



Neues Leistungspaket ImmoWertV – Marktwerte mit LORA

Michael May und Andrea Schubert
(on-geo GmbH)

Was Sie im Workshop erwartet:

1. Neue ImmoWertV 2021¹ in LORA:

- Allgemeines / Hintergründe
- Feste GND² unabhängig von Standardstufen
- Berechnung der RND³ nach ImmoWertV 2021
- Zuordnung von Modernisierungspunkten zum Modernisierungsgrad
- on-geo Marktanpassung nach dem Modell ImmoWertV 2021

2. Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV:

- Voraussetzungen
- Aufbau der neuen Druckausgabe
- Textinformationen über Word-Import

¹ neue Immobilienwertermittlungsverordnung (in Kraft seit 1. Januar 2022)

² Gesamtnutzungsdauer

³ Restnutzungsdauer

Hinweis: Alle im Workshop vorgestellten Features beziehen sich auf das LORA-System der Version 3.0.145.19.

1. Neue ImmoWertV 2021 in LORA

| Allgemeines / Hintergründe

- neue ImmoWertV des BMI¹ vom 14. Juli 2021 ist seit 1. Januar 2022 in Kraft
- ImmoWertV mit den noch bis Herbst 2022 zu verabschiedenden Anwendungshinweisen (ImmoWertA²) vereint folgende frühere Richtlinien:
 1. Bodenwertrichtlinie (BW-RL)
 2. Sachwertrichtlinie (SW-RL)
 3. Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
 4. Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
 5. Teile der Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (WertR 2006)

¹ Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat

² Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV

| Allgemeines / Hintergründe

- neue ImmoWertV schreibt insbes. die Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten bundeseinheitlich vor
- durch den Verordnungscharakter sind die früheren Richtlinien in der neuen ImmoWertV nun verbindlich anzuwenden
- FAQs zur Novellierung des neuen Wertermittlungsrechtes (Stand: 12. Mai 2021) finden sich unter:

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/themen/bauen-wohnen/novellierung-wertermittlungsrecht/novellierung-wertermittlungsrecht.html;jsessionid=7C2AEFC6D752CA3500C1ED2CF419E2CA.2_cid287

Feste GND unabhängig von Standardstufen

- Voraussetzung: Aktivierung erfolgt über die *Stammdaten Kurzgutachten* und/oder die *Stammdaten Vollgutachten* unter
 1. Pfad: *Einstellungen – Sachwert – Allgemeine Sachwertangaben*, um die festen GND unter den Vorgaben der neuen ImmoWertV 2021 im **Kurzgutachten** zu nutzen
 2. Pfad: *Gutachten – Einstellungen – Sachwert – Allgemeine Sachwertangaben*, um die festen GND unter den Vorgaben der neuen ImmoWertV 2021 im **Vollgutachten** zu nutzen

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2819)

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Hinweis: Die an den *Objektunterarten* separat erfassten GND unter den *Stammdaten Auftrags- und Prozessmanagement* haben **nur** für den Kurzgutachten-Bereich (Kurzgutachten, Wertindikation, Maklerbewertung) Vorrang.

Gesamtnutzungsdauer nach Objektunterart

Die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden wird in LORA auf Basis der SWRL nach NHK-Typ und Ausstattung bzw. nach ImmoWertV 2021 vorbelegt. Abweichend davon können hier eigene Gesamtnutzungsdauern nach Objektunterart konfiguriert werden. Diese Angaben sind ausschließlich im Kurzgutachten, in der Wertindikation und in der Maklerbewertung wirksam.

Gesamtnutzungsdauer (Jahre)

Feste GND unabhängig von Standardstufen

- Ergebnis nach ImmoWertV 2021: GND folgt den neuen Verordnungsvorgaben

NHK-Modell: **NHK 2010** | Objektart: **Wohnimmobilie** | Objektunterart: **Einfamilienhaus (freistehend)**

Objektbeschreibung:

- Erd-/Obergeschoss*: **Erdgeschoss**
- Dachausbau*: **ausgebautes Dachgeschoss**
- Keller*: **unterkellert**
- Baujahr*: **2012**
- Ausstattung*: **mittel (Stufe 3)**
 - sehr einfach (Stufe 1)
 - einfach (Stufe 2)
 - mittel (Stufe 3)**
 - gehoben (Stufe 4)
 - sehr gehoben (Stufe 5)
- Wohnfläche*: **m²**
- BGF (Faktor 2,14)*: **m²**
- Garagen/Stellplätze: **m²**
- Grundstücksfläche*: **m²**

Ausbaugrad*: **100%**

Unterkellerungsgrad*: **100%**

Modernisierungsgrad: **Keine Angabe**

Zustand*: **sehr gut**

BRI (Faktor 2,83): **778 m³**

Schnellauswahl nach NHK-Typen

Beispiel –

Sachwertermittlung für ein Einfamilienhaus in Berlin (Honnefer Str., 10318 Berlin):

- NHK-Modell = 2010
- Baujahr = 2012
- **Ausstattung = mittel (Stufe 3)**
- **GND = 80 Jahre**
- RND = 70 Jahre
- lineare Alterswertminderung = 12,50 %

Sachwert		Erörterungen		Onlinedaten		Änderungen		Warnhinweise	
Ansätze Marktwert		Ansätze Beleihungswert		Marktwert	Beleihungswert				
Herstellungskosten Gebäude **	1.093 €/m ²	1.202 €/m ²	* 275 m ² BGF = Herstellungskosten Gebäude **	300.575	330.550				
Baunebenkosten (Marktwert)	17,00 %		+ Herstellungskosten Nebengebäude/Stellplätze	51.098					
			+ Baunebenkosten (Marktwert)	43.960	41.319				
				307.713 *	269.231 **				
Außenanlagen	3,00 %			9.231	8.676				
Sicherheitsabschlag					29.791				
Baunebenkosten (Beleihungswert)		17,00 %	+ Baunebenkosten (Beleihungswert)		45.579				

Bezeichnung	GND [Jahre]	RND [Jahre]	Alterswertminderung [%]
Hauptgebäude	80	70	12,50

Feste GND unabhängig von Standardstufen

- Ergebnis nach SW-RL: GND folgt den Vorgaben der Richtlinie

NHK-Modell: **NHK 2010**

Objektart: **Wohnimmobilie**

Objektunterart: **Einfamilienhaus (freistehend)**

Erd-/Obergeschoss*: **Erdgeschoss**

Dachausbau*: **ausgebautes Dachgeschoss**

Keller*: **unterkellert**

Baujahr*: **2012**

Ausstattung*: **mittel (Stufe 3)**

Wohnfläche*: **m²**

BGF (Faktor 2,14)*: **m²**

Garagen/Stellplätze: **m²**

Grundstücksfläche*: **m²**

Ausbaugrad*: **100%**

Unterkellerungsgrad*: **100%**

Modernisierungsgrad: **Keine Angabe**

Zustand*: **sehr gut**

BRI (Faktor 2,83): **778 m³**

Schnellauswahl nach NHK-Typen

Beispiel –

Sachwertermittlung für ein Einfamilienhaus in Berlin (Honnefer Str., 10318 Berlin):

- NHK-Modell = 2010
- Baujahr = 2012
- **Ausstattung = mittel (Stufe 3)**
- **GND = 70 Jahre**
- RND = 60 Jahre
- lineare Alterswertminderung = 14,29 %

Sachwert	Erläuterungen	Onlinedaten	Änderungen	Warnhinweise																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ansätze Marktwert</th> <th>Ansätze Beleihungswert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Herstellungskosten Gebäude **</td> <td>1.093 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten (Marktwert)</td> <td>17,00 %</td> </tr> <tr> <td>Außenanlagen</td> <td>3,00 %</td> </tr> <tr> <td>Sicherheitsabschlag</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten (Beleihungswert)</td> <td>17,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Ansätze Marktwert	Ansätze Beleihungswert	Herstellungskosten Gebäude **	1.093 €/m ²	Baunebenkosten (Marktwert)	17,00 %	Außenanlagen	3,00 %	Sicherheitsabschlag		Baunebenkosten (Beleihungswert)	17,00 %							
Ansätze Marktwert	Ansätze Beleihungswert																			
Herstellungskosten Gebäude **	1.093 €/m ²																			
Baunebenkosten (Marktwert)	17,00 %																			
Außenanlagen	3,00 %																			
Sicherheitsabschlag																				
Baunebenkosten (Beleihungswert)	17,00 %																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ansätze Marktwert</th> <th>Ansätze Beleihungswert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Herstellungskosten Gebäude **</td> <td>1.202 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Baunebenkosten (Beleihungswert)</td> <td>17,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Ansätze Marktwert	Ansätze Beleihungswert	Herstellungskosten Gebäude **	1.202 €/m ²	Baunebenkosten (Beleihungswert)	17,00 %													
Ansätze Marktwert	Ansätze Beleihungswert																			
Herstellungskosten Gebäude **	1.202 €/m ²																			
Baunebenkosten (Beleihungswert)	17,00 %																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>GND [Jahre]</th> <th>RND [Jahre]</th> <th>Alterswertminderung [%]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>70</td> <td>60</td> <td>14,29</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	GND [Jahre]	RND [Jahre]	Alterswertminderung [%]	Hauptgebäude	70	60	14,29											
Bezeichnung	GND [Jahre]	RND [Jahre]	Alterswertminderung [%]																	
Hauptgebäude	70	60	14,29																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Marktwert</th> <th>Beleihungswert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300.575</td> <td>330.550</td> </tr> <tr> <td>51.098</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50.255</td> <td>47.236</td> </tr> <tr> <td>301.418 *</td> <td>283.314 **</td> </tr> <tr> <td>9.042</td> <td>8.499</td> </tr> <tr> <td></td> <td>29.182</td> </tr> <tr> <td></td> <td>44.647</td> </tr> </tbody> </table>	Marktwert	Beleihungswert	300.575	330.550	51.098		50.255	47.236	301.418 *	283.314 **	9.042	8.499		29.182		44.647			
Marktwert	Beleihungswert																			
300.575	330.550																			
51.098																				
50.255	47.236																			
301.418 *	283.314 **																			
9.042	8.499																			
	29.182																			
	44.647																			

| Feste GND unabhängig von Standardstufen

- Ergebnis nach ImmoWertV 2021 und SW-RL im Vergleich:

Beispiel – Sachwertermittlung für ein Einfamilienhaus in Berlin (Honnefer Str., 10318 Berlin):

	NHK-Modell	Baujahr	Ausstattung	GND	RND	lineare Alterswertminderung
ImmoWertV	NHK 2010	2012	mittel (Stufe 3)	80 Jahre	70 Jahre	12,50 %
SW-RL	NHK 2010	2012	mittel (Stufe 3)	70 Jahre	60 Jahre	14,29 %

Berechnung der RND nach ImmoWertV 2021

- Voraussetzung: keine (sofort in LORA wirksam)
- Berechnung der RND erfolgt genauer, da Interpolationen für fehlende Formelparameter und fehlendes relatives Alter nicht mehr erforderlich sind

- Formeln:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

- Ermittlung der RND erfolgt für ein relatives Alter für das keine Modernisierungspunkte definiert sind nach:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

(Fundstelle: BGBI. I 2021, 2820 - 2821)

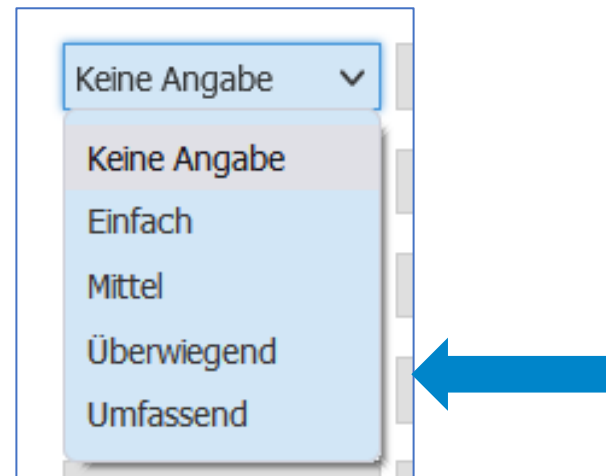
[...]

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Zuordnung von Modernisierungspunkten zum Modernisierungsgrad

- Voraussetzung: keine (sofort in LORA wirksam)
- Zuordnung der Modernisierungspunkte zum jeweiligen Modernisierungsgrad erfolgt nun vollständig
- Modernisierungsgrad wird auf Basis der ermittelten Modernisierungspunkte nach Spannen in vergeben



Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

(Fundstelle: BGBI. I 2021, 2820 - 2821)

[...]

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Einsatz von Regionalfaktoren

- Voraussetzung: Aktivierung erfolgt über die *Stammdaten Kurzgutachten* und/oder *Stammdaten Vollgutachten* unter
 1. Pfad: *Einstellungen – Sachwert – Herstellungskosten*, um Regionalfaktoren in der Marktwertermittlung des **Kurzgutachtens** zu nutzen
 2. Pfad: *Gutachten – Einstellungen – Sachwert – Herstellungskosten*, um Regionalfaktoren in der Marktwertermittlung des **Vollgutachtens** zu nutzen






§ 36 ImmoWertV – Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem **Regionalfaktor** und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) [...]
- (3) Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Einsatz von Regionalfaktoren

- Ergebnis: Regionalfaktoren können über die Herstellungskosten des Marktwertes berücksichtigt werden

Regionalfaktoren können hier frei hinterlegt oder nach BKI¹ abgerufen werden

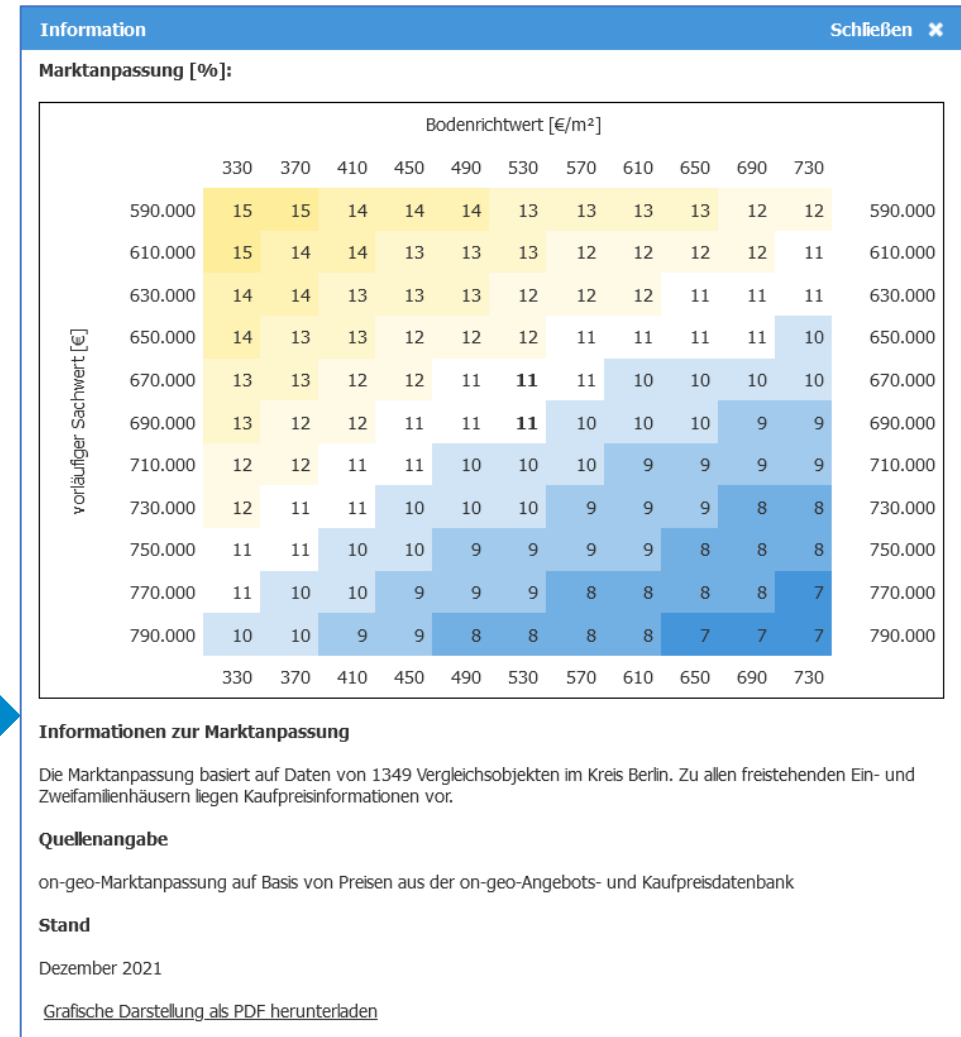
Herstellungskosten		Schließen ✖	
	Einfamilienhaus (freistehend) Ausstattungsstufe mittel (Stufe 3)		
Gebäudeart 1.01 (nach NHK 2010)			
	Marktwert		Beleihungswert
Herstellungskosten gemäß Objektangaben	713 €/m ² BGF		713 €/m ² BGF
+/- Zu-/Abschläge auf Herstellungskosten	€/m ² BGF 		€/m ² BGF 
+ nicht in BGF erfasste Bauteile	€/m ² BGF 		€/m ² BGF 
Herstellungskosten im Basisjahr	713 €/m ² BGF		713 €/m ² BGF
x Baupreisindex	1,5330 Stand 1. Quartal 2022		1,5330 Stand 1. Quartal 2022
Herstellungskosten zum Stichtag	1.093 €/m ² BGF		1.093 €/m ² BGF
x Regionalfaktor	1,0000 Stand <input type="text"/>		1,1000 Stand BKI 2022 <input type="text"/>
Regionalisierte Herstellungskosten	1.093 €/m ² BGF		1.202 €/m ² BGF
angesetzte Herstellungskosten	1.093 €/m ² BGF		1.202 €/m ² BGF
<i>alle Herstellungskostenangaben ohne Baunebenkosten</i>			

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

on-geo Marktanpassung nach dem Modell ImmoWertV 2021

- Voraussetzung: Aktivierung der festen GND unter den Vorgaben der neuen ImmoWertV 2021 (s. o.)
- Ergebnis: Sachwertmodell wird in Bezug auf die neue GND umgestellt und neue modellkonforme Sachwertfaktoren werden für die *on-geo Marktanpassung* geliefert

neue Sachwertfaktoren unter Verwendung der Modelle *NHK 2010*¹ oder *BKI-NHK*²



¹ Normalherstellungskosten 2010 nach ImmoWertV 2021

² Normalherstellungskosten des BKI nach ImmoWertV 2021 (mit Basis NHK 2010)

2. Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV

| Voraussetzungen¹

1. Aktivierung der festen GND nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 (s. o.)
2. Freigabe der Anwendung von Regionalfaktoren in der Marktwertermittlung (s. o.)
3. Aktivierung der Möglichkeiten Word- / Excel-Dokumente an Textfelder anzuhängen, den Ausdruck in Word zu erzeugen und hochzuladen
4. Aktivierung sämtlicher Textfelder und der 10 zusätzlichen Textfelder sowie der 5 zusätzlichen Reiter (mit vorgegebenen Bezeichnungen)
5. Bereitstellung der neuen Druckausgabe *Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV 2021*
6. Bereitstellung der neuen Word-Import-Vorlagen für die Erfassung des Freitextes einer Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertermittlung

¹ Alle Voraussetzungen beziehen sich auf die Verwendung eines **LORA Vollgutachtes** als reine Marktwertermittlung.

Aufbau der neuen Druckausgabe

- Grundlegende Gliederung:

Titel

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

3 Grundlagen der Wertermittlung

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

5 Lagebeschreibung

6 Grundstücksbeschreibung

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

8 Gebäudebeschreibung

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

10 Bodenwertermittlung

11 Sachwertermittlung

11 Ertragswertermittlung

11 Vergleichswertermittlung

12 Erbbaurecht nach dem Münchener Verfahren

13 Verkehrswert

Anlagenverzeichnis

← ggf. manuell zu aktivieren

← ggf. manuell zu aktivieren

← ggf. manuell zu aktivieren

← manuell aktivieren

← manuell aktivieren

← manuell aktivieren

Gliederungspunkte
lassen sich variabel
an die Inhaltsüber-
schriften anpassen

Gutachten 123 Oranienstr. 49, Oranienstr. 45a in 10969 Berlin, Kreuzberg

Inhaltsverzeichnis

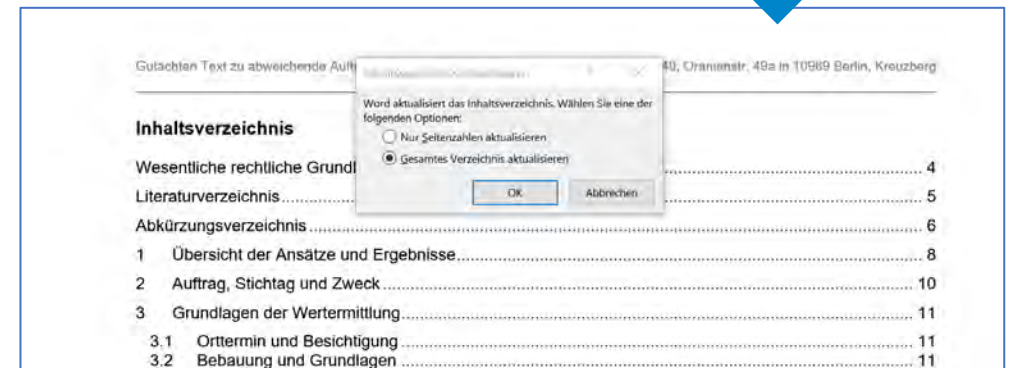
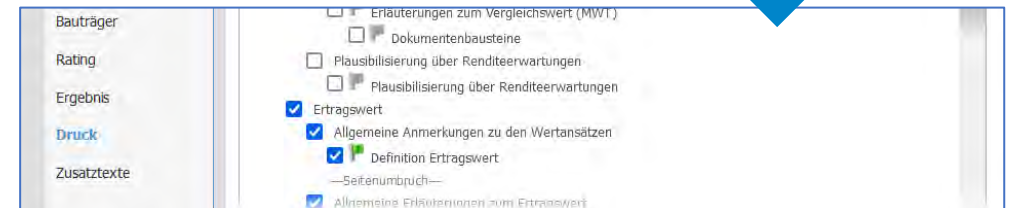
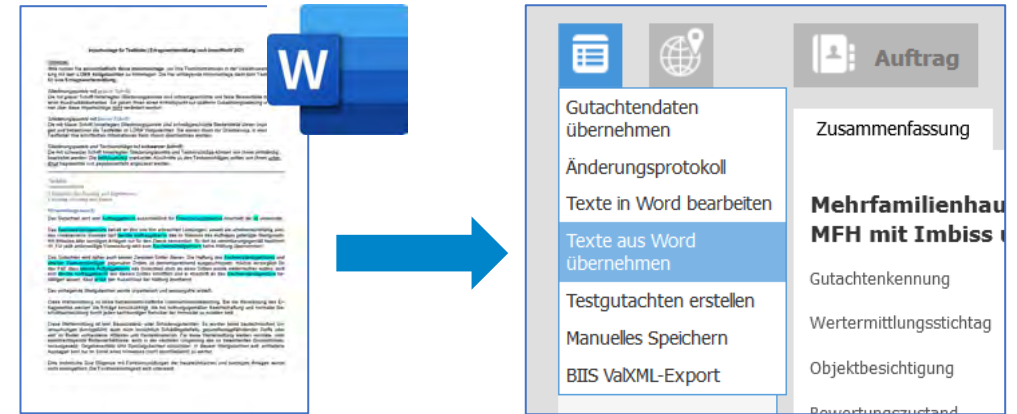
Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung	11
3.2 Bebauung und Grundlagen	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	12
4.2 Baulasten	13
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungszustand	13
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	13
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage	15
5.2 Demografie	15
5.3 Mikrolage	15
6 Grundstücksbeschreibung	16
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
7.1 Denkmalschutz	17
7.2 Rohbau und Ausbau	18
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
9 Bodenwertermittlung	21
9.1 Bodenwert des Grundstückes	21
10 Sachwertermittlung	22
10.1 Vorläufiger Sachwert	23
10.2 Sachwert	23
11 Ertragswertermittlung	25
11.1 Grundlagen	25
11.2 Rohertrag / Sollmietniveau	25
11.3 Barwerte für Differenzträge	29
11.4 Ertragswertberechnung	31
12 Vergleichswertermittlung	34
12.1 Vergleichswertermittlung	34
12.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
12.3 Vergleichswert	35
13 Erbbaurecht nach dem Münchener Verfahren	36
13.1 Grundlagen	36
13.2 Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	36
14 Verkehrswert	38
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag	38
14.2 Ableitung des Verkehrswertes	38
14.3 Verkehrswert	39

19.04.2022 Seite 2 von 59

Textinformationen über Word-Import

• Vorgehensweise:

1. Je nach Anwendungsfall (Sach-, Ertrags-, Vergleichswert) werden die Word-Import-Vorlagen über die Funktion *Text aus Word übernehmen* in das **Vollgutachten** hochgeladen.
2. Unter *Druck* wird die passende Sektion zum berechneten Verfahren ausgewählt.
3. Im zu erzeugenden Word-Ausdruck wird das Inhaltsverzeichnis aktualisiert (Word-Funktion: *Gesamtes Verzeichnis aktualisieren*) und der Ausdruck wieder in das **Vollgutachten** hochgeladen (*Word hochladen*).



Textinformationen über Word-Import

- Ergebnis: neue Druckausgabe und Freitextangaben aus Word-Import-Vorlagen werden zum neuen *Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV 2021* zusammengeführt

Importvorlage für Textfelder | Ertragswertermittlung nach ImmoWertV 2021

Hinweise:
Bitte nutzen Sie **ausschließlich diese Importvorlage**, um Ihre Textinformationen in der Verkehrswertermittlung mit dem **LORA Vollgutachten** zu hinterlegen. Die hier vorliegende Importvorlage dient dem Textimport für eine **Ertragswertermittlung**.

Gliederungspunkte mit grauer Schrift:
Die mit grauer Schrift hinterlegten Gliederungspunkte sind schreibgeschützte und feste Bestandteile des späteren Ausdruckdokumentes. Sie geben Ihnen einen Anhaltspunkt zur späteren Gutachtengliederung und können über diese Importvorlage **nicht** verändert werden.

Gliederungspunkte mit blauer Schrift:
Die mit blauer Schrift hinterlegten Gliederungspunkte sind schreibgeschützte Bestandteile dieser Importvorlagen und bezeichnen die Textfelder im LORA Vollgutachten. Sie dienen Ihnen zur Orientierung, in welche Textfelder Ihre schriftlichen Informationen beim Import übernommen werden.

Gliederungspunkte und Textvorschläge mit schwarzer Schrift:
Die mit schwarzer Schrift hinterlegten Gliederungspunkte und Textvorschläge können von Ihnen vollständig bearbeitet werden. Die **hellblau** markierten Abschnitte zu den Textvorschlägen sollten von Ihnen **unbedingt** begutachtet und gegebenenfalls angepasst werden.

Titelblatt
Inhaltsverzeichnis
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse
2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Verwendungszweck
Das Gutachten wird vom **Auftraggeber/in** ausschließlich für **Finanzierungszwecke** innerhalb der **xx** verwendet.

Das **Sachverständigenbüro** behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich geschützt sind, das Urheberrecht. Insoweit darf **der/die Auftraggeber/in** das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird vom **Sachverständigenbüro** keine Haftung übernommen.

Das Gutachten wird daher auch keinen Zwecken Dritter dienen. Die Haftung des **Sachverständigenbüros** und **des/der Sachverständigen** gegenüber Dritten ist dementsprechend ausgeschlossen. Höchstenfalls vorsorglich für den Fall, dass **der/die Auftraggeber/in** das Gutachten doch an einen Dritten weiterreichen wollen, wird sich **der/die Auftraggeber/in** von diesem Dritten schriftlich und in Abschrift an das **Sachverständigenbüro** be-



on-geo GmbH - Niederlassung Erfurt
Parsenwallstr. 2
99092 Erfurt
+49 (0) 361 21 68 137
michael.may@on-geo.de


on-geo

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem MFH mit Imbiss und Kiosk bebauten Grundstücks

Oranienstr. 49, Oranienstr. 49a
in 10969 Berlin, Kreuzberg

zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2022 und
zum Qualitätsstichtag 12.04.2022



Verkehrswert: 4.460.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 4.490.000 €

Gutachten Nr.: 20-000xxx


Gutachter/in:
Dipl.-Ing.
Michael May - GU § 6 BelWertV
Testzertifizierung

erstellt am 10. Mai 2022

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 43 Seiten ohne Unterlagen und wurde 3-fach ausgefertigt, wobei 1 Austerisierung bei unseren Akten verbleibt.



Dipl.-Ing. Michael May
Consulting, Training & Teamleitung

+49 (0) 361 / 21 68 137 
+49 (0) 162 / 25 48 385

Michael.May@on-geo.de 