

# Gebäudebewertung direkt

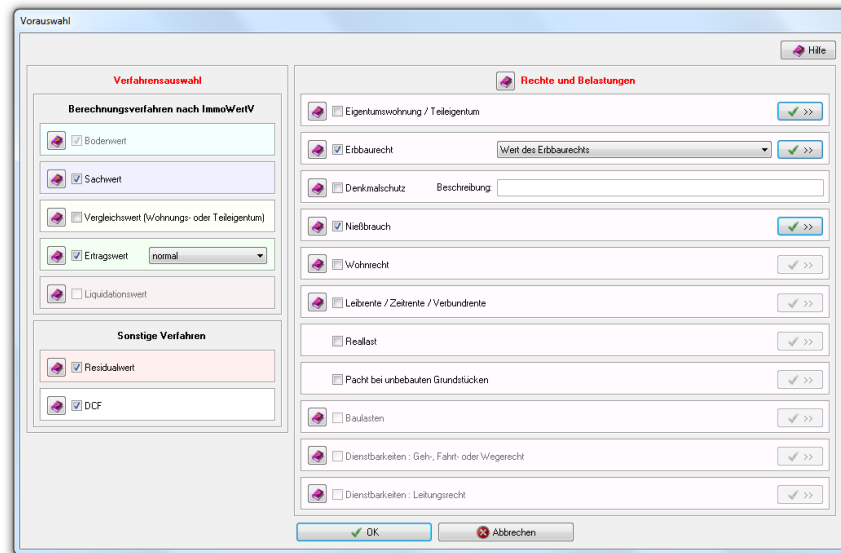
Im ersten Schritt erfassen Sie alle wichtigen **Objektdaten**: Neben Auftragsdaten und Objektangaben sind dies u. a. Angaben zur Objektart und zur Fläche.

The screenshot shows the 'Objektdaten' window in the 'Gebäudebewertung direkt' application. The window title is '<Muster 1: Standard> - Gebäudebewertung direkt'. The interface includes a menu bar with 'Allgemeines', 'Extras', 'Informationen', and 'Dokumente'. Below the menu bar are icons for 'Neu', 'Öffnen', 'Importieren', 'Suchen', 'Speichern', 'Speichern unter', 'Gutachten erstellen', and 'Programm beenden'. The main area is divided into sections: 'Auftrag' (Order) with fields for 'Aktenzeichen' (0001 M), 'Orstermin' (01.12.2012), 'Wertermittlungstichtag' (01.12.2012), 'Auftragsingangsdatum' (06.10.2012), and 'Zweck des Gutachtens' (Grundlage für Kauf/Verkauf); 'Objektangaben' (Object Information) with 'Objektart' (Mehrfamilien-Wohnhaus), 'Anschritt' (C-Straße, PLZ: 00000, Ort: B-hausen), and a 'Kurzbearbeitung des Objektes' (Mehrfamilienhaus in Innenstadtlage, geschlossene Bauweise, Baujahr 1985, 10 WE und 8 Stellplätze (Tiefgarage)). A 'geoport' button is located at the bottom right.

Im zweiten Schritt können Sie bequem mit den Masken arbeiten, die für Ihre Bewertung relevant sind. Das Programm bietet Ihnen das **Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV**. Grundstücksbelastungen wie **Nießbrauch, Wohnrechte** und **Rentenzahlungen** können damit einfach und schnell bearbeitet werden. Selbst wenn Sie keinen Bodenwert zur Verfügung haben oder ein Objekt mit mehreren abweichenden Mietverträgen, können Sie mit dem **Residualwertverfahren** oder dem **DCF-Verfahren** zuverlässige Bewertungen durchführen.

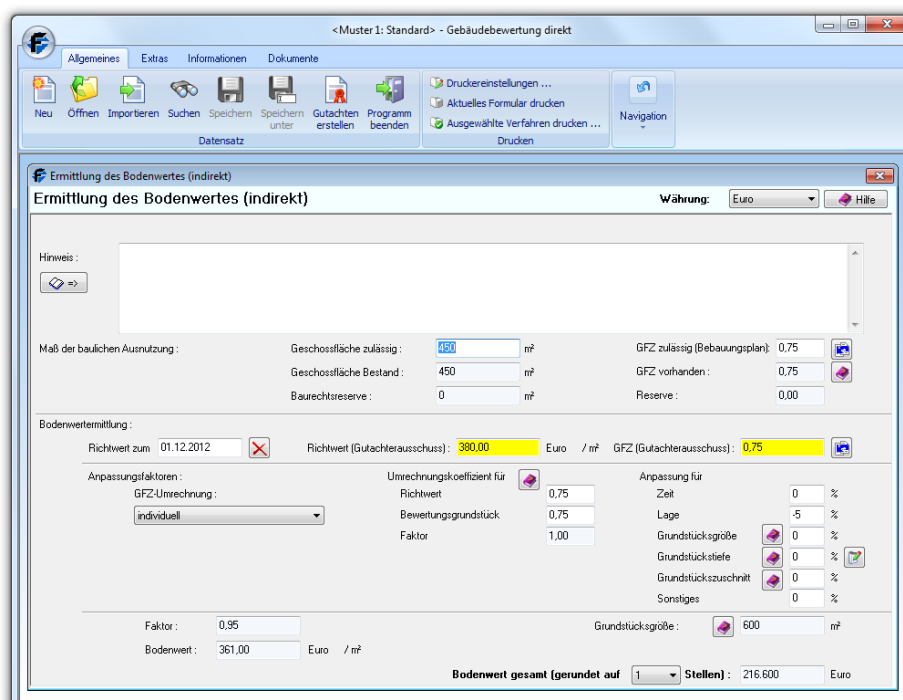
The screenshot shows the 'Berechnungsverfahren nach ImmoWertV' window in the 'Gebäudebewertung direkt' application. The window title is '<Muster 1: Standard> - Gebäudebewertung direkt'. The interface includes a menu bar with 'Allgemeines', 'Extras', 'Informationen', and 'Dokumente'. Below the menu bar are icons for 'Neu', 'Öffnen', 'Importieren', 'Suchen', 'Speichern', 'Speichern unter', 'Gutachten erstellen', and 'Programm beenden'. The main area is divided into sections: 'Allgemeine Objektdaten' (General Object Data) with buttons for 'Auswahl der Verfahren...', 'Firmendaten', 'Allgemeines', 'Grundbucheinträgen', 'Notizen des Bearbeiters', 'Objektdaten', 'Flächenermittlung', 'Ausführliche Objektbeschreibung', and 'Ergänzungen für Erbaurecht'; 'Berechnungsverfahren nach ImmoWertV' (Calculation Methods according to ImmoWertV) with tabs for 'Bodenwert', 'Sachwert', 'Vergleichswert', 'Ertragswert', and 'Rechte und Belastungen'. The 'Bodenwert' section is highlighted, showing options like 'Art der Bodenwertermittlung', 'Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)', 'Abschlag für Denkmalschutz', 'Baulasten', 'Pacht bei unbebauten Grundstücken', 'Dienstbarkeiten: Geh-, Fahrt- oder Wegerecht', 'Bodenwert bei Erbaurecht', and 'Dienstbarkeiten: Leitungsrecht'; 'Sonstige Verfahren' (Other Methods) with tabs for 'Residualwertverfahren' and 'DCF-Verfahren', showing options like 'Kennzahlen und Ausgangswert', 'Flächen- und Wertermittlung', 'Bau- und Entwicklungskosten', and 'Abzinsung und Ergebnis'; and 'Deckblatt und Anlagen' (Cover Sheet and Attachments) with buttons for 'Deckblatt Seite 1', 'Deckblatt Seite 2', 'Haftungsausschluss', 'Anlage Bilder', and 'weitere Anlagen'.

Alternativ können Sie über die Maske „**Verfahrensauswahl**“ wählen, welche Verfahren genutzt und welche ausgeblendet werden sollen. Dadurch erhöht sich die Übersichtlichkeit des Programms und Fehleingaben werden vermieden, denn es werden nur noch die betreffenden Masken und Schalter angezeigt.



## Bodenwert

Wählen Sie zunächst aus, wie der Bodenwert ermittelt werden soll. Dies erfolgt in der Maske „Art der Bodenwertermittlung“. Falls keine Aufteilung in Teilflächen erfolgen soll, kann für das Bewertungsobjekt der Bodenwert im **indirekten Vergleich** (mit Richtwert) oder im **direkten Vergleich** (mit Vergleichswerten) erfolgen. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen. Wird eine Aufteilung in Teilflächen gewünscht, so können über die entsprechenden Schalter neue Teilflächen hinzugefügt oder gelöscht werden. Zu den einzelnen Teilflächen muss ebenfalls das gewünschte Verfahren gewählt sowie die Rentierlichkeit der Teilfläche festgelegt werden.



## Sachwertberechnung

Der Sachwert Ihrer Immobilie ergibt sich aus dem errechneten Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlage. Die erforderlichen Indizes wie Ortsgröße, Regional- oder Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Alter, sind in der Software integriert. Ihre Herstellungskosten können Sie jetzt zeitnah und aktuell mit den hinterlegten Normalherstellungskosten 2010, 2000 und 1995 ermitteln.

**Herstellungskosten** Währung: TEuro

Gebäude: Mehrfamilienhaus  
 Hinweis: Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterwertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit: BGF Berechnungsgrundlage: NHK 2010 Gebäudetypenauswahl: NHK-Tabelle

Gebäude: Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Typnr.: 4.1  
 Ausstattungstandard: 3 Berechnung

NHK gewählt:  manuell 0,83 TEuro pro m<sup>2</sup> Zur/Abschläge: Bezeichnung: Zuschlag: 0,00 % = 0,00 TEuro pro m<sup>2</sup>

BGF aus Wohn-/Nutzfläche berechnen

Korrekturfaktoren  
 ... für ... keine Angabe 1,00 ... für die Wohnungsgröße: keine Angabe 1,00  
 ... für die Grundstücksart: keine Angabe 1,00

Regionalfaktoren BKI 2014: Bundesland: keine Angabe Stadt-/Landkreis: manuell 1,00  
 inkl. Baunebenkosten laut NHK: 19,00 % Ausgangswert: 0,83 TEuro pro m<sup>2</sup>

Indevertmittlung: Basis: 2010 = 100 Gebäudeart: Wohngebäude Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland  
 manuelle Werte Index zum Stichtag: 2012 November Index: 106,00

## Ertragswertberechnung

Selbstverständlich können Sie auch den Ertragswert Ihrer Immobilie ermitteln. Nehmen Sie eine Aufteilung nach Nutzungsarten, Brutto/Nettomieten und Bewirtschaftungskosten vor. Berücksichtigen Sie bequem in einer separaten Eingabemaske Ihre Mietabweichung durch Leerstand. Zusätzlich können Sie die Plausibilität Ihres Verkehrswertes nach der Maklermethode überprüfen.

**Mieteinnahmen** Währung: TEuro Hilfe

Zahlenwerte jährlich / monatlich: jährlich

Nutzungsarten: Ertragsarten erfassen / bearbeiten Zwischensumme aus Nutzungs-/Ertragsdaten: 40,80 TEuro

Garagen / Stellplätze: 5	Stlp.	Miete / Stlp.: 0,03	TEuro	1,80	TEuro
			Mieteinnahmen / tatsächliche Miete:	42,60	TEuro
			Marktmiete (Ab-/Zuschlag): 0,00 %	0,00	TEuro
			Summe angemessene Miete:	42,60	TEuro

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten: Gesamtbetrag	0,00 %	0,00	TEuro	0,00	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Instandhaltungskosten: gesamt	9,00 %	3,83	TEuro	0,01	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze)	3,00 %	1,28	TEuro	0,00	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Verwaltungskosten: gesamt	3,50 %	1,49	TEuro	0,00	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Mietaufwagnis/Sonstiges: gesamt	3,00 %	1,28	TEuro	0,00	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Miet - Reinertrag:		34,72	TEuro	0,01	TEuro / Wohn-/Nutz-Fl
Sonstiges:		0,00	TEuro		
Miet - Reinertrag:		34,72	TEuro	rd. 95,00	TEuro

Abschließend erhalten Sie eine übersichtliche **Zusammenfassung**, aus der Sie schnell und einfach den Verkehrswert Ihrer Immobilie ableiten können.

Über die Funktionen „**Anlage Bilder**“ und „**weitere Anlagen**“ können Sie bis zu 20 weitere Bilder oder ergänzende Dokumente als Anlage zum Gutachten hinzufügen. Per Mausklick können Sie jetzt im „**Gutachtenexport**“ das Gutachten automatisch als Word-Dokument erstellen lassen, das Sie manuell noch individuell bearbeiten können.

Nutzen Sie auch unsere zahlreichen **Komfortfunktionen**, die die Bedienung der Software vereinfachen! Z.B.:

- Plausibilitätskontrollen und kontextsensitive Hilfefunktionen
- Verschiedene Mustergutachten
- Zahlreiche Textbausteine
- Immobilienlexikon
- Vorgangsverwaltung ...