

## Sammlung von Eingangsdaten

- Grundstücksgröße
- BRW und Anpassungen
- Bodenwert, absolut?

Vorderland / Hinterland? „Gartenland“?  
Verkehrsfläche?  
Selbstständig nutzbare Teilfläche?

- Baujahr, Alter,
- GND
- RND, ggf. fiktiv

### Chronologie der Immobilie:

Baujahr? Schäden? Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen? – wann – wo – was – wie?

- BGF
- Korrekturfaktoren
- Baupreisindex
- Baunebenkosten
- NHK- Gebäudeart (früher –Typ)
- Kostenkennwert, ggf. korrigiert, auf jeden Fall indiziert (früher-  $NHK_{mod}$  und  $NHK_{ind}$ )
- Standardkennzahl des Gebäudes (früher Ausstattungsstandard)
- Besondere Bauteile
- Besondere Einrichtungen
- Außenanlagen
- Nebengebäude (vor/ nach der MAP?)  
als Zeitwerte inkl. BNK
- Ergebnis des SW-Verfahrens vor der MAP
- Marktanpassung (SW-Faktor)
- boG`'s (Schäden, Mängel, Mehr-Mindererträge, sonstige Besonderheiten, die nach der MAP zu berücksichtigen sind...)
- Ergebnis des SW-Verfahrens nach der MAP
- Ergebnis des SW-Verfahrens nach der MAP und nach Zuschlag/Abschlag für boG`'s?

gem. SW-RL: nicht von der BGF erfasste Bauteile

### Sachwertverfahren:

Welches Sachwertmodell ist Grundlage?

- Wohn-/ Mietfläche (m<sup>2</sup>)
- Marktübliche Miete / m<sup>2</sup>, ggf. sonstige Erträge?
- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten / Jahr in € bzw. %
- Liegenschaftszins
- Barwertfaktor (Vervielfältiger)
- Ergebnis des EW-Verfahrens (vor boG`'s)
- boG`'s (Schäden, Mängel, Mehr-/Mindererträge. Sonstige Besonderheiten, die nach der MAP zu berücksichtigen sind.)
- Ergebnis des EW-Verfahrens (nach boG`'s)?

### Ertragswertverfahren:

Welches Ertragswertmodell ist Grundlage?

- Vergleichskauffälle (aus Kaufpreissammlung des GAA oder aus eigener Kaufpreissammlung)
- Vergleichswerte
- Vergleichsfaktoren
- Ergebnis?

aus einem oder aus mehreren Verfahrensergebnissen herleiten? Warum? Wie?

- Bildung des Verkehrswertes

- Sonstiges