



FINANZSTRUKTUR **Immobilienbewertung**

HANDBUCH

Verkehrswert nach ImmoWertV

Finanzstruktur Immobilienbewertung · Fassung 2026.37.21

Einen Immobilienbestand nachvollziehbar bewerten: Objekte einmal erfassen — das Programm ermittelt je Objekt den Verkehrswert im Ertrags-, Sach-, Vergleichs- oder Bodenwertverfahren, zeigt den vollständigen Rechenweg und fasst den Bestand in Analyse und Bericht zusammen.

Kostenlos, ohne Installation und ohne Internetverbindung: Ihre Daten bleiben auf Ihrem Rechner.

Inhalt

1	Was ist diese Software und für wen ist sie gedacht?	Einführung
2	Worum es geht — und worum es nicht geht	Erwartungen an die Ergebnisse
3	Was die Software leistet	Funktionsumfang
4	Was Sie benötigen, bevor Sie starten	Technik und Unterlagen
5	Erster Start und Einrichtung	Paket, Bedienmodus, erste Speicherung
6	Update auf eine neue Programmversion	Daten in die neue Fassung übernehmen
7	So speichern Sie Ihre Arbeit richtig	HTML, Zwischenspeicher, JSON, Snapshots
8	Das Bedienkonzept im Überblick	Reiter, Kopfzeile, Hilfen
9	Bedienmodus und Detailtiefe	Geführt oder Praktiker, drei Stufen
10	Eine Bewertung Schritt für Schritt	Die acht Module und der Wizard
11	Projekt und Anlass	Modul 1
12	Mandanten und Bestand	Modul 2
13	Das Objekt erfassen	Stammdaten, Grundstück und Gebäude
14	Der Bodenwert	Modul 4 · § 40 ImmoWertV
15	Das Vergleichswertverfahren	Modul 5 · §§ 24 ff. ImmoWertV
16	Das Ertragswertverfahren	Modul 6 · §§ 27 ff. ImmoWertV
17	Das Sachwertverfahren	Modul 7 · §§ 35 ff. ImmoWertV
18	Besondere Merkmale, Rechte und Lasten	boGM, Zubehör, Barwert-Assistent
19	Das Erbbaurecht	§§ 48 ff. ImmoWertV
20	Verkehrswertableitung und Sonderfälle	Gewichtung, Liquidation, Verwertung
21	Berechnen, prüfen, plausibilisieren	Prüfliste, Ergebnis, Modul 8
22	Grundstücksdaten und Datenblatt	Modul 3
23	Die Analyse	Kennzahlen, Struktur, Sensitivität
24	Der Bericht	Gutachten, Stellungnahme, Rechenbericht

25	Administration	Einstellungen, Prüfungen, Selbsttest
26	Arbeiten mit dem Musterfall	Zwei fiktive Mandanten
27	Neuer Stichtag und wiederkehrende Pflege	Die Bewertung fortschreiben
28	Rechtliche und fachliche Grundlagen	Was das Programm abbildet
29	Bekannte Einschränkungen	Was bewusst vereinfacht ist
30	Hilfe, Updates und Rückmeldungen	Kontakt und Bezug
31	Häufige Fragen	Kurz beantwortet

Ein Klick auf eine Zeile springt zum Kapitel, ebenso jeder Verweis „Kapitel ...“ im Text; die Kapitel stehen auch als Lesezeichen in der Seitenleiste des PDF-Betrachters.

Keine Steuerberatung · Keine Rechtsberatung · Keine Sachverständigenleistung

Der Entwickler ist weder Steuerberater noch Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt oder öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken. Diese Software und dieses Handbuch stellen ausdrücklich keine Steuerberatung, Rechtsberatung oder Sachverständigenleistung dar und ersetzen keine solche. Die Software ist ein modellhaftes Rechen-, Dokumentations- und Darstellungswerkzeug und eine Machbarkeitsstudie der Werkstatt auf privatbilanz.de. Die fachliche Verantwortung für die Verfahrenswahl, die Marktdaten und die Würdigung der Ergebnisse liegt beim Anwender.



Was ist diese Software und für wen ist sie gedacht?

Ein Überblick in zwei Minuten.

Finanzstruktur Immobilienbewertung ist ein kostenloses Programm, mit dem Sie den **Verkehrswert** (Marktwert im Sinne des § 194 BauGB) von Grundstücken nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ermitteln. Sie erfassen jedes Objekt einmal — Grundstück, Gebäude, Erträge oder Herstellungskosten — und wählen das passende Verfahren. Das Programm rechnet den Wert, zeigt jeden Rechenschritt mit Normverweis und fasst den gesamten Bestand eines Mandanten in Übersichten, Analysen und einem druckfertigen Bericht zusammen.

Gerechnet wird je Objekt in einem von vier Verfahren:

- **Ertragswertverfahren** für vermietete Renditeobjekte,
- **Sachwertverfahren** für eigengenutzte Gebäude und Spezialimmobilien ohne Vergleichsmarkt,
- **Vergleichswertverfahren** für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser mit genügend Kaufpreisen,
- **Bodenwertverfahren** für unbebaute Grundstücke.

Hinzu kommen das Erbbaurecht, der Liquidationswert, die gewichtete Ableitung aus mehreren Verfahren und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.

Für wen

Die Software ist für Menschen gedacht, die sich fachlich mit dem Wert von Immobilien auseinandersetzen:

- Eigentümer und Verwalter eines kleinen oder mittleren Immobilienbestands, die den Wert ihrer Objekte nachvollziehbar einschätzen wollen,
- Unternehmen, die Grundstücke im Anlagevermögen halten und den Verkehrswert mit dem Buchwert vergleichen möchten,
- Fachleute und Lernende, die die Verfahren der ImmoWertV an Beispielen nachvollziehen wollen.

Grundkenntnisse der Wertermittlung sind hilfreich, aber nicht zwingend: Im Bedienmodus **Geführt** erklärt das Programm zu jedem Verfahren, was das Gesetz verlangt und was die Praxis empfiehlt (Kapitel 9).

Ihre Daten bleiben bei Ihnen

Das Programm ist eine einzige HTML-Datei und läuft vollständig in Ihrem Browser. Es überträgt keine Daten ins Internet: Eine im Programm fest hinterlegte Sicherheitsrichtlinie verbietet dem Browser jede automatische Verbindung, und das Programm misst selbst, ob diese Sperre wirkt. Das grüne Abzeichen  **Lokal · keine autom. Übertragung** oben in der Kopfzeile zeigt das Ergebnis; ein Klick darauf öffnet die Belege.

Die Software ist ein Rechen- und Dokumentationswerkzeug. Sie bildet die Verfahren der ImmoWertV sauber ab und macht jeden Rechenschritt sichtbar. Ein Verkehrswertgutachten im Rechtssinn erstellt sie nicht — das bleibt Aufgabe einer sachverständigen Person, die das Objekt besichtigt, die Marktdaten würdigt und für das Ergebnis einsteht.

- **Normgenau umgesetzt** sind die Verfahrenslogik und die finanzmathematischen Faktoren: Vervielfältiger und Barwertfaktor, Abzinsung, lineare Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV), Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Ein Selbsttest prüft diese Rechenkerne gegen Referenzwerte (Kapitel 25).
- **Modellansätze und Orientierungswerte** sind dagegen die hinterlegten Tabellenwerte — insbesondere Gesamtnutzungsdauer, Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Bewirtschaftungskosten. Sie sind als zu prüfen gekennzeichnet und lassen sich überschreiben.
- **Die wertbestimmenden Marktdaten** — Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Regionalfaktor, Baupreisindex — kann das Programm nicht ersetzen. Sie stammen vom örtlichen Gutachterausschuss und werden von Ihnen eingetragen.
- **Ein Verkehrswert ist keine punktgenaue Größe.** Schon eine Änderung des Liegenschaftszinses um einen halben Prozentpunkt verschiebt den Ertragswert spürbar; die Analyse zeigt diese Bandbreite (Kapitel 23).
- **Steuerliche Werte** — Bedarfswert, Grundbesitzwert, Grundsteuerwert — sind bewusst nicht Gegenstand dieses Programms.

⚠ Eine Machbarkeitsstudie der Werkstatt

Finanzstruktur Immobilienbewertung gehört zur **Werkstatt** auf privatbilanz.de, einem vom Hauptprojekt bewusst getrennten Bereich. Die Werkzeuge der Werkstatt sind Machbarkeitsstudien für die Eigenverwendung des Entwicklers. Sie sind nicht für den ungeprüften Einsatz in externer Beratung oder als alleinige Grundlage eines Gutachtens vorgesehen. Jeder Rechenweg und jedes Ergebnis ist eigenverantwortlich zu prüfen; Einzelheiten regeln die Lizenzbedingungen (Kapitel 30).

🔍 Der Grundsatz der Wertermittlung

Das Programm rechnet, Sie würdigen. Es zeigt, wie sich ein Wert aus den Eingaben ergibt, und macht auf Unstimmigkeiten aufmerksam. Ob ein Verfahren angemessen, ein Liegenschaftszins marktgerecht und ein Ergebnis plausibel ist, entscheidet die Person, die bewertet.

FUNKTION	BESCHREIBUNG
Vier Verfahren	Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Bodenwertverfahren nach der ImmoWertV 2021, je Objekt wählbar, mit vollständigem Rechenweg und Normverweis (Kapitel 14 bis Kapitel 17).
Mehrere Mandanten	Jeder Mandant — etwa eine Firma oder ein Auftraggeber — führt einen eigenen Objektbestand mit eigenem Projekt, Stichtag und Bericht (Kapitel 12).
Bodenwert	Fläche mal Bodenrichtwert, Umrechnungskoeffizient, Zu- und Abschläge, benannte Anpassungskette, Teilflächen mit eigenem Bodenrichtwert und Herunterbrechen über den Miteigentumsanteil.
Ertragswert	Jahresrohertrag direkt oder aus Mieteinheiten, Bewirtschaftungskosten pauschal oder im Detailansatz nach Anlage 3 mit Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex, Herleitung des Liegenschaftszinses.
Sachwert	NHK-2010-Vorschlag je Gebäudeart und Standardstufe, bauteilgewichteter NHK-Assistent, Baupreisindex mit hinterlegter Indexreihe, Außenanlagen, Nebengebäude, modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2.
Vergleichswert	Direkte Eingabe oder Ableitung aus Vergleichsfällen mit Anpassung, Gewichtung und Ausschluss von Ausreißern.
Besondere Merkmale	Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, Zubehör, Rechte und Lasten Dritter mit lastenfreiem und belastetem Wert; Barwert-Assistent für Wohnrecht und Nießbrauch, Erbbauzins sowie Wege- und Leitungsrechte (Kapitel 18).
Sonderfälle	Erbbaurecht (Kapitel 19), gewichtete Verkehrswertableitung, Liquidationswert und Verwertungsfall (Kapitel 20).
Prüfung und Plausibilisierung	Prüfliste je Objekt, Hinweis auf veraltete Ergebnisse, Wertübersicht aller Verfahren zum Quercheck, Abgleich mit Marktbandbreite und Buchwert (§ 253 HGB), Plausibilitätsprüfung über den ganzen Bestand (Kapitel 21).
Datenblatt	Grundbuch, Rechte und Lasten, Wohnungseigentum, Energieausweis, Planungsrecht, Sanierungen, Versicherung — druckbar als Datenblatt und als Bewertungsrechnung (Kapitel 22).
Analyse	Kennzahlen des Bestands, Wertverteilung, Baualter, Wert je Quadratmeter, Rendite, Investitionsstau und Sensitivität mit Tornado-Diagramm (Kapitel 23).
Bericht	Ausführliches Gutachten oder kurze Stellungnahme für den Gesamtbestand oder ein Einzelobjekt, druckbar als PDF und als Word-Datei; dazu ein reiner Rechenbericht (Kapitel 24).
Sicherung	Speichern als HTML-Datei mit Programm und Daten, automatischer Zwischenspeicher im Browser, JSON-Export und -Import sowie Snapshots eingefrorener Stände (Kapitel 7).
Prüfungen des Programms	Ein Selbsttest mit 52 Referenzprüfungen der Rechenkerne und eine nachprüfbare Netzwerksperre (Kapitel 25).



Technische Voraussetzungen

VORAUSSETZUNG	HINWEIS
Browser	Ein aktueller Browser — Chrome, Edge oder Firefox ab etwa 2022. In Chrome und Edge schreibt das Speichern direkt an einen gewählten Ort; andere Browser legen die Datei im Download-Ordner ab (Kapitel 7).
Betriebssystem	Windows, macOS oder Linux in einer aktuellen Version.
Bildschirm	Eine Fensterbreite ab 768 Pixel — Desktop oder Notebook. Für Smartphones und schmalere Fenster ist das Programm nicht ausgelegt: Die Bewertungs- und Berichtstabellen brauchen die Breite.
iPad und iPhone	Als lokale Datei startet das Programm dort nicht — kein Bedienfehler: Die Dateien-App zeigt HTML-Dateien nur als Vorschau ohne JavaScript, Safari öffnet keine lokal gespeicherten HTML-Dateien. Über eine https-Webadresse bereitgestellt, kann es in Safari laufen (kein geprüfter Browser); die Daten bleiben auf dem Gerät, gesichert wird mit JSON exportieren und JSON laden , denn eine gespeicherte HTML-Datei lässt sich dort nicht öffnen. Apps anderer Anbieter mit eingebautem Browser und die Bedienung per Touchscreen sind nicht geprüft.
Internet	Nicht erforderlich. Schriften und Logo sind in die Datei eingebettet; das Programm lädt nichts aus dem Netz nach.
Installation	Keine. Die HTML-Datei wird einfach geöffnet.
Drucker oder PDF	Für den Bericht und das Datenblatt im Format DIN A4.



Nützliche Unterlagen

Je vollständiger die Unterlagen, desto belastbarer das Ergebnis. Für eine Bewertung brauchen Sie in der Regel:

- einen **Grundbuchauszug** — für Fläche, Flurstück, Eigentumsverhältnisse und die Eintragungen in den Abteilungen II und III,
- den **Bodenrichtwert** der Lage, etwa aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS des Landes, mit Stichtag und gegebenenfalls den Umrechnungskoeffizienten,
- den aktuellen **Grundstücksmarktbericht** des örtlichen Gutachterausschusses — für Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren,
- bei vermieteten Objekten eine **Mietaufstellung** mit Flächen und Nettokaltmieten und, soweit vorhanden, den Mietspiegel,
- Baujahr, **Wohn- und Nutzfläche**, beim Sachwert die **Brutto-Grundfläche** sowie Angaben zu Ausstattung und durchgeführten **Modernisierungen**,
- den **Baupreisindex** des Statistischen Bundesamts für den Stichtag (das Programm enthält eine Orientierungsreihe),
- für den bilanziellen Abgleich Anschaffungskosten und **Buchwert** aus der Anlagenbuchhaltung.

Welche Größen für das gewählte Verfahren nötig sind und woher sie kommen, zeigt das Programm in jeder Objektmaske im Bereich **Marktdaten-Beschaffung** (Kapitel 13).

Was im Paket enthalten ist

Die jeweils aktuelle Fassung gibt es kostenlos auf www.privatbilanz.de im Bereich Werkstatt. Legen Sie für Ihre Bewertungen einen eigenen Ordner an und entpacken Sie das Paket dorthin. Es enthält:

DATEI	WOFÜR
Finanzstruktur_Immobilienbewertung_Fassung.html	Das Programm — Ihre Startdatei.
Liesmich.txt	Kurzüberblick mit Systemvoraussetzungen, ersten Schritten und den Neuerungen der jüngsten Fassungen.
Versionshistorie.txt	Die Neuerungen aller früheren Fassungen.
Lizenzbedingungen_Werkstatt.txt	Die Nutzungsbedingungen.
...Anleitung...pdf	Dieses Handbuch.

Ein Musterfall mit zwei fiktiven Mandanten ist in das Programm eingebaut; eine eigene Beispieldatei brauchen Sie nicht (Kapitel 26).

Die Startdatei bleibt unverändert

Arbeiten Sie nie „in“ der ausgelieferten Programmdatei. Speichern Sie Ihre Arbeit gleich zu Beginn unter einem eigenen Namen; ab dann öffnen Sie diese Datei. Die Startdatei bleibt leer — so können Sie jederzeit einen zweiten, unabhängigen Bestand anlegen.

Programm öffnen

Öffnen Sie die Programmdatei per Doppelklick; der Standardbrowser lädt das Programm. Öffnet sich stattdessen eine Vorschau — etwa in einem E-Mail-Programm oder Cloud-Speicher —, wählen Sie mit der rechten Maustaste **Öffnen mit** und Ihren Browser. In einer Vorschau funktionieren Speichern und Druck nicht.

Die Wahl des Bedienmodus

Beim ersten Start fragt das Programm, wie Sie arbeiten möchten. Die Frage lässt sich nicht überspringen, weil der Modus bestimmt, wie viel das Programm erklärt:

Wie möchten Sie mit dem Tool arbeiten?

Wählen Sie einen Modus passend zu Ihrem Erfahrungsstand. Die Wahl bestimmt, wie viele Erklärungen das Tool einblendet und welche Defaults gesetzt werden. Ein Wechsel ist jederzeit über das Zahnrad-Menü möglich.

 **Geführter Modus**

Einstieg, Schulung, Nachwuchs

- Methodische **Erklärungen** im Detail-Panel je Verfahren
- **Sichere Defaults** (typisierte Ansätze) vorausgewählt
- **Fortschritts-Anzeige** über die acht Module
- Komplexitätsstufe fest auf **Standard**

 **Praktiker-Modus**

Geübte Bewerber

- Kompakte Eingabe **ohne didaktische Einschübe**
- Komplexitätsstufe **frei wählbar**
- Direkter Workflow

Die Wahl wird mit Ihrer Bewertung gespeichert und ist beim nächsten Öffnen aktiv. Wechsel jederzeit über das Zahnrad-Menü.

Die Wahl beim ersten Start: Geführter Modus oder Praktiker-Modus.

Geführter Modus

Für den Einstieg, die Schulung und den Nachwuchs. Ein Erklärfeld nennt je Verfahren Gesetz, Verwaltungsauffassung und Praxisempfehlung; eine Fortschrittsanzeige begleitet durch die acht Module. Die Detailtiefe steht fest auf **Standard**.

Praktiker-Modus

Für geübte Bewerber: kompakte Eingabe ohne erklärende Einschübe, direkter Arbeitsablauf. Die Detailtiefe — Einsteiger, Standard oder Experte — ist frei wählbar.

Die Wahl wird mit Ihren Daten gespeichert und gilt für alle Mandanten der Datei. Wechseln können Sie jederzeit über das Zahnrad  → **Bedienmodus wechseln** (Kapitel 9).

Erst einmal ausprobieren

Auf der Startseite lädt **Musterfall laden** → nach einer Rückfrage zwei fiktive Mandanten mit fertig berechneten Objekten. Damit lernen Sie die Bedienung kennen, ohne eigene Daten einzugeben (Kapitel 26). Für Ihren eigenen Bestand öffnen Sie danach die leere Startdatei erneut.

Die erste Speicherung

Klicken Sie oben rechts auf  **Speichern** oder drücken Sie **Strg+S**. In Chrome und Edge öffnet sich ein Dialog, in dem Sie Ordner und Dateinamen wählen; vorgeschlagen wird ein Name aus Datum, Uhrzeit und Fassung, etwa `Finanzstruktur_Immobilienbewertung_2026-10-08_1430_v2026_37_6.html`. **Ab jetzt arbeiten Sie mit dieser Datei** — nicht mehr mit der Startdatei.

Beim nächsten Start

- 1 Die zuletzt gespeicherte Datei per Doppelklick öffnen — nicht die Startdatei.
- 2 Findet das Programm im Browser einen **neueren automatischen Zwischenspeicher** als den Stand der Datei, fragt es, welchen Stand Sie fortsetzen möchten (Kapitel 7).
- 3 Weiterarbeiten und zum Schluss wieder speichern.

Zwei Dateien — zwei Rollen

Die Startdatei aus dem Paket bleibt leer und fragt beim ersten Öffnen nach dem Bedienmodus. **Ihre gespeicherte Datei** enthält das Programm und Ihre Daten. Zum Weiterarbeiten öffnen Sie immer die zuletzt gespeicherte Datei.

Update auf eine neue Programmversion

Ergebnis: Ihr Bestand läuft in der neuen Fassung, ohne dass etwas verloren geht.

Das Programm wird laufend weiterentwickelt: berichtigte Fehler, verfeinerte Prüfungen, neue Funktionen. Eine gespeicherte HTML-Datei enthält aber immer das Programm in der Fassung, mit der sie gespeichert wurde. Für ein Update übernehmen Sie deshalb Ihre **Daten** in die neue Fassung. Das neue Programm liest dafür direkt Ihre bisherige HTML-Datei oder einen JSON-Export.

In fünf Schritten

- 1 **Neue Fassung holen.** Das neue Paket von www.privatbilanz.de herunterladen und entpacken. Die Fassungsnummer im Dateinamen verhindert, dass etwas überschrieben wird.
- 2 **Neue Programmdatei öffnen** und den Bedienmodus wählen (Kapitel 5).
- 3 **Daten einlesen.** Reiter **Administration** → Karte **Daten speichern & laden** →  **HTML laden** und Ihre zuletzt gespeicherte Arbeitsdatei wählen. Alternativ  **JSON laden** mit einem JSON-Export. Das Programm liest nur die Daten aus der Datei, stellt sie bei Bedarf auf die neue Datenstruktur um und meldet „HTML-Datei geladen“ mit der Zahl der Mandanten und Objekte.
- 4 **Prüfen.** Unter **Administration** den ► **Selbsttest ausführen** — alle Prüfungen sollten bestanden sein. Danach unter **Bewertung** → **Modul 8** mit  **Alle Objekte berechnen** neu rechnen und die Werte mit dem bisherigen Stand vergleichen.
- 5 **Speichern.**  **Speichern** — die neue Datei ist ab jetzt Ihre Arbeitsdatei.

Das Laden ersetzt den aktuellen Stand

HTML laden und JSON laden ersetzen alle Daten im geöffneten Programm. In einer frischen Programmdatei ist das genau richtig. Enthält die gewählte Datei keine Objekte, das geöffnete Programm aber schon, fragt das Programm vorher nach („Leere Datei importieren?“). Der Bedienmodus und die Detailtiefe des geöffneten Programms bleiben beim Laden erhalten. Ändert sich der Bestand, während eine Datei noch eingelesen wird — auch durch eine begonnene Eingabe in einem Feld —, oder wählen Sie inzwischen eine andere Datei, wird die zuerst gewählte nicht mehr übernommen (Hinweis „Import verworfen“); Ihre Eingabe bleibt erhalten.

Was Sie nach dem Update ansehen sollten

- **Kopfzeile:** Zeigt die Statuszeile die erwartete neue Fassungsnummer?
- **Start:** Stimmen Zahl der Objekte und Summe der Verkehrswerte mit dem bisherigen Stand überein? Kleine Abweichungen sind möglich, wenn die neue Fassung eine Berechnung berichtigt hat; größere Sprünge sollten Sie nachvollziehen können. Die Neuerungen der jüngsten Fassungen stehen in der `Liesmich.txt`, die aller früheren in der `Versionshistorie.txt`.
- **Prüfliste:** Neue Hinweise stammen oft aus neu hinzugekommenen Prüfungen (Kapitel 21).
- **Administration** → **Plausibilitätsprüfung:** Die Vor-Abgabe-Checkliste über den ganzen Bestand.

Die alte Datei vorerst aufbewahren

Behalten Sie die bisherige Arbeitsdatei einige Wochen, bis Sie mit der neuen Fassung sicher gearbeitet haben. So bleibt ein Rückweg. Eine Datei aus einer **neueren** Fassung in eine ältere zu laden, ist nicht vorgesehen.

Das Programm schreibt Ihre Eingaben nicht von selbst in die Datei. Dauerhaft gesichert ist ein Stand erst, wenn Sie ihn gespeichert haben. Zwischen zwei Speicherungen schützt ein automatischer Zwischenspeicher im Browser vor dem Verlust ungesicherter Arbeit — er ersetzt das Speichern aber nicht.

⚠️ Erst speichern, dann schließen

Speichern Sie mit  **Speichern** oder **Strg+S**, bevor Sie den Browser-Tab schließen. Die Statuszeile in der Kopfzeile zeigt, ob der aktuelle Stand gespeichert ist.

Weg 1 · Speichern als HTML-Datei (der Hauptweg)

Klicken Sie oben rechts auf  **Speichern**. Es entsteht eine vollständig lauffähige HTML-Datei mit Programm und Daten; ein Doppelklick darauf öffnet das Programm mit Ihrem Bestand.

- **Chrome und Edge** öffnen einen Speichern-Dialog. Sie wählen Ordner und Namen; das Programm meldet „Datei gespeichert“.
- **Andere Browser** legen die Datei im Download-Ordner ab und melden „In den Download-Ordner gespeichert“. Die zuvor geöffnete Datei bleibt dann unverändert — öffnen Sie künftig die neue Datei.
- Der vorgeschlagene Name enthält Datum, Uhrzeit und Fassung. So entsteht ganz von selbst ein Verlauf Ihrer Stände.
- Es läuft immer nur ein Speichervorgang. Speichern Sie erneut, solange der vorige noch schreibt, meldet das Programm „Ein Speichervorgang läuft noch“ — speichern Sie dann nach dessen Abschluss noch einmal. Was Sie in der Zwischenzeit eingeben, bleibt im automatischen Zwischenspeicher gesichert.

Der automatische Zwischenspeicher

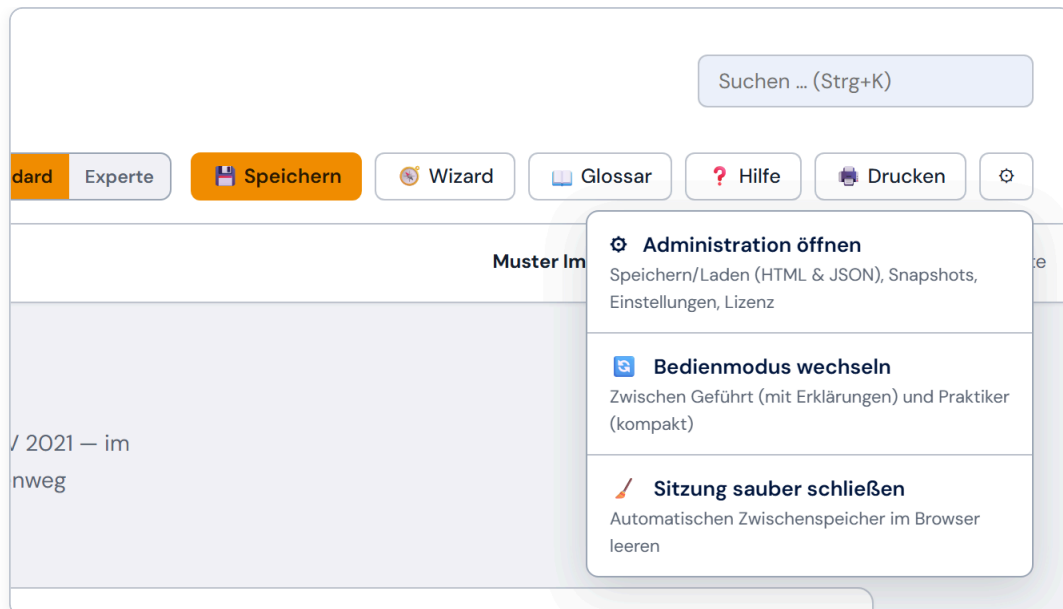
Etwa zwei Sekunden nach jeder Änderung legt das Programm den aktuellen Stand zusätzlich im Speicher Ihres Browsers ab. Wird der Tab versehentlich geschlossen oder stürzt der Rechner ab, findet das Programm beim nächsten Öffnen derselben Datei diesen Zwischenspeicher. Ist er neuer als der Stand in der Datei, erscheint die Frage „**Ungesicherte Arbeit aus letzter Sitzung gefunden**“ mit Zeitpunkt, Fassung und Inhalt:

SCHALTFLÄCHE	WIRKUNG
Auto-Save übernehmen	Setzt die unterbrochene Sitzung fort — einschließlich des dort zuletzt gewählten Bedienmodus und der Detailtiefe. Danach bitte speichern.
Datei-Stand behalten	Arbeitet mit dem Stand der Datei weiter und verwirft den Zwischenspeicher.

Bis zu dieser Entscheidung lässt sich weder speichern noch weiterarbeiten — so geht die ungesicherte Arbeit nicht versehentlich verloren.

Sitzung sauber schließen

Arbeiten Sie an einem fremden oder gemeinsam genutzten Rechner, leeren Sie den Zwischenspeicher zum Schluss über das Zahnrad  → **Sitzung sauber schließen**. Dann bleiben keine Daten im Browser zurück. Speichern Sie vorher.



Das Zahnradmenü oben rechts: Administration öffnen, Bedienmodus wechseln, Sitzung sauber schließen.

Weg 2 · JSON-Export (Datensicherung ohne Programm)

Unter **Administration** → **Daten speichern & laden** erzeugt **JSON exportieren** eine Datei mit der Endung **.json** — nur Ihre Daten, ohne das Programm, etwa **Finanzstruktur_Immobilienbewertung_2026-10-08.json**. Sie eignet sich für das Archiv, für die Übergabe und für sehr große Bestände. **JSON laden** liest eine solche Datei wieder ein; **HTML laden** übernimmt die Daten aus einer gespeicherten HTML-Datei (Kapitel 6).

Die JSON-Datei enthält Ihre Daten im Klartext. Behandeln Sie sie wie andere vertrauliche Unterlagen.

Weg 3 · Snapshots (eingefrorene Stichtagsstände)

Unter **Administration** → **Snapshots** hält **+ Snapshot vom aktuellen Stand** den gesamten Datenbestand mit Bezeichnung und Zeitpunkt fest. Die Liste zeigt Bezeichnung, Zeitpunkt und Zahl der Objekte; **Laden** stellt einen Snapshot wieder her, **X** löscht ihn. Snapshots werden in der Datei mitgespeichert. Sie eignen sich, um den Stand zu einem Stichtag festzuhalten, bevor Sie ihn fortschreiben (Kapitel 27).

Empfohlener Ablauf für einen Arbeitstag

- 1 Die zuletzt gespeicherte Datei per Doppelklick öffnen.
- 2 Vor größeren Änderungen einen Snapshot anlegen oder einen JSON-Export machen.
- 3 Änderungen vornehmen, Objekte berechnen, die Prüfliste ansehen.
- 4 Zum Schluss **Speichern** — erst danach den Browser-Tab schließen.

Finanzstruktur Immobilienbewertung
Stichtag 01.01.2026 · 4 Objekte · v2026.37.21 nicht gespeichert

Suchen ... (Strg+K)

6 Lokal - keine autom. Übertragung **7** Einsteiger Standard **8** Experte **9** Speichern **10** Wizard **3** Glossar **?** Hilfe **Drucken**

1 Start **Bewertung** **Analyse** **Bericht** **Administration** **Muster Immobilien GmbH** Stichtag **01.01.2026** 4 Objekte

Willkommen zurück, M. Muster.

Dieses Werkzeug ermittelt den **Verkehrswert** eines Immobilienbestands nach der ImmoWertV 2021 – im Ertrags-, Sach-, Vergleichs- oder Bodenwertverfahren je Objekt. Alle Werte werden mit Rechenweg dokumentiert; die gutachterliche Beurteilung bleibt Ihre Aufgabe.

2 Schritt 1 – Mandant wählen **Muster Immobilien GmbH** + Mandant anlegen

OBJEKTE IM BESTAND **4** DAVON BEWERTET **4 / 4** SUMME VERKEHRSWERTE **4.531.561 €**

Bestand bewerten
Mandant **Muster Immobilien GmbH** – Objekte erfassen und bewerten.

Analyse
Bestandsstruktur und Vergleich Verkehrswert / Buchwert.

Bericht
Gutachterstil mit Deckblatt, Einzelblättern und Plausibilisierung – druckbar.

Administration
Speichern/Laden (HTML & JSON), Snapshots, Einstellungen, Lizenz.

Neu mit dem Tool? Laden Sie den Musterfall „Muster Immobilien GmbH“ – vier fiktive Objekte mit fertig berechneten Verkehrswerten. Ideal, um die Bedienung kennenzulernen. **Musterfall laden →**

Die Startseite mit dem Musterfall „Muster Immobilien GmbH“ im Praktiker-Modus.

- 1 Reiter** – die fünf Arbeitsbereiche (Tabelle unten).
- 2 Mandant wählen** – oder mit **+ Mandant anlegen** einen neuen anlegen (Kapitel 12).
- 3 Suche (Strg+K)** – durchsucht die Objekte des aktiven Mandanten.
- 4 Statuszeile** – Stichtag, Zahl der Objekte, Fassung und Speicherstand.
- 5 Bedienmodus** – ein Klick öffnet den Wechsel (Kapitel 9).
- 6 Sicherheitsstatus** – grün, wenn die Netzwerksperre nachweislich wirkt.
- 7 Detailtiefe** Einsteiger, Standard oder Experte (nur im Praktiker-Modus).
- 8 Speichern (Strg+S)** – HTML-Datei mit Programm und Daten (Kapitel 7).
- 9 Wizard** – geführte Voreinstellung in sieben Fragen; daneben **Glossar**, **Hilfe** und **Drucken**.
- 10 Zahnrad** – Administration öffnen, Bedienmodus wechseln, Sitzung sauber schließen.

Die fünf Reiter

REITER	INHALT
Start	Mandantenwahl, Zahl der Objekte, Stand der Bewertung, Summe der Verkehrswerte und die Einstiege in die übrigen Bereiche. Ohne eigene Daten bietet die Startseite den Musterfall an.
Bewertung	Die acht Module des Bewertungsablaufs – vom Projekt über den Bestand und die Verfahren bis zum Ergebnis (Kapitel 10). Von hier aus öffnen Sie die Objektmaske jedes Objekts.
Analyse	Kennzahlen und Struktur des Bestands, Wert je Quadratmeter, Rendite, Investitionsstau und Sensitivität (Kapitel 23).

REITER	INHALT
 Bericht	Gutachten oder Stellungnahme für den Gesamtbestand oder ein Einzelobjekt, Druck, Word-Export und Rechenbericht (Kapitel 24).
 Administration	Mandanten, Speichern und Laden, Snapshots, Einstellungen, Sicherheit, Selbsttest, Plausibilitätsprüfung, Programmstand und Lizenz (Kapitel 25).

Hilfen im Programm

HILFE	WOFÜR
Info-Symbol i	Neben fast jedem Eingabefeld. Es erklärt Bedeutung, Quelle und übliche Größenordnung des Werts — etwa beim Liegenschaftszinssatz die Spannen für Wohnen, gemischte Nutzung und Gewerbe.
 Glossar	Rund vierzig Fachbegriffe der Wertermittlung in einfacher Sprache, jeweils mit Fundstelle in ImmoWertV, BauGB oder BewG.
 Hilfe	Eine Kurzanleitung des Arbeitsablaufs.
 Wizard	Sieben Fragen zu Bestand, Anlass, Nutzung, Marktdaten, Detailtiefe, Stichtag und Bericht; danach sind Projekt und Verfahrensvorschlag voreingestellt (Kapitel 10).
Prüfliste	In jeder Objektmaske: Fehler, Hinweise und fehlende Angaben. Ein Klick auf einen Befund springt zur Eingabe (Kapitel 21).
Erklärfeld	Nur im geführten Modus: Gesetz, Verwaltungsauffassung und Praxisempfehlung zum Verfahren des geöffneten Objekts.

Zahlen eingeben

Zahlen erwartet das Programm im deutschen Format: Komma als Dezimaltrenner, Punkt als Tausendertrenner — `1.234,56`. Eingaben, die sich nicht als Zahl lesen lassen, werden abgewiesen und nicht still durch einen anderen Wert ersetzt. Summen, abgeleitete Spalten und die Prüfliste aktualisieren sich schon während der Eingabe.

Unten rechts öffnet die Schaltfläche **Impressum & Hinweise** das Impressum und die rechtlichen Hinweise.

Zwei Einstellungen bestimmen, wie das Programm sich zeigt. Beide gelten für alle Mandanten der Datei und werden mit den Daten gespeichert. Keine von beiden verändert die Berechnung.

Der Bedienmodus

	 GEFÜHRT	 PRAKTIKER
Gedacht für	Einstieg, Schulung, Nachwuchs	Geübte Bewerter
Erklärungen	Erklärungsfeld je Verfahren: Gesetz, Verwaltungsauffassung, Praxisempfehlung	Keine erklärenden Einschübe
Fortschritt	Fortschrittsanzeige über die acht Module	—
Detailtiefe	Fest auf Standard	Frei wählbar

Gewechselt wird über das Zahnrad  → **Bedienmodus wechseln**, über einen Klick auf das Abzeichen  **GEFÜHRT** beziehungsweise  **PRAKTIKER** in der Statuszeile, in Modul 1 oder unter Administration → Einstellungen.

Die Detailtiefe

Im Praktiker-Modus wählen Sie in der Kopfzeile, wie viele Eingaben die Objektmaske zeigt:

STUFE	WAS ZUSÄTZLICH ERSCHEINT
Einsteiger	Nur die Kernfelder je Verfahren; Bewirtschaftungskosten als Pauschale.
Standard	Umrechnungskoeffizient, Zu- und Abschlag Bodenwert, Freilegungskosten, Miteigentumsanteil, Teilflächen, Mieteinheiten, detaillierte Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3, Baupreisindex mit Indexreihe, Markt-Plausibilisierung mit Marktband, Vorgutachten und Kaufpreisen.
Experte	Benannte Anpassungskette des Bodenwerts, Herleitung des Liegenschaftszinses, bauteilgewichteter NHK-Assistent, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, Korrekturfaktor, Modernisierungspunkte, Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten, Nebengebäude, besondere objektspezifische Merkmale, Zubehör, Rechte und Lasten, Verkehrswertableitung und Abschlagsindikation.

Nichts Wirksames wird versteckt

Enthält ein Objekt Eingaben einer höheren Stufe — etwa nach dem Laden einer Datei —, zeigt die Objektmaske dieses Objekt in der höheren Stufe und weist mit einem Hinweis darauf hin. So bleiben alle Eingaben sichtbar, die in den Wert eingehen. Die Anzeige ändert dabei keine Daten.

Praxisempfehlung: Für die erste Bewertung eines einfachen Objekts genügt die Stufe Standard. Experte brauchen Sie, sobald besondere Merkmale, Rechte Dritter, Nebengebäude oder eine gewichtete Ableitung ins Spiel kommen.

10 Eine Bewertung Schritt für Schritt

Ergebnis: Sie kennen den Weg vom leeren Bestand zum Bericht.

Der Reiter **Bewertung** bildet den Bewertungsprozess nach der ImmoWertV in acht Modulen ab. Die Reihenfolge ist eine Empfehlung — Sie können jederzeit zwischen den Modulen wechseln. Jedes Modul übernimmt seine Eingaben sofort; Modul 8 wird aus den übrigen berechnet.

**Finanzstruktur Immobilienbewertung**
Stichtag 01.01.2026 · 4 Objekte · v2026.37.21 · nicht gespeichert · **GEFÜHRT**

Suchen ... (Strg+K)

Lokal · keine autom. Übertragung

Speichern

Wizard

Glossar

Hilfe

Drucken

Start

Bewertung

Analyse

Bericht

Administration

Muster Immobilien GmbH

Stichtag 01.01.2026

4 Objekte

Bewertung — Module

Die acht Module bilden den Bewertungsprozess nach ImmoWertV 2021 sachlich-logisch ab. Jedes Modul speichert seine Eingaben sofort im Datenmodell; Modul 8 (Ergebnis & Plausibilisierung) wird automatisch aus den vorigen Modulen berechnet. Reihenfolge ist eine Empfehlung — Sie können jederzeit zwischen den Modulen wechseln. Der Bestand (Modul 2) ist der Einstieg für die Einzelbewertungen.

Fortschritt geführter Modus

6 / 6 Module · 100 %

Punkte anklicken springt direkt zum Modul. Empfohlene Reihenfolge: 1 → 8. • erledigt · ◉ In Arbeit · ○ offen/optional.

MODUL 1



Projekt & Anlass

Mandant, Stichtag, Bewertungsanlass, Berichtskonfiguration

• erfasst

MODUL 2



Bestandserfassung

Alle Objekte: anlegen, öffnen, duplizieren, löschen

• 4 Objekt(e)

MODUL 3



Grundstücksdaten & Datenblatt

Grundbuch, Rechte, WEG, Sanierungen — als Datenblatt ausgeben

• optional

MODUL 4



Bodenwert

§ 40 ImmoWertV — unbebaute Grundstücke

• 1 bewertet

MODUL 5



Vergleichswert

§§ 24 ff. ImmoWertV — aus Kaufpreisen/Vergleichsfallen

• nicht verwendet

MODUL 6



Ertragswert

§§ 27 ff. ImmoWertV — vermietete Renditeobjekte

• 2 bewertet

MODUL 7



Sachwert

§§ 35 ff. ImmoWertV — eigengenutzt/Spezialimmobilien

• 1 bewertet

MODUL 8



Ergebnis & Plausibilisierung

Wertübersicht, Querchecks, Portfolio-Summenblatt

• vollständig

Finanzstruktur Immobilienbewertung · Version 2026.37.21 · Regelwerk-Stand: ImmoWertV 2021 · ImmoWertA 2021 · NHK 2010 (Datenherkunft SW-RL)

Machbarkeitsstudie der **Werkstatt** auf privatbilanz.de — keine Steuer-, Rechts- oder Sachverständigenberatung. Ergebnisse sind eigenverantwortlich zu plausibilisieren. Vollständige Lizenz im Tab Administration. © 2026 Andreas Ebert.

Die acht Module im geführten Modus, mit Fortschrittsanzeige und Status je Modul.

MODUL	BEREICH	INHALT
1	Projekt & Anlass	Mandant, Stichtag, Bewertungsanlass, Berichtsangaben (Kapitel 11).
2	Bestandserfassung	Alle Objekte: anlegen, öffnen, duplizieren, löschen — der Einstieg in die Einzelbewertung (Kapitel 12).
3	Grundstücksdaten & Datenblatt	Grundbuch, Rechte, Wohnungseigentum, Sanierungen — optional, als Datenblatt druckbar (Kapitel 22).
4	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV — Übersicht der Objekte mit Bodenwertverfahren (Kapitel 14).
5	Vergleichswert	§§ 24 ff. ImmoWertV (Kapitel 15).
6	Ertragswert	§§ 27 ff. ImmoWertV (Kapitel 16).

MODUL	BEREICH	INHALT
7	Sachwert	§§ 35 ff. ImmoWertV (Kapitel 17).
8	Ergebnis & Plausibilisierung	Wertübersicht, Querchecks, Summenblatt des Bestands (Kapitel 21).

Die Module 4 bis 7 sind Übersichten: Sie zeigen, in welchen Objekten das Verfahren wertbestimmend ist, und öffnen per **Öffnen** die Objektmaske. Eingegeben und gerechnet wird immer **je Objekt in der Objektmaske**; dort wählen Sie das Verfahren.

Der Wizard

 **Wizard** in der Kopfzeile stellt sieben Fragen: Größe des Bestands, Bewertungsanlass, vorherrschende Nutzung, ob Daten des Gutachterausschusses vorliegen, gewünschte Detailtiefe, Stichtag und ob ein Bericht entstehen soll. Mit **Fertig** übernimmt das Programm Anlass, Stichtag, Detailtiefe und Berichtsvariante ins Projekt und merkt sich für neue Objekte einen Objekttyp und ein Verfahren — bei selbstgenutztem Wohnen etwa das Vergleichswertverfahren, bei vermieteten Objekten das Ertragswertverfahren. Danach öffnet sich der Bestand. Im geführten Modus bleibt die Detailtiefe auf Standard.

Der typische Weg

- 1 Auf der Startseite den Mandanten wählen oder anlegen.
- 2 **Modul 1:** Stichtag und Anlass festlegen — oder den Wizard nutzen.
- 3 **Modul 2: + Neues Objekt**, in der Objektmaske Objekttyp und Verfahren wählen und die Eingaben ausfüllen.
- 4  **Bewertung berechnen** — der Rechenweg erscheint und wird im Objekt gespeichert.
- 5 Die **Prüfliste** abarbeiten, bis keine Fehler mehr offen sind.
- 6 Weitere Objekte ebenso; danach **Modul 8** für den Quercheck des Bestands.
- 7 **Analyse** und **Bericht** ansehen, den Bericht drucken oder exportieren.
- 8  **Speichern**.

Modul 1 legt den Rahmen fest, der für alle Objekte des aktiven Mandanten gilt. Der wichtigste Wert ist der **Stichtag**: Auf ihn beziehen sich Marktlage, Bodenrichtwert, Baupreisindex und Restnutzungsdauer.

Modul 1 „Projekt & Anlass“: die Karten Auftrag und Bearbeitung.

Auftrag

FELD	BEDEUTUNG
Mandant / Auftraggeber-Unternehmen	Der Name des Mandanten. Hier ändern Sie ihn auch nachträglich; er erscheint in Kopfzeile, Analyse und Bericht.
Auftrags-Nr., Bearbeiter, Auftraggeber (Person)	Angaben für das Deckblatt des Berichts.
Stichtag der Bewertung	Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) — der Tag, auf den sich der ermittelte Wert bezieht.
Bewertungsanlass	Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB), Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts (§ 198 BewG), bilanzielle Zwecke (§ 253 HGB, § 6 EStG) oder interner Kaufpreis- und Verkaufspreisvergleich. Der Anlass steuert Wortlaut und Schwerpunkte im Bericht.

Bearbeitung

Hier stehen **Detailtiefe** und **Bedienmodus** (Kapitel 9) sowie die **Berichtsvariante: Kurze Stellungnahme** — kompakt, ohne Rechenwege — oder **Ausführliches Gutachten** mit Rechenwegen, Beschreibungen und Würdigung (Kapitel 24).

Berichtsangaben und Annahmen

Zwei weitere Karten füllen den Bericht:

- **Berichtsangaben — für das Gutachten:** Qualitätsstichtag, falls er vom Wertermittlungsstichtag abweicht, Datum der Ortsbesichtigung, Quelle der Marktdaten (in der Regel der Gutachterausschuss), Stichtag der Bodenrichtwerte, verwendete Unterlagen und eine Vorbemerkung.
- **Annahmen und Prämissen — für das Gutachten:** eine Liste haftungsrelevanter Standardannahmen — etwa dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II bestehen oder das Grundstück frei von Altlasten ist. Nicht zutreffende Annahmen schalten Sie über das Kästchen davor ab oder entfernen sie mit **X**; eigene ergänzen Sie mit **+ Annahme**. Die aktiven Annahmen erscheinen im Bericht im Abschnitt „Annahmen und Hinweise“.

i Ein Stichtag je Mandant

Stichtag und Anlass gelten für alle Objekte des Mandanten. Wer denselben Bestand zu einem zweiten Stichtag bewerten möchte, hält den bisherigen Stand als Snapshot fest und schreibt dann fort (Kapitel 27).

Ergebnis: Ihre Objekte sind angelegt und einem Mandanten zugeordnet.

Mandanten

Ein **Mandant** ist die Ebene über den Objekten — eine Firma, ein Auftraggeber oder ein Familienvermögen. Jeder Mandant hat ein eigenes Projekt mit Stichtag und Anlass und einen eigenen Objektbestand. Analyse und Bericht beziehen sich stets auf den **aktiven** Mandanten.

- **Wählen** Sie den aktiven Mandanten auf der Startseite unter **Schritt 1 — Mandant wählen**.
- **Neu anlegen** mit **+ Mandant anlegen** auf der Startseite oder **+ Neuer Mandant** unter Administration.
- **Umbenennen** im Feld „Mandant“ in Modul 1 (Kapitel 11).
- **Löschen** unter Administration → Mandanten mit X; dort zeigt eine Tabelle alle Mandanten mit Zahl der Objekte und Summe der Verkehrswerte.

Die Bestandsliste

Modul 2 zeigt alle Objekte des aktiven Mandanten mit Bezeichnung, Objekttyp, Verfahren, Verkehrswert, Buchwert und dem Stand der Prüfung.

Bestand — 4 Objekt(e)						Alle berechnen + Neues Objekt
BEZEICHNUNG	TYP	VERFAHREN	VERKEHRSWERT	BUCHWERT	PRÜFUNG	
Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12 Lindenstraße 12, Braunschweig	Mietwohngrundst.	Ertragswertverfahren	1.697.771 €	1.450.000 €	1 ⚠	Öffnen 📁 📄 ✕
Geschäftshaus Bahnhofstraße 4 Bahnhofstraße 4, Braunschweig	Gewerbe	Ertragswertverfahren	2.102.137 €	1.880.000 €	1 ⚠	Öffnen 📁 📄 ✕
Bauland Feldweg (unbebaut) Feldweg, Braunschweig	unbebaut	Bodenwertverfahren	216.000 €	195.000 €	✓	Öffnen 📁 📄 ✕
Einfamilienhaus Am Hang 7 Am Hang 7, Wolfenbüttel	ETW / EFH	Sachwertverfahren	515.653 €	372.000 €	✓	Öffnen 📁 📄 ✕

Modul 2 „Bestandserfassung“ mit den vier Objekten des Musterfalls.

1 + Neues Objekt — legt ein Objekt an und öffnet die Objektmaske.

2 Öffnen — die Objektmaske mit allen Eingaben (Kapitel 13).

3 📁 — Grundstücksdaten und Datenblatt des Objekts (Kapitel 22).

4 📄 Duplizieren — eine Kopie als Vorlage für ein ähnliches Objekt.

5 ✕ Löschen — nach einer Rückfrage.

Die Spalte **Prüfung** zeigt ein grünes Häkchen, wenn die Prüfliste des Objekts nichts zu beanstanden hat, sonst die Zahl der offenen Befunde. **Alle berechnen** rechnet alle Objekte des Mandanten in einem Zug neu.

💡 Ähnliche Objekte schnell erfassen

Bei mehreren gleichartigen Objekten — etwa Wohnungen derselben Anlage — erfassen Sie das erste vollständig und legen die weiteren mit **📄 Duplizieren** an. Dann ändern Sie nur, was sich unterscheidet.

Die **Objektmaske** ist der Kern der Bewertung. Sie ist von oben nach unten aufgebaut: Stammdaten und Verfahren, benötigte Marktdaten, Grundstück und Gebäude, die Eingaben des gewählten Verfahrens, ergänzende Karten, die Prüfliste und schließlich das Bewertungsergebnis mit Rechenweg. Welche Karten erscheinen, hängt vom Verfahren und von der Detailtiefe ab.

Der Kopf der Objektmaske: Objekt-Stammdaten, Lage und die zugeklappte Marktdaten-Beschaffung.

Objekt-Stammdaten

FELD	BEDEUTUNG
Bezeichnung	Ein sprechender Name, etwa „Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12“.
Objektyp	Eigentumswohnung / Ein- und Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Geschäfts- und Gewerbeobjekt, gemischt genutztes Grundstück, unbebautes Grundstück, Erbbaurecht / Erbbaugrundstück oder Gebäude auf fremdem Grund und Boden. Der Typ belegt die Gesamtnutzungsdauer vor – Wohnen 80, gemischt 70, Gewerbe 60 Jahre – und bestimmt den Verfahrensvorschlag.
Bewertungsverfahren	Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder Bodenwertverfahren.
Eigentümer, Lage	Eigentümer oder wirtschaftlicher Eigentümer, Straße, PLZ, Ort, Gemarkung und Flurstück.

Welches Verfahren?

Ertragswert für vermietete Renditeobjekte · **Sachwert** für eigengenutzte Gebäude und Spezialimmobilien ohne Vergleichsmarkt · **Vergleichswert** für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser mit genügend Kaufpreisen · **Bodenwert** für unbebaute Grundstücke. Im Zweifel hilft der Wizard (Kapitel 10). Mehrere Verfahren lassen sich in Stufe Experte gewichtet zusammenführen (Kapitel 20).

Marktdaten-Beschaffung

Der aufklappbare Bereich **Marktdaten-Beschaffung** listet die Werte, die das gewählte Verfahren vom Markt braucht – etwa Bodenrichtwert, Jahresrohertrag und Liegenschaftszinssatz – mit Bezugsquelle, Fundstelle und Status (✓ erfasst · ○ offen). Steht im Kopf „✓ vollständig“, sind alle erfasst. Daten des örtlichen Gutachterausschusses haben stets Vorrang vor den Modellwerten des Programms.

Grundstück und Gebäude

Grundstück & Gebäude

Grundstücksfläche (m²) ⓘ

520

Bodenrichtwert (€/m²) ⓘ

290

Baujahr ⓘ

2005

Gesamtnutzungsdauer (Jahre) ⓘ

80

Restnutzungsdauer (Jahre) ⓘ

60

Wohn-/Nutzfläche (m²) ⓘ

Umrechnungskoeffizient Bodenwert ⓘ

Zu-/Abschlag Bodenwert (%) ⓘ

Freilegungs-/Abrisskosten (€) ⓘ

§ 40 ImmoWertV – Koeffizient (GFZ/Größe/Tiefe) aus den Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses; Anpassung für Zuschnitt, Ecklage, Erschließungszustand.

► Bodenwert-Anpassungskette (mehrgliedrig, dokumentiert)

☐ Bodenwert über Miteigentumsanteil herunterbrechen (Wohnungs-/Teileigentum) ⓘ

TIEFENSTAFFELUNG / ZONEN ⓘ

Keine Zonen – es gilt „Fläche × Bodenrichtwert“ oben.

+ Zone / Teilfläche

Die Karte „Grundstück & Gebäude“ in Stufe Experte.

FELD	BEDEUTUNG
Grundstücksfläche, Bodenrichtwert	Grundlage des Bodenwerts (Kapitel 14).
Baujahr	Jahr der Bezugsfertigkeit. Modernisierungen wirken über die Restnutzungsdauer, nicht über das Baujahr.
Gesamtnutzungsdauer	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV; aus dem Objekttyp vorgelegt, überschreibbar – etwa für Hotels, Verbrauchermärkte oder Lager.
Restnutzungsdauer	Die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Sie treibt Vervielfältiger und Alterswertminderung stark. Beim Sachwert errechnet das Programm sie auf Wunsch aus Modernisierungspunkten (Kapitel 17). Aus Gesamt- und Restnutzungsdauer zeigt der Rechenweg das fiktive Baujahr.
Wohn-/Nutzfläche	Bezugsgröße für die Plausibilisierung je Quadratmeter und für die Instandhaltung nach Anlage 3.

Ab Stufe Standard folgen Umrechnungskoeffizient, Zu- und Abschlag, Freilegungskosten, der Miteigentumsanteil und Teilflächen; sie gehören zum Bodenwert und sind dort beschrieben.

Weitere Karten

- **Kaufmännisch / bilanziell:** Anschaffungsdatum, Anschaffungskosten, Buchwert zum Stichtag und Restbuchwert des Gebäudes – für den Abgleich mit dem Verkehrswert (Kapitel 21).
- **Beschreibung – für das Gutachten:** Lage, Objekt und baulicher Zustand sowie, optional, die Begründung der Verfahrenswahl. Die Texte erscheinen im Bericht.
- **Notizen:** eigene Vermerke; sie sind über die Suche auffindbar.

Der Bodenwert ist Bestandteil jedes Verfahrens: Im Ertragswert wird er verzinst und addiert, im Sachwert addiert, beim unbebauten Grundstück ist er selbst der Wert. Grundlage ist § 40 ImmoWertV:



Die Grundformel

Bodenwert = Fläche × Bodenrichtwert × Umrechnungskoeffizient × (1 ± Zu- oder Abschlag)



Die Anpassungen

EINGABE	WIRKUNG
Umrechnungskoeffizient	Faktor aus den Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses für abweichende Geschossflächenzahl, Größe oder Tiefe. 1,0 bedeutet keine Anpassung.
Zu-/Abschlag Bodenwert	Ein Prozentsatz für weitere Besonderheiten wie Zuschnitt, Ecklage oder Erschließungszustand. Negativ ist ein Abschlag.
Bodenwert-Anpassungskette (Experte)	Mehrere benannte Einzelfaktoren statt eines Sammelprozentsatzes — etwa zeitliche Anpassung 1,02 und Lage 1,10. Der Gesamtfaktor ist ihr Produkt und ersetzt den Zu- und Abschlag; der Umrechnungskoeffizient wirkt weiter getrennt.
Tiefenstaffelung / Zonen	Das Grundstück in Teilflächen mit eigenem Bodenrichtwert unterteilen — etwa Vorderland und Hinterland. Je Zone mit Entwicklungszustand, Fläche, Bodenrichtwert, Koeffizient und Abschlag. Sobald Zonen erfasst sind, ersetzen sie „Fläche × Bodenrichtwert“.
Miteigentumsanteil	Bei Wohnungs- und Teileigentum bricht das Programm den Gesamtbodenwert über den Miteigentumsanteil — etwa 149,987/1.000 — auf das Sondereigentum herunter; das wirkt auch auf die Bodenwertverzinsung im Ertragswert. Ist oben schon die anteilige Fläche eingetragen, bleibt der Schalter aus.
Freilegungs-/Abrisskosten	Wertbestimmend beim Liquidationswert und im Verwertungsfall des Ertragswerts (Kapitel 20). In diesen Fällen ist eine Angabe nötig — tragen Sie ausdrücklich 0 Euro ein, wenn keine Kosten anfallen.



Das unbebaute Grundstück

Für ein unbebautes Grundstück wählen Sie den Objekttyp **Unbebautes Grundstück** und das **Bodenwertverfahren**. Die Karte **Bodenwert § 40 ImmoWertV** zeigt die Formel; die Eingaben stehen unter „Grundstück & Gebäude“. Modul 4 listet alle Objekte, in denen der Bodenwert wertbestimmend ist — auch als Teil einer gewichteten Ableitung.

Den Stichtag der Bodenrichtwerte tragen Sie in Modul 1 unter den Berichtsangaben ein (Kapitel 11).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ermittelt den Wert aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen hinreichend ähnlicher Grundstücke. Es ist vorrangig bei Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern, sofern genügend Kaufpreise vorliegen. Die Karte **Vergleichswert** bietet zwei Wege:

Direkte Eingabe des Vergleichswerts

Sie tragen einen bereits abgeleiteten Wert ein — etwa aus einem Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses. Er gilt vor den besonderen objektspezifischen Merkmalen; einen Instandhaltungsstau oder Ähnliches erfassen Sie in Stufe Experte als besonderes Merkmal (Kapitel 18).

Aus Vergleichsfällen ableiten

Mit **+ Vergleichsfall** erfassen Sie Kaufpreise mit Bemerkung, Kaufpreis, Bezugsgröße, Anpassung in Prozent und Gewicht. Je Fall rechnet das Programm den Preis je Bezugseinheit:

Die Rechnung

Preis je Einheit = Kaufpreis ÷ Bezugsgröße × (1 + Anpassung) × benannte Einzelfaktoren.

Das gewichtete Mittel dieser Preise mal die **Bezugsgröße des Objekts** ergibt den Vergleichswert. Ein leeres Gewicht zählt als 1,0.

- **Bezugsgröße des Objekts:** in derselben Einheit wie die Vergleichsfälle — etwa Wohnfläche in Quadratmetern.
- **Marktanpassung:** Anpassung an Marktverhältnisse und Stichtag gegenüber den Vergleichsfällen; negativ ist ein Abschlag.
- **Ausreißer ausschließen:** lässt Fälle außer Betracht, deren Preis je Einheit mehr als eine Toleranz — vorgegeben 25 Prozent — vom Median abweicht. Das Ergebnis nennt, wie viele Fälle ausgeschlossen wurden.

Vergleichbarkeit prüfen

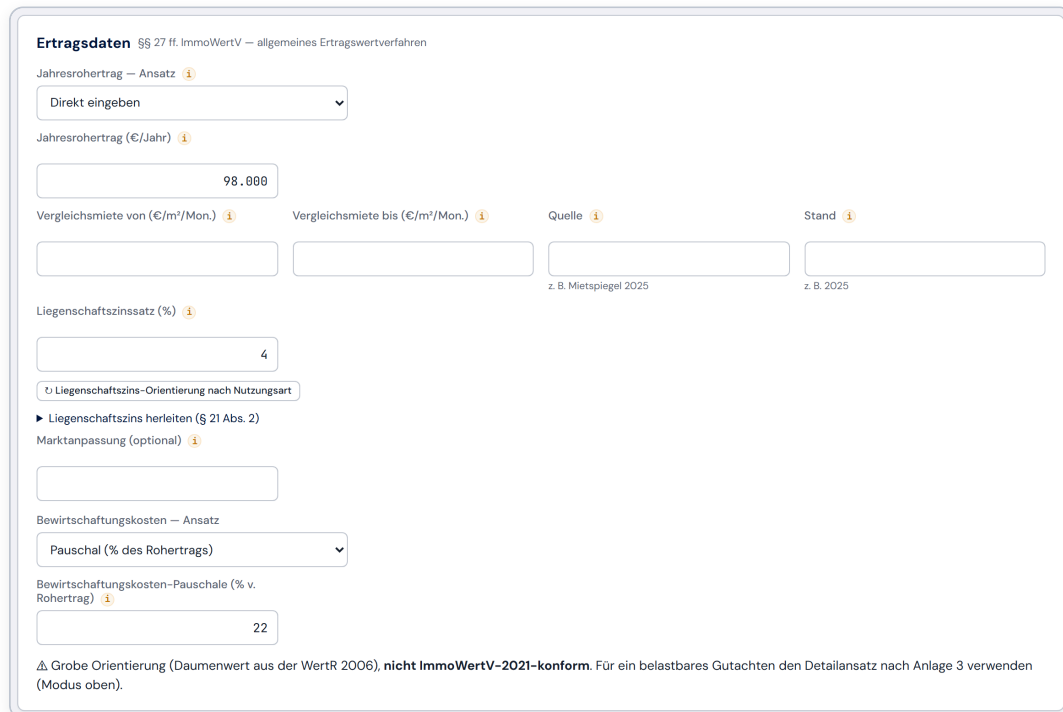
Die Rechnung ist nur so gut wie die Auswahl der Fälle. Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung sollten hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV); abweichende Merkmale gleichen Sie über die Anpassung je Fall aus. Wenige Fälle machen das Ergebnis anfällig.

Nicht zu verwechseln: Die Kaufpreise unter **Markt-Plausibilisierung** dienen nur dem Abgleich und gehen nicht in den Wert ein (Kapitel 21).

Das Ertragswertverfahren

Den Wert vermieteter Objekte aus den nachhaltigen Erträgen ermitteln.

Das allgemeine Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kapitalisiert den Reinertrag, der auf das Gebäude entfällt, über die Restnutzungsdauer und addiert den Bodenwert.



Die Karte „Ertragsdaten“ mit Rohertrag, Liegenschaftszins und Bewirtschaftungskosten.

Der Jahresrohertrag

Anzusetzen ist die **nachhaltig erzielbare Jahresnettokaltmiete** ohne umlagefähige Betriebskosten — die marktübliche Miete, nicht zwingend die Ist-Miete (§ 31 ImmoWertV). Zwei Ansätze:

- **Direkt eingeben:** der Jahresbetrag als Summe.
- **Aus Mieteinheiten summieren** (ab Standard): mit **+ Mieteinheit** je Einheit Bezeichnung, Nutzung, Basis (m² oder Stück), Menge und monatliche Nettokaltmiete; das Programm rechnet mal zwölf und summiert.

Vergleichsmiete von / bis mit Quelle und Stand — etwa „Mietspiegel 2025“ — dienen der Einordnung und Dokumentation.

Der Liegenschaftszinssatz

Er steuert die Kapitalisierung und ist neben der Miete die wichtigste Größe: Ein höherer Zins senkt den Ertragswert deutlich. Übernehmen Sie ihn vom Gutachterausschuss. Zur Orientierung nennt das Info-Symbol für Wohnen etwa 2 bis 4 Prozent, für gemischte Nutzung 4 bis 5 und für Gewerbe 5 bis 7 Prozent;  **Liegenschaftszins-Orientierung nach Nutzungsart** trägt einen Orientierungswert ein. In Stufe Experte leiten Sie den Zins unter **Liegenschaftszins herleiten** aus einem Ausgangszinssatz und benannten Zu- und Abschlägen in Prozentpunkten her. Ein einzelner Zu- oder Abschlag ist auf ±25 Prozentpunkte begrenzt; enthält eine geladene Datei einen größeren, meldet ihn die Prüfliste und die Herleitung lässt sich nicht übernehmen.

Marktanpassung (optional): ein zusätzlicher Faktor, falls der Gutachterausschuss auch für den Ertragswert einen vorgibt. In der Regel bildet der Liegenschaftszins den Markt schon ab — leer oder 1,0 bedeutet keine Anpassung.

Die Bewirtschaftungskosten

ANSATZ	INHALT
Pauschal (% des Rohertrags)	Ein Gesamtabzug für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall und nicht umlegbare Betriebskosten, üblich 20 bis 25 Prozent. Das Programm kennzeichnet ihn als grobe Orientierung: Die ImmoWertV 2021 kennt diese Pauschale nicht mehr.
Detailliert (§ 32 / Anlage 3)	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten und Mietausfallwagnis (Wohnen etwa 2, Gewerbe etwa 4 Prozent). Anlage-3-Ansatz schätzen belegt Verwaltung und Instandhaltung aus Zahl der Wohnungen, Stellplätze und Wohnfläche vor und schreibt die Beträge mit dem VPI-Faktor (Verbraucherpreisindex am Stichtag + VPI 2021) auf den Stichtag fort.

Für ein belastbares Ergebnis verwenden Sie den Detailansatz.

Der Rechenweg

Nach **Bewertung berechnen** zeigt die Karte **Bewertungsergebnis** die Werte aller Verfahren, soweit Eingaben vorliegen, und den Rechenweg Schritt für Schritt — hier für das Mehrfamilienhaus des Musterfalls:

Bewertungsergebnis

Bewertung berechnen

BODENWERT
272.000 €

ERTRAGSWERT
1.697.771 €

SACHWERT
–

VERKEHRSWERT
(EINTRAGSWERTVERFAHREN)
1.697.771 €

Rechenweg Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag § 31 ImmoWertV	98.000 €
./ Pauschale 22 % des Rohertrags	-21.560 €
= Reinertrag § 31	76.440 €
./ Bodenwertverzinsung 272.000 € × 4 %	-10.880 €
= Gebäudereinertrag	65.560 €
× Vervielfältiger V § 34 Abs. 2 ImmoWertV: p=4 %, n=52 J → V=21,7476	21,7476
= Gebäudeertragswert	1.425.771 €
+ Bodenwert § 40 / Modul Bodenwert	272.000 €
= Ertragswert	1.697.771 €

Fiktives Baujahr ≈ 1998 (Stichtagsjahr - (GND - RND), Anlage 2) — bildet wesentliche Modernisierungen ab.

Berechnet am 16.10.2026 · normbezogene Berechnung: Modellansätze (NHK, GND, Bewirtschaftung) sind eigenverantwortlich zu prüfen.

Orientierungswert nach ImmoWertV — **kein Verkehrswertgutachten** i. S. d. § 194 BauGB. Ersetzt keine sachverständige Einzelfallprüfung; die Marktdaten (Liegenschaftszins, Sachwertfaktor, Bodenrichtwert) sind gegen die Daten des örtlichen Gutachterausschusses zu prüfen.

Ertragswert des Mehrfamilienhauses Lindenstraße 12: 98.000 Euro Rohertrag, 22 Prozent Pauschale, 4 Prozent Liegenschaftszins, 52 Jahre Restnutzungsdauer.

SCHRITT	BETRAG
Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV)	98.000 €
./ Bewirtschaftungskosten (22 Prozent)	-21.560 €
= Reinertrag	76.440 €
./ Bodenwertverzinsung (272.000 € × 4 Prozent)	-10.880 €
= Gebäudereinertrag	65.560 €

SCHRITT	BETRAG
× Vervielfältiger (4 Prozent, 52 Jahre; § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	21,7476
= Gebäudeertragswert	1.425.771 €
+ Bodenwert	272.000 €
= Ertragswert	1.697.771 €

Negativer Gebäudereinertrag

Übersteigt die Bodenwertverzinsung den Reinertrag, ist die Fortführung unwirtschaftlich. Das Programm behandelt das als Verwertungsfall und setzt den höheren Wert aus Fortführung und Verwertung an (Kapitel 20).

Das Sachwertverfahren

Den Wert eigengenutzter Gebäude aus den Herstellungskosten ermitteln.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) geht von den **Normalherstellungskosten** des Gebäudes aus, mindert sie um die Alterswertminderung, addiert Außenanlagen und Bodenwert und passt das Ergebnis mit dem **Sachwertfaktor** an den Markt an.

Sachwertdaten §§ 35 ff. ImmoWertV

Gebäudeart (NHK-Vorschlag) Standardstufe Normalherstellungskosten (NHK) (€/m² BGF) Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)

► Bauteilgewichteter Gebäudestandard (NHK-Assistent, Anlage 4 ImmoWertV)

Baupreisindex (Stichtag / 2010) Regionalfaktor Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Schnellauswahl Stichtagsjahr Indexwert 2010 Indexwert am Stichtag

Außenanlagen — Ansatz bauliche Außenanlagen (Zeitwert) (€) besondere Betriebseinrichtungen (Zeitwert) (€)

Korrekturfaktor Gebäudekennwert Begründung der Korrektur

z. B. fehlender Drempel, flachere Dachneigung

MODERNISIERUNGSGRAD — 0 / 20 PUNKTE · GRAD 1 ()

☐ Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (4) ☐ Wärmedämmung der Außenwände (4)

☐ Modernisierung Fenster / Außentüren (2) ☐ Modernisierung der Heizungsanlage (2)

☐ Modernisierung der Leitungssysteme (2) ☐ Modernisierung der Bäder (2)

☐ Modernisierung des Innenausbaus (2) ☐ Wesentliche Verbesserung des Grundrisses (2)

☐ ohne Scheitelpunkt-Deckelung (reine Anlage-2-Formel)

Berechnet aus Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer nach der Formel der ImmoWertV Anlage 2 ($RND = a \cdot \text{Alter} / GND - b \cdot \text{Alter} + c \cdot GND$, gekappt auf 70 % der GND) und trägt sie oben ein. Bei tatsächlicher Kernsanierung ist bis 90 % der GND vertretbar — dann oben manuell anpassen.

NHK-Werte sind Orientierung (Std. 3, Kostenstand 2010) und über den Baupreisindex auf den Stichtag fortzuschreiben. Gegen die amtlichen Tabellen und die Daten des Gutachterausschusses prüfen.

Die Karte „Sachwertdaten“ in Stufe Experte, mit Baupreisindex und Modernisierungsgrad.

Normalherstellungskosten

- **Gebäudeart (NHK-Vorschlag)** und **Standardstufe** belegen die NHK mit einem Orientierungswert der NHK 2010 (Kostenstand 2010, je Quadratmeter Brutto-Grundfläche) vor. Angeboten werden nur die für die Gebäudeart amtlich belegten Stufen: Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser 1 bis 5, Mehrfamilienhäuser und die hinterlegten Nichtwohngebäude 3 bis 5. Der Wert ist überschreibbar.
- **Bauteilgewichteter Gebäudestandard** (Experte): Statt einer pauschalen Stufe bewerten Sie neun Bauteilgruppen — Außenwände, Dach, Fenster und weitere — mit ihren amtlichen Wägungsanteilen; daraus ergibt sich der NHK-Wert (Anlage 4 ImmoWertV).
- **Brutto-Grundfläche (BGF)**: die Summe aller Grundrissebenen nach Außenmaßen (DIN 277) — nicht die Wohnfläche.
- **Korrekturfaktor Gebäudekennwert** mit Begründung (Experte): macht eine Anpassung der NHK sichtbar, etwa für einen fehlenden Drempel, statt den Wert still zu überschreiben.

Baupreisindex und Regionalfaktor

Die NHK 2010 müssen über den **Baupreisindex** (Stichtag ÷ 2010) auf den Stichtag fortgeschrieben werden. Für Wohngebäude liegt er 2026 in der Größenordnung von 1,9 bis 2,0. Steht er auf 1,0, rechnet das Programm die NHK nicht hoch — der Sachwert wäre deutlich zu niedrig, und die Prüfliste meldet das. Ab Stufe Standard wählen Sie unter **Schnellauswahl Stichtagsjahr** ein Jahr aus der hinterlegten Orientierungsreihe oder tragen die Indexwerte

des Statistischen Bundesamts ein und übernehmen den Faktor mit $\cup$ **Baupreisindex-Faktor aus Indexwerten berechnen**. Der **Regionalfaktor** passt die NHK an die örtlichen Verhältnisse an; 1,0 entspricht dem Bundesdurchschnitt.

Restnutzungsdauer und Modernisierung

Die Alterswertminderung ist linear: Restwertanteil = Restnutzungsdauer ÷ Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). In Stufe Experte errechnet der **Modernisierungsgrad** aus angekreuzten Maßnahmen — Dach, Fenster, Leitungen, Heizung, Außenwände, Bäder, Innenausbau, Grundriss, zusammen bis zu 20 Punkte — die modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV; $\cup$ **Modifizierte Restnutzungsdauer übernehmen** trägt sie ein. Das Ergebnis ist auf 70 Prozent der Gesamtnutzungsdauer begrenzt; bei einer echten Kernsanierung passen Sie den Wert von Hand an.

Ergänzende Bestandteile (Experte)

BESTANDTEIL	BEHANDLUNG
Außenanlagen	Wege, Einfriedung, Pflaster — als Zeitwert in Euro oder als Prozentsatz des Gebäudesachwerts (in der Praxis oft 3,5 bis 6 Prozent).
Besondere Betriebseinrichtungen	Etwa Lastenaufzug oder Kühlzellen; vor der Marktanpassung angesetzt und mit dem Sachwertfaktor multipliziert.
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten	In der BGF nicht erfasste Bauteile wie ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Kamin, zum Kostenstand 2010; sie werden wie die NHK fortgeschrieben und altersgemindert.
Nebengebäude	Garage, Carport oder Nebengebäude mit eigener NHK, Fläche und Restnutzungsdauer; die Summe geht in den Gebäudesachwert ein.

Der Rechenweg

Für das Einfamilienhaus des Musterfalls:

SCHRITT	BETRAG
NHK 835 €/m ² (Kostenstand 2010) × Brutto-Grundfläche 240 m ² × Baupreisindex 1,98	396.792 €
× Restwertanteil (Restnutzungsdauer 60 ÷ Gesamtnutzungsdauer 80)	0,75
= Gebäudesachwert	297.594 €
+ Bodenwert (520 m ² × 290 €/m ²)	150.800 €
= vorläufiger Sachwert	448.394 €
× Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)	1,15
= Sachwert	515.653 €

Sachwertfaktor und Modell

Der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses gilt nur für das Modell, aus dem er abgeleitet wurde — NHK-Fassung, Gesamtnutzungsdauer, Baupreisindex, Regionalfaktor. Rechnen Sie im selben Modell (Modellkonformität, § 10 ImmoWertV). Die NHK 2010 enthalten bereits Baunebenkosten und Umsatzsteuer; ein zusätzlicher Aufschlag wäre doppelt.

Jedes Verfahren rechnet zunächst einen Wert für ein Objekt in üblichem Zustand. Was davon abweicht — ein Reparaturstau, ein Baumangel, ein Wohnrecht —, berücksichtigen Sie in Stufe Experte in drei Karten. Sie unterscheiden sich darin, an welcher Stelle der Rechnung der Betrag wirkt.

KARTE	WOFÜR	WO ES WIRKT
Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Instandhaltungsstau, Baumängel, Baulasten, Rechte und Belastungen	Nach der Marktanpassung als Zu- oder Abschlag auf den Verfahrenswert.
Bewegliche Sachen / Zubehör (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV, § 97 BGB)	Mitverkaufte Einbauküche, Markise, Sauna	Nach Marktanpassung und Merkmalen, ohne Sachwertfaktor.
Rechte / Lasten Dritter (§ 194 BauGB)	Kapitalisierter Wert von Wohnrecht, Nießbrauch, Erbbauzins	Für den getrennten Ausweis eines lastenfreien und eines belasteten Verkehrswerts.

Besondere objektspezifische Merkmale

Mit **+ Merkmal** oder einer **Vorlage** — Instandhaltungsstau, Grunddienstbarkeit, Freilegungskosten, Bodendenkmal- und Altlastenrisiko, Baumangel, Wohnrecht oder Nießbrauch — legen Sie eine Zeile an. Der Ansatz ist wahlweise ein **Festbetrag** in Euro oder ein **Prozentsatz einer Bezugsgröße**, etwa 3 Prozent des Gebäudesachwerts. Minderungen erhalten ein negatives Vorzeichen. Über **gilt für** beschränken Sie ein Merkmal auf einzelne Verfahren; ohne Auswahl wirkt es in allen.

Der Barwert-Assistent

Für Rechte, deren Wert sich aus einem jährlichen Betrag ergibt, rechnen drei Assistenten den Barwert:

ASSISTENT	EINGABEN UND RECHNUNG
 Wohnrecht/Nießbrauch	Jahreswert des Rechts, Alter und Geschlecht der berechtigten Person, Kapitalisierungszinssatz. Gerechnet wird eine Zeitrente über die statistische Restlebenserwartung.
 Erbbauzins-Barwert	Jährlicher Erbbauzins, Restlaufzeit, Zinssatz, Zahlweise nachschüssig oder vorschüssig.
 Wege-/Dienstbarkeitsrecht	Flächenmethode: betroffene Fläche × bereinigter Bodenwert je m ² × Beeinträchtigungsgrad.

Wohnrecht / Nießbrauch — Barwert

Jahreswert des Rechts (€/Jahr) ⓘ

6.000

Alter der berechtigten Person (Jahre) ⓘ

72

Geschlecht

männlich ▼

Kapitalisierungszinssatz (%) ⓘ

4

Statistische Restlebenserwartung: 12,9 Jahre — gerechnet wird ein Zeitrentenbarwert über diese Dauer.

⚠ Vereinfachung (Näherung, keine Leibrente): Der Barwert wird als **Zeitrente** über die statistische Restlebenserwartung gerechnet. Eine echte **Leibrente** ist niedriger, weil das jährliche Sterblichkeitsrisiko mitberücksichtigt wird — dieser Rechner setzt den Abschlag daher tendenziell **zu hoch** an. Für ein Verkehrswertgutachten ist der Wert mit einem **Leibrentenbarwertfaktor** (z. B. aktuelle Sterbetafel / BMF-Vervielfältiger) zu verproben und der übernommene boGM-Betrag entsprechend anzupassen.

Barwert

59.489 €

Wird als **Abschlag** (negativer Betrag) in die besonderen objektspezifischen Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) übernommen — Belastung des Bewertungsobjekts. Bei Bewertung aus Sicht des Begünstigten/Grundstückseigentümers das Vorzeichen anschließend in der boGM-Liste anpassen.

Abbrechen

Als Merkmal übernehmen

Wohnrecht mit 6.000 Euro Jahreswert für einen 72-jährigen Berechtigten bei 4 Prozent: Barwert 59.489 Euro.

Als Merkmal übernehmen trägt den Barwert als negativen Betrag in die besonderen Merkmale ein — als Belastung des bewerteten Grundstücks. Bewerten Sie aus Sicht des Begünstigten, ändern Sie das Vorzeichen danach in der Liste.

⚠ Wohnrecht: eine Näherung

Der Assistent rechnet eine Zeitrente über die Restlebenserwartung, keine Leibrente. Eine echte Leibrente berücksichtigt das jährliche Sterblichkeitsrisiko und ist niedriger; der Abschlag fällt hier also tendenziell zu hoch aus. Verproben Sie den Wert für ein Gutachten mit einem Leibrentenbarwertfaktor, etwa aus der aktuellen Sterbetafel oder den Vervielfältigern des Bundesfinanzministeriums.

⚖ Lastenfreier und belasteter Verkehrswert

Der Verkehrswert wird grundsätzlich lastenfrei ermittelt. Schalten Sie in der Karte **Rechte / Lasten Dritter Lastenfreien und belasteten Verkehrswert getrennt ausweisen** ein und erfassen Sie die Rechte mit **+ Recht / Last**, zeigt das Ergebnis drei Werte: **Verkehrswert lastenfrei**, **./ Rechte Dritter** und **Verkehrswert belastet**.

⊖ Nicht doppelt abziehen

Ein Recht gehört **entweder** als besonderes Merkmal in den Verfahrenswert **oder** in die Lastenliste für den getrennten Ausweis — nicht in beide. Steht dasselbe Recht an beiden Stellen, meldet die Prüfliste eine mögliche Doppelerfassung.

Beim Erbbaurecht gehört das Gebäude dem Erbbauberechtigten, der Boden einem anderen; dafür wird ein Erbbauzins gezahlt. Die ImmoWertV schreibt dafür eigene Verfahren vor (§§ 48 ff.). Wählen Sie den Objekttyp **Erbbaurecht / Erbbaugrundstück**, erscheint ein deutlicher Warnhinweis: Ohne weitere Schritte rechnet das Programm das Objekt wie Volleigentum.

Das Erbbaurecht-Modul aktivieren

In der Karte **Erbbaurecht §§ 48 ff. ImmoWertV** schalten Sie **Erbbaurecht-Verfahren aktivieren** ein und erfassen:

FELD	BEDEUTUNG
Gebäudewert	Der dem Erbbauberechtigten zustehende Gebäudewert; Ü Gebäudewert aus Verfahren übernehmen holt ihn aus dem Sach- oder Ertragswert.
Restlaufzeit	Verbleibende Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags am Stichtag.
Kapitalisierungszins	In der Regel der Liegenschaftszins; leer bedeutet: der des Objekts.
angemessener Bodenzins	Marktüblicher Satz, etwa 3 bis 4 Prozent des Bodenwerts.
vereinbarter Erbbauzins	Der laut Vertrag tatsächlich gezahlte Jahresbetrag; wahlweise vorschüssig.
Entschädigung bei Zeitablauf	0 Prozent ist entschädigungslos, 100 Prozent volle Entschädigung. Sie wirkt nur, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit übersteigt (Heimfall).
Erbbaurechtsfaktor	Marktanpassung des Gutachterausschusses; leer bedeutet 1,0 mit Hinweis.

Die Rechnung

Wert des Erbbaurechts = (Gebäudewert + Barwert des angemessenen Bodenzinses – Heimfall-Anteil) × Erbbaurechtsfaktor – Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen ± besondere Merkmale.

Mit **belastetes Erbbaugrundstück mitbewerten** rechnet das Programm zusätzlich den Wert des Grundstücks für den Eigentümer: abgezinster Bodenwert + Barwert der Erbbauzinsen + Heimfall-Anteil am Gebäude.

Näherung

Das Modul ist ein vereinfachtes Modell. Prüfen Sie das Ergebnis gegen ein gesondertes Erbbaurechtsgutachten und die Daten des Gutachterausschusses. Für den Objekttyp **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** gibt es kein eigenes Modul; die Sonderwirkungen erfassen Sie als besondere Merkmale, etwa mit dem Erbbauzins-Barwert (Kapitel 18).

Gewichtete Ableitung (Experte)

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu ermitteln. In der Karte **Verkehrswertableitung** wählen Sie:

- **Einzelverfahren** — der Verkehrswert folgt dem in den Stammdaten gewählten Verfahren.
- **Gewichtete Ableitung mehrerer Verfahren** — Sie vergeben Gewichte für Ertrags-, Sach-, Vergleichs- und Bodenwert. Die Skala ist beliebig, etwa 0,7 und 0,3 oder 70 und 30; das Programm normiert auf 100 Prozent. Nur Verfahren mit einem Gewicht über 0 und einem berechenbaren Wert gehen ein.

Die Eingaben der gewichteten Verfahren erscheinen dann gemeinsam in der Objektmaske. Die **Begründung der Gewichtung** ist Pflicht: Sie dokumentiert die Würdigung für das Gutachten.

Gewichten ist kein mechanisches Mitteln

Die Gewichtung unterstützt die Würdigung, sie ersetzt sie nicht. Weichen zwei Verfahren stark voneinander ab, ist zuerst die Ursache zu klären — oft eine Eingabe oder ein nicht modellkonformer Faktor.

Liquidationswert

Ist ein Gebäude wirtschaftlich verbraucht — Restnutzungsdauer 0 —, bestimmt sich der Wert nach § 43 ImmoWertV aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten. Das Programm wendet diesen **Liquidationswert** von selbst an; die Ertrags- und Sachwerteingaben wirken dann nur nachrichtlich. Tragen Sie die **Freilegungs-/Abrisskosten** ein, ausdrücklich 0 Euro, wenn keine anfallen (Kapitel 14).

Verwertungsfall im Ertragswert

Übersteigt im Ertragswert die Bodenwertverzinsung den Reinertrag, ist der Gebäudereinertrag negativ — die Fortführung lohnt wirtschaftlich nicht. Das Programm vergleicht dann Fortführung und Verwertung (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten) und setzt den **höheren** Wert an. Auch hier sind die Freilegungskosten nötig; fehlen sie, gibt es keinen belastbaren Wert.

Welches Verfahren tatsächlich gerechnet hat

Die Karte **Bewertungsergebnis** nennt im Verkehrswert stets das angewandte Verfahren — etwa „Liquidationswert (§ 43 ImmoWertV)“ oder „Erbbaurecht (§§ 48 ff. ImmoWertV)“. Die Wertübersicht in Modul 8 hebt die Verfahren hervor, die in den Verkehrswert eingehen (Kapitel 21).

🔄 Berechnen

🔄 **Bewertung berechnen** in der Objektmaske rechnet das Objekt und speichert Ergebnis und Rechenweg im Objekt. Die Karte **Bewertungsergebnis** zeigt Bodenwert, Ertragswert, Sachwert und den Verkehrswert mit dem angewandten Verfahren, darunter den Rechenweg, das fiktive Baujahr und den Zeitpunkt der Berechnung.

Ändern Sie danach eine Eingabe, erscheint **Ergebnis veraltet** mit dem Knopf 🔄 **neu berechnen**. Ergebnis, Analyse und Bericht rechnen veraltete Objekte vor der Anzeige von selbst neu, ebenso das Speichern — dort steht also nie ein veralteter Wert.

✅ Die Prüfliste

Die Karte **Prüfliste Eingaben & Hinweise** prüft das Objekt laufend und ordnet die Befunde in drei Stufen:

STUFE	BEDEUTUNG
Fehler	Verhindern ein sachgerechtes Ergebnis — etwa eine fehlende Pflichtangabe oder ein unzulässiger Wert.
Hinweis	Betreffen die Belastbarkeit — etwa ein Baupreisindex von 1,0, eine mögliche Doppelerfassung oder gefüllte Eingaben, die im angewandten Verfahren nicht in den Wert eingehen.
Info	Betreffen die Dokumentation — etwa eine fehlende Lagebeschreibung für das Gutachten.

Prüfliste Eingaben & Hinweise

1 Info

i Lagebeschreibung fehlt (für das Gutachten).

Befund anklicken springt zur zugehörigen Eingabe. **Fehler** verhindern ein (sachgerechtes) Ergebnis, **Hinweise** betreffen die Belastbarkeit, **Info** die Dokumentation.

Die Prüfliste des Einfamilienhauses im Musterfall: nur eine Info — die Lagebeschreibung für das Gutachten fehlt.

Ein Klick auf einen Befund springt zur zugehörigen Eingabe.

🔍 Gegen den Markt abgleichen (ab Standard)

Die Karte **Markt-Plausibilisierung** nimmt eine marktübliche Spanne je Quadratmeter auf — **Marktband von / bis** —, dazu ein **Vorgutachten** mit Wert, Stichtag und Verfasser sowie beobachtete Kaufpreise (+ **Kaufpreis**). Der erzielte Wert je Quadratmeter wird im Ergebnis und im Bericht damit abgeglichen, ein Vorwert erscheint als Veränderung. Bezugsfläche ist die Wohn- oder Nutzfläche, beim Sachwert ersatzweise die Brutto-Grundfläche. Diese Angaben verändern den Verkehrswert nicht.

🏠 Verkehrswert und Buchwert

Ist unter **Kaufmännisch / bilanziell** ein Buchwert erfasst, vergleicht das Programm ihn mit dem Verkehrswert. Liegt der Verkehrswert um mehr als die eingestellte Schwelle — vorgegeben 20 Prozent — unter dem Buchwert, erscheint der Hinweis „Wertminderung prüfen“ (§ 253 Abs. 3 HGB). Die Schwelle stellen Sie unter Administration → Einstellungen ein. Liegt der Verkehrswert darüber, weisen Analyse und Summenblatt die stillen Reserven aus.

🏠 Abschlagsindikation (Experte)

Die Karte **Abschlagsindikation zum Verkehrswert** ist eine überschlägige Szenariorechnung: Ausgangswert — in der Regel der Verkehrswert — abzüglich eines Vermietungs- und eines Sicherheitsabschlags (vorgegeben 10

Prozent). Sie ist **kein Beleihungswert** nach der Beleihungswertermittlungsverordnung; ein solcher erfordert eine getrennte, vorsichtige Ermittlung durch einen unabhängigen Gutachter.

Modul 8: Ergebnis & Plausibilisierung

Modul 8 fasst den Bestand des aktiven Mandanten zusammen:

Wertübersicht je Objekt — alle Verfahren zum Quercheck					
OBJEKT	BODENWERT	ERTRAGSWERT	SACHWERT	VERGLEICHSWERT	VERKEHRSWERT
Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12	272.000 €	1.697.771 €	–	–	1.697.771 €
Geschäftshaus Bahnhofstraße 4	270.000 €	2.102.137 €	2.160.518 €	–	2.102.137 €
Bauland Feldweg (unbebaut)	216.000 €	–	–	–	216.000 €
Einfamilienhaus Am Hang 7	150.800 €	–	515.653 €	–	515.653 €
Hervorgehoben: die je Objekt in den Verkehrswert eingehenden Verfahren (bei Erbbaurecht und Liquidation keines der vier). Die übrigen Spalten dienen dem Quercheck (soweit Eingaben vorliegen).					

Plausibilität				
OBJEKT	VERFAHRENSABWEICHUNG	BODENWERTANTEIL	€/M² GRUNDSTÜCK	§ 253 HGB
Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12	–	16 %	1.997 €	unter Schwelle (20 %)
Geschäftshaus Bahnhofstraße 4	2,8 %	13 %	3.504 €	unter Schwelle (20 %)
Bauland Feldweg (unbebaut)	–	100 %	180 €	unter Schwelle (20 %)
Einfamilienhaus Am Hang 7	–	29 %	992 €	unter Schwelle (20 %)
Verfahrensabweichung = relative Spanne der berechenbaren Verfahren (Warnung ab 25 %). Großer Bodenwertanteil oder auffällige €/m²-Werte sind gesondert zu würdigen.				

Wertübersicht und Plausibilität für die vier Objekte des Musterfalls.

- **Status:** wie viele Objekte berechnet sind;  **Alle Objekte berechnen** rechnet alle neu.
- **Wertübersicht je Objekt:** Bodenwert, Ertragswert, Sachwert, Vergleichswert und Verkehrswert. Hervorgehoben sind die Verfahren, die in den Verkehrswert eingehen; die übrigen Spalten dienen dem Quercheck, soweit Eingaben vorliegen.
- **Plausibilität:** die Verfahrensabweichung als relative Spanne der berechenbaren Verfahren (Warnung ab 25 Prozent), der Bodenwertanteil, der Wert je Quadratmeter Grundstück und der Stand der Prüfung nach § 253 HGB.
- **Portfolio-Summenblatt:** Verkehrswerte nach Klassen, mit Summe der Buchwerte und stillen Reserven.

Im Musterfall weicht beim Geschäftshaus der Sachwert um 2,8 Prozent vom Ertragswert ab — unauffällig. Ein hoher Bodenwertanteil oder ein auffälliger Wert je Quadratmeter verdient dagegen einen zweiten Blick.

Modul 3 sammelt je Objekt die Angaben, die ein Grundstück beschreiben, ohne unmittelbar in die Rechnung einzugehen. Alle Angaben sind **optional**; leere Abschnitte erscheinen weder im Datenblatt noch im Bericht. Mieterdaten erfasst das Programm bewusst nicht — sie gehören in die Hausverwaltung.

Die Übersicht in Modul 3 zeigt je Objekt **Bearbeiten**,  **Datenblatt** und  **Rechnung**; aus der Bestandsliste führt das Symbol  direkt hierher.

Grundstücksdaten — Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12

Alle Angaben sind optional. Leere Abschnitte erscheinen weder im Datenblatt noch im Bericht.

 Datenblatt ausgeben
  Bewertungsrechnung
 [→ zur Bewertung](#)

Grundbuch & Liegenschaft

Grundbuchamt 

Amtsgericht ...

Grundbuch von / Blatt 

Gemarkung 

Flur 

Flurstück(e) 

mehrere mit Komma

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 

Grundstücksart / Nutzung lt. GB 

z. B. Gebäude- und Freifläche

Eigentumsart 

Allein-/Mit-/Wohnungseigentum, Erbbau ...

Die Erfassungsmaske der Grundstücksdaten mit dem Abschnitt „Grundbuch & Liegenschaft“.

ABSCHNITT	INHALT
Grundbuch & Liegenschaft	Grundbuchamt, Grundbuch von und Blatt, Gemarkung, Flur, Flurstücke, Bestandsverzeichnis, Nutzung laut Grundbuch, Eigentumsart.
Wohnungseigentum / Teilung	Teilungserklärung, Miteigentumsanteil, Zahl der Einheiten, Instandhaltungsrücklage, Verwaltung, Sondereigentum und Sondernutzungsrechte.
Grundbuch Abt. II	Lasten und Beschränkungen mit Rang, Art, Inhalt und Berechtigtem. Das Häkchen „wertrel.“ kennzeichnet wertbeeinflussende Eintragungen; nicht angehakete gelten als gewürdigt, aber ohne Wertfolge — so weist sie auch der Bericht aus.
Grundbuch Abt. III	Grundpfandrechte mit Rang, Nennbetrag, Gläubiger und, optional, Valuta.
Öffentlich-rechtliche Lasten & Zustand	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten, Erschließung.
Energieausweis, Planungsrecht & Standort	Ausweisart, Effizienzklasse und Endenergie; baurechtliche Grundlage, Gebietsart, GRZ, GFZ, Naturgefahren, Wasserschutz, Bergbau, Bodendenkmal. Wertneutral — wertrelevante Folgen erfassen Sie als besonderes Merkmal.
Sanierungen / Umbauten	Instandhaltungsrückstand und Maßnahmenhistorie mit Jahr, Maßnahme und Kosten. Der Rückstand erscheint in der Analyse als Investitionsstau.
Gebäudeversicherung, Steuerliche Angaben, Sonstiges	Versicherer und Summe; Aktenzeichen, Steuernummer und AfA-Angaben als reine Referenz; sonstige Rechte und Bemerkungen.

Datenblatt und Bewertungsrechnung

 **Datenblatt ausgeben** erzeugt ein druckbares Dokument mit Stammdaten, Bewertung und allen gefüllten Abschnitten.  **Bewertungsrechnung** gibt die Objektdaten mit der vollständigen Wertermittlung aus. Beide öffnen sich als eigene Ansicht mit  **Drucken / PDF** und  **Zurück**.

Der Reiter **Analyse** wertet den Bestand des aktiven Mandanten aus. Veraltete Objekte werden vorher neu gerechnet.

KARTE	INHALT
Portfolio-Kennzahlen	Bewertete Objekte, Summe und Durchschnitt der Verkehrswerte, Wert je m ² Grundstück, Summe der Buchwerte, stille Reserven und Investitionsstau.
Wertverteilung nach Nutzungsart	Verkehrswert und Anteil je Objekttyp.
Bestandsstruktur	Verkehrswert je Altersklasse des Baujahrs.
Wert je Quadratmeter	Verkehrswert je m ² Grundstück und je m ² Wohn- oder Nutzfläche.
Renditekennzahlen	Für Ertragswertobjekte: Bruttoanfangsrendite (Jahresrohertrag ÷ Verkehrswert) und Rohertragsvielfaches — reine Orientierungsgrößen.
Investitionsstau & Maßnahmen	Aus dem Datenblatt: Rückstand je Objekt, Anteil am Verkehrswert, bisherige Maßnahmen.
Sensitivität	Tornado-Diagramm, Tabellen zu Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer, Wertbandbreite.

Sensitivität

Sensitivität — Überblick Tornado-Diagramm (Spanne des Bestandswerts je Einflussgröße)



Jeder Balken zeigt die Spanne der Summe der Verkehrswerte, wenn die jeweilige Einflussgröße variiert wird (links = wertmindernd, rechts = werterhöhend). Die längsten Balken markieren die wesentlichen Werttreiber.

Das Tornado-Diagramm des Musterfalls: Der Liegenschaftszins ist der stärkste Werttreiber.

Jeder Balken zeigt die Spanne der Summe der Verkehrswerte, wenn eine Einflussgröße variiert wird — links wertmindernd, rechts werterhöhend: Liegenschaftszins um $\pm 0,5$ Prozentpunkte, Restnutzungsdauer um ± 10 Jahre und Jahresrohertrag um ± 5 Prozent. Die längsten Balken markieren die wesentlichen Werttreiber. Zwei Tabellen zeigen die Wirkung je Objekt in feineren Stufen; die **Wertbandbreite** fasst zusammen, wie weit der Bestandswert bei $\pm 0,5$ Prozentpunkten Liegenschaftszins schwankt — im Musterfall um rund 13,1 Prozent des Basiswerts.

Wozu die Bandbreite dient

Ein Verkehrswert ist keine punktgenaue Größe. Die Sensitivität zeigt, welche Eingaben besondere Sorgfalt verdienen: Ist der Liegenschaftszins der stärkste Treiber, lohnt es, ihn genau beim Gutachterausschuss zu belegen.

Der Reiter **Bericht** setzt aus Projekt, Objekten und Datenblatt ein Dokument im Gutachterstil zusammen. Oben steht die Bedienleiste, darunter die Vorschau.

Bericht

Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV. Wählen Sie den Umfang (Gesamtbestand oder Einzelobjekt) und drucken Sie als PDF oder exportieren Sie nach Word.

Umfang: Gesamtbestand (4 Objekte) Drucken / PDF Word (.doc) Rechenbericht Ausführliches Gutachten

Optionale Abschnitte: ☒ Beschreibungen ☐ Grundbuch & Lage ☐ Rechte & Lasten (Abt. II/III) ☐ WEG / Teilung ☐ Sanierungen & Zustand ☐ Versicherung & Steuer

☒ Wertgrafik (Objekt) ☒ Diagramme (Bestand)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN NACH IMMOWERTV 2021

Muster Immobilien GmbH

Immobilienbestand – 4 Objekte

Mandant: Muster Immobilien GmbH
Auftraggeber: Geschäftsführung Muster Immobilien GmbH
Aktenzeichen: 2026-014
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2026
Ortsbesichtigung: 10.12.2025
Bewertungsanlass: Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB)
Objekte im Bestand: 4
Verfasser: M. Muster

Erstellt mit Finanzstruktur Immobilienbewertung · Version 2026.37.21

Ergebnis vorab

Der Verkehrswert (Marktwert) des bewerteten Immobilienbestands beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 in der Summe:

Verkehrswert gesamt (4 Objekte) **4.531.561 €**

Gerundet auf eine sinnvolle Stufe: 4.530.000 €. Verkehrswerte sind keine punktgenauen Größen – die rechnerische Eurogenauigkeit dient nur der Nachvollziehbarkeit. Die Einzelwerte und ihre Herleitung ergeben sich aus den nachstehenden Abschnitten.

Bedienleiste und Deckblatt des ausführlichen Gutachtens für den Gesamtbestand.

Die Bedienleiste

ELEMENT	WIRKUNG
Umfang	Gesamtbestand mit allen Objekten oder ein Einzelobjekt.
 Drucken / PDF	Öffnet den Druckdialog des Browsers; als Drucker „Als PDF speichern“ wählen. Gedruckt wird nur der Bericht, nicht die Bedienoberfläche. Auch  Drucken in der Kopfzeile führt hierher.

ELEMENT	WIRKUNG
↓ Word (.doc)	Der Bericht als Word-Datei zum Weiterbearbeiten.
 Rechenbericht	Ein reiner Berechnungsauszug je Objekt: Eingabewerte, vollständiger Rechenweg und Ergebnis — zum Prüfen und Nachvollziehen, mit Summe. Er folgt der Umfang-Auswahl.
Optionale Abschnitte	Beschreibungen, Grundbuch & Lage, Rechte & Lasten (Abt. II/III), WEG / Teilung, Sanierungen & Zustand, Versicherung & Steuer, Wertgrafik je Objekt und Diagramme des Bestands — ein- und ausschaltbar.

Ob ein **ausführliches Gutachten** oder eine **kurze Stellungnahme** entsteht, legen Sie in Modul 1 fest; das Abzeichen in der Leiste zeigt die Wahl. Die Stellungnahme verzichtet auf die Rechenwege.

Der Aufbau

- **Deckblatt** mit Mandant, Auftraggeber, Aktenzeichen, Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung, Anlass, Zahl der Objekte und Verfasser.
- **Ergebnis vorab** — der Verkehrswert, gerundet auf eine sinnvolle Stufe; der rechnerische Eurobetrag dient nur der Nachvollziehbarkeit.
- Beim Gesamtbestand **Grafische Auswertungen**: Wertverteilung, Baualter und Sensitivität.
- Die Abschnitte **1. Auftrag und Auftragsumfang**, **2. Grundlagen der Wertermittlung**, **3. Bewertungsgegenstand beziehungsweise Beschreibung des Objekts** mit Lage, Grundstück, Gebäude und rechtlichen Verhältnissen, **4. Bewertung der Einzelobjekte beziehungsweise Wertermittlung**, **5. Würdigung und Plausibilisierung**, **6. Bewertungsergebnis**, **7. Annahmen und Hinweise** und **8. Anlagenverzeichnis**.

Was der Bericht ist — und was nicht

Der Bericht trägt den Vermerk, dass er mit einer Machbarkeitsstudie erstellt wurde und keine Steuer-, Rechts- oder Sachverständigenberatung ist. Er ersetzt keine berufsständische Begutachtung. Das Anlagenverzeichnis nennt die Unterlagen, die einem Gutachten beizufügen wären — etwa Bodenrichtwertauskunft, Grundbuchauszug und Mietaufstellung.

Daten speichern & laden

Die Bewertungen liegen in der **HTML-Datei** — beim erneuten Öffnen sind sie sofort da. Für Archiv, Übergabe oder sehr große Bestände dient der JSON-Export.

 **In HTML-Datei speichern**
 **JSON exportieren**
 **HTML laden**
 **JSON laden**
 **Musterfall laden**
 **Alle Daten zurücksetzen**
Snapshots — eingefrorene Stichtagsstände
 **Snapshot vom aktuellen Stand**

Noch keine Snapshots.

Die Karten „Daten speichern & laden“ und „Snapshots“.

KARTE	INHALT
Mandanten	Alle Mandanten mit Zahl der Objekte und Summe der Verkehrswerte; Aktiv setzen , X löschen nach Rückfrage, + Neuer Mandant (Kapitel 12).
Daten speichern & laden	 In HTML-Datei speichern ,  JSON exportieren ,  HTML laden ,  JSON laden ,  Musterfall laden und  Alle Daten zurücksetzen (Kapitel 7).
Snapshots	Eingefrorene Stände anlegen, laden und löschen.
Einstellungen	Bedienmodus und die Wertminderungs-Schwelle nach § 253 HGB in Prozent (vorgegeben 20).
Sicherheit	 Sicherheitsprüfung öffnen — der Nachweis der lokalen Verarbeitung (unten).
Selbsttest — Rechenkerne	► Selbsttest ausführen prüft offline 52 Referenzfälle: Vervielfältiger und Abzinsung, Gutachterurteilung, Zahlenerkennung, Ertrags-, Sach- und Vergleichswert, Bodenwert mit Teilflächen, Liquidationswert, Erbbauzins, Restlebenserwartung und modifizierte Restnutzungsdauer.
Plausibilitätsprüfung — gesamter Bestand	Eine Vor-Abgabe-Checkliste über alle Mandanten und Objekte mit Schwere, Mandant, Objekt und Befund.
Programmstand	Fassung und Regelwerk-Stand: ImmoWertV 2021, ImmoWertA 2021, NHK 2010.
Lizenz & rechtliche Hinweise	Die Werkstatt-Lizenz; maßgeblich ist die Datei <code>Lizenzbedingungen_Werkstatt.txt</code> .

 Zurücksetzen und Musterfall ersetzen alles

 **Alle Daten zurücksetzen** löscht nach Rückfrage Projekt, alle Objekte und Snapshots. Bedienmodus und Detailtiefe bleiben erhalten.  **Musterfall laden** überschreibt den gesamten Bestand einschließlich der Snapshots; die Rückfrage nennt, was verloren ginge. Gespeicherte Dateien bleiben in beiden Fällen unberührt.

 Die Sicherheitsprüfung

Die Sicherheitsprüfung trennt drei Aussagen: die **Umgebung** — ob der Rechner gerade online ist, eine reine Hintergrundinformation —, die **Netzwerksperre** — eine fest eingebaute Sicherheitsrichtlinie, die dem Browser

jede automatische Verbindung verbietet — und den **Nachweis** — eine Messung der tatsächlich geladenen Ressourcen, die null externe Quellen ausweist. Das Abzeichen in der Kopfzeile ist nur grün, wenn die Sperre tatsächlich gemessen wird; sonst schlägt es auf eine Warnung um.



Wann der Selbsttest sinnvoll ist

Nach jedem Update und nach dem Speichern, um die Unversehrtheit der Datei zu bestätigen. Der Selbsttest prüft das **Programm**, nicht Ihre Eingaben — dafür sind Prüfliste und Plausibilitätsprüfung da. Meldet er einen Fehler, melden Sie ihn bitte mit Fassung und Namen der Prüfung (Kapitel 30).

Der eingebaute Musterfall ist ein vollständiges Beispiel mit erfundenen Firmen, Adressen und Werten. Er enthält zwei Mandanten mit fertig berechneten Objekten, Berichtsangaben und Datenblattangaben, alle zum Stichtag 1. Januar 2026.

Muster Immobilien GmbH

OBJEKT	VERFAHREN	VERKEHRSWERT
Mehrfamilienhaus Lindenstraße 12	Ertragswert	1.697.771 €
Geschäftshaus Bahnhofstraße 4	Ertragswert	2.102.137 €
Bauland Feldweg (unbebaut)	Bodenwert	216.000 €
Einfamilienhaus Am Hang 7	Sachwert	515.653 €
Summe		4.531.561 €

Den Verkehrswerten stehen Buchwerte von zusammen 3.897.000 Euro gegenüber; die stillen Reserven betragen 634.561 Euro. Der zweite Mandant, die **Beispiel Wohnbau KG**, führt eine Doppelhaushälfte im Sachwertverfahren.

Was sich am Musterfall gut zeigen lässt

- **Rechenwege** der drei Hauptverfahren — Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus und Bauland (Kapitel 16, Kapitel 17).
- **Baupreisindex:** Die Sachwertobjekte rechnen mit Normalherstellungskosten zum Kostenstand 2010, über den Baupreisindex 1,98 auf den Stichtag fortgeschrieben. Setzen Sie den Index beim Einfamilienhaus probeweise auf 1,0 und rechnen Sie neu: Der Sachwert fällt deutlich, und Prüfliste und Plausibilitätsprüfung melden einen Hinweis.
- **Quercheck:** Für das Geschäftshaus liegen Ertrags- und Sachwert vor; der Sachwert rechnet mit einem für Gewerbe typischen Sachwertfaktor von 0,8. Modul 8 zeigt die Abweichung beider Verfahren.
- **Sensitivität:** Ändern Sie den Liegenschaftszins des Mehrfamilienhauses um einen halben Prozentpunkt und verfolgen Sie die Wirkung in Ergebnis und Analyse.
- **Bericht:** Wechseln Sie zwischen Gesamtbestand und Einzelobjekt und zwischen Gutachten und Stellungnahme.

Der Musterfall ersetzt den Bestand

Laden Sie den Musterfall nie in eine Datei mit eigenen Daten: Er überschreibt alle Mandanten, Objekte und Snapshots. Das Programm warnt davor in der Rückfrage. Am sichersten probieren Sie in einer frischen Startdatei.

Wer einen Bestand regelmäßig bewertet — etwa zu jedem Bilanzstichtag —, muss nicht neu beginnen. Die Objekte bleiben; fortzuschreiben sind der Stichtag und die stichtagsbezogenen Werte.

In sieben Schritten

- 1 **Stand festhalten.** Unter Administration einen **Snapshot** anlegen, etwa „Stichtag 01.01.2026“, und zusätzlich die HTML-Datei speichern.
- 2 **Stichtag ändern** in Modul 1, dazu den Stichtag der Bodenrichtwerte und gegebenenfalls das Datum der Ortsbesichtigung.
- 3 **Marktdaten erneuern:** Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren aus dem neuen Grundstücksmarktbericht; den Baupreisindex und beim Detailansatz den VPI-Faktor auf den neuen Stichtag.
- 4 **Restnutzungsdauer prüfen.** Das Programm schreibt sie nicht von selbst fort. Ohne Modernisierung verringert sie sich mit jedem Jahr; nach einer Modernisierung rechnen Sie sie über den Modernisierungsgrad neu (Kapitel 17).
- 5 **Objektdaten aktualisieren:** Mieten, Leerstand, Instandhaltungsrückstand, durchgeführte Maßnahmen im Datenblatt, Buchwerte.
- 6 **Vorwert eintragen.** Den bisherigen Verkehrswert unter Markt-Plausibilisierung als **Vorgutachten / Vorwert** mit Stichtag erfassen — Ergebnis und Bericht zeigen dann die Veränderung.
- 7 **Neu rechnen und prüfen:**  **Alle Objekte berechnen**, Prüfliste und Plausibilitätsprüfung durchgehen, speichern.

Eine Reihe von Stichtagen

Mit einem Snapshot je Stichtag entsteht über die Jahre eine Reihe von Bewertungsständen in derselben Datei. Ein früherer Stand lässt sich jederzeit laden und ansehen — speichern Sie den aktuellen Stand vorher.

Das Programm folgt der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und den Anwendungshinweisen dazu (ImmoWertA). Wo eine Rechnung auf einer Norm beruht, nennt das Programm sie im Formular, im Rechenweg und im Bericht.

GEBIET	ABBILDUNG IM PROGRAMM
Verkehrswert	Definition nach § 194 BauGB; Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV; Ableitung aus dem oder den Verfahren nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV.
Marktdaten	Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB), Liegenschaftszinssätze, Sachwert- und Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse (§§ 192 ff. BauGB, § 21 ImmoWertV) haben Vorrang vor den Modellwerten.
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV mit Umrechnungskoeffizienten, Zu- und Abschlägen und Teilflächen; Liquidationswert nach § 43 ImmoWertV.
Vergleichswert	§§ 24 ff. ImmoWertV mit Anpassung und Gewichtung der Vergleichsfälle.
Ertragswert	Allgemeines Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff. ImmoWertV; Rohertrag (§ 31), Bewirtschaftungskosten (§ 32, Anlage 3, Stand 1. Januar 2021, fortgeschrieben über den Verbraucherpreisindex), Vervielfältiger (§ 34 Abs. 2).
Sachwert	§§ 35 ff. ImmoWertV; Normalherstellungskosten 2010 und Gebäudestandards nach Anlage 4; lineare Alterswertminderung nach § 38 — das frühere Ross-Modell wird nicht verwendet; Sachwertfaktor nach § 39.
Nutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 (Wohnen 80, Gewerbe 60 Jahre; gemischte Nutzung mit dem editierbaren Mittelwert 70 Jahre); modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2.
Besondere Merkmale	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV; Zubehör nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV und § 97 BGB; besondere Betriebseinrichtungen nach § 35 Abs. 1 ImmoWertV.
Erbbaurecht	Vereinfachtes finanzmathematisches Modell in Anlehnung an §§ 48 ff. ImmoWertV.
Bilanz	Ableich mit dem Buchwert und Hinweis auf eine mögliche außerplanmäßige Abschreibung nach § 253 Abs. 3 HGB.
Rundung	Der Endwert wird auf eine zur Größe passende Stufe gerundet — bei Werten ab einer Million Euro auf 10.000 Euro —, damit keine Scheingenauigkeit entsteht.

Modellwerte sind Orientierung

Die hinterlegten Normalherstellungskosten, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins-Spannen und die Baupreisindexreihe sind Anhaltswerte. Sie stehen im Programm als zu prüfen gekennzeichnet und sind gegen die amtlichen Tabellen und die Daten des Gutachterausschusses abzugleichen.

Das Programm konzentriert sich auf die gängigen Verfahren der Verkehrswertermittlung. Einige Sonderfälle sind bewusst vereinfacht; die Ergebnisse sind dort mit besonderer Sorgfalt zu würdigen.

Verfahren

- **Ertragswert:** Abgebildet ist das allgemeine Ertragswertverfahren mit gleichbleibendem Reinertrag. Ein periodisches Verfahren mit wechselnden Erträgen gibt es nicht.
- **Bewirtschaftungspauschale:** Sie ist ein Daumenwert aus der früheren Wertermittlungsrichtlinie und nicht ImmoWertV-2021-konform; für ein belastbares Ergebnis dient der Detailansatz.
- **Normalherstellungskosten:** Hinterlegt sind Orientierungswerte für zehn häufige Gebäudearten mit je einem repräsentativen amtlichen Untertyp. Für andere Gebäudetypen tragen Sie den Wert selbst ein.
- **Baupreisindex:** Die hinterlegte Reihe gilt für Wohngebäude und ist eine Orientierung; Nichtwohngebäude weichen ab.
- **Wohnrecht und Nießbrauch:** Zeitrente über die statistische Restlebenserwartung statt einer Leibrente — der Abschlag fällt tendenziell zu hoch aus (Kapitel 18).
- **Erbbaurecht:** ein vereinfachtes Modell; für Gebäude auf fremdem Grund und Boden gibt es kein eigenes Verfahren (Kapitel 19).
- **Gewichtete Ableitung:** Die Gewichte vergeben Sie; das Programm würdigt die Aussagekraft der Verfahren nicht selbst.
- **Abschlagsindikation:** kein Beleihungswert nach der Beleihungswertermittlungsverordnung.

Allgemein

- Steuerliche Werte — Bedarfswert, Grundbesitzwert, Grundsteuerwert — berechnet das Programm nicht.
- Je Mandant gilt ein Stichtag; mehrere Stichtage führen Sie über Snapshots (Kapitel 27).
- Die Restnutzungsdauer wird bei einem neuen Stichtag nicht automatisch fortgeschrieben.
- Mieterdaten werden bewusst nicht erfasst.
- Alle Beträge in Euro; ausländische Grundstücke und Fremdwährungen sind nicht vorgesehen.
- Die Ergebnisse sind Modellwerte auf Grundlage Ihrer Eingaben (Kapitel 2).

Bezug und Updates

Die jeweils aktuelle Fassung steht kostenlos auf **www.privatbilanz.de** im Bereich Werkstatt bereit. Dort erscheinen auch Updates und Hinweise; das Programm selbst sucht nicht nach Updates. Wie Sie Ihre Daten in eine neue Fassung übernehmen, beschreibt Kapitel 6.

Nutzungsbedingungen

Es gelten die Lizenzbedingungen der Werkstatt. Sie erlauben die Nutzung zur eigenen fachlichen Auseinandersetzung mit der Wertermittlung und Sicherungskopien. Eine Nutzung im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit ist nur unter eigener fachlicher Prüfung von Rechenweg und Ergebnis zulässig. Nicht gestattet sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung unter anderem die Weitergabe der Software an Dritte, ihre Veränderung und die Verwendung der Ergebnisse als alleinige Grundlage eines Gutachtens oder einer anderen verantwortlichen Bewertung im Rechtsverkehr. Wer das Programm empfehlen möchte, verweist bitte auf die Webseite — so erhält jeder die aktuelle Fassung. Maßgeblich ist der vollständige Text in der Datei `Lizenzbedingungen_Werkstatt.txt`.

Rückmeldungen und Fehlerhinweise

Hinweise auf Fehler, methodische Unstimmigkeiten und Vorschläge sind ausdrücklich willkommen — per E-Mail an **info@privatbilanz.de**. Hilfreich sind:

- die Fassung aus der Statuszeile oder aus Administration → Programmstand,
- eine kurze, nachvollziehbare Beschreibung — gern anhand des Musterfalls,
- bei Selbsttest-Fehlern der Name der Prüfung.

Schicken Sie bitte keine Daten echter Objekte oder Mandanten mit. Zu konkreten Bewertungs-, Steuer- oder Rechtsfragen kann der Entwickler keine Auskunft geben; ein Anspruch auf Bearbeitung von Rückmeldungen besteht nicht.



Start und Bedienung

Welche Datei öffne ich nach dem Entpacken?

Die Programmdatei `Finanzstruktur_Immobilienbewertung_Fassung.html`. Nach dem ersten Speichern arbeiten Sie mit der neu entstandenen Datei weiter (Kapitel 5).

Ich sehe die Schaltflächen für Einsteiger, Standard und Experte nicht.

Im geführten Modus steht die Detailtiefe fest auf Standard. Wechseln Sie über das Zahnrad in den Praktiker-Modus (Kapitel 9).

Ein Feld, das ich erwartet habe, fehlt in der Objektmaske.

Es gehört vermutlich zu einer höheren Detailtiefe — besondere Merkmale, Rechte und Lasten oder die gewichtete Ableitung etwa zu Experte (Kapitel 9).

Warum zeigt ein Objekt eine andere Detailtiefe als eingestellt?

Es enthält Eingaben einer höheren Stufe. Damit nichts Wirksames verborgen bleibt, zeigt die Maske diese Stufe und weist darauf hin.

Kann ich mehrere Firmen getrennt bewerten?

Ja — jede als eigenen Mandanten mit eigenem Bestand, Stichtag und Bericht (Kapitel 12).

Auf dem iPad startet das Programm nicht.

Als lokale Datei startet es auf iPad und iPhone grundsätzlich nicht — iPadOS zeigt HTML-Dateien nur als Vorschau ohne JavaScript. Arbeiten Sie am Computer oder stellen Sie das Programm über eine https-Webadresse bereit (Kapitel 4).



Speichern und Dateien

Beim Öffnen fragt das Programm nach „ungesicherter Arbeit“.

Im Browser liegt ein Zwischenspeicher, der neuer ist als der Stand der Datei — meist, weil zuletzt nicht gespeichert wurde. **Auto-Save übernehmen** setzt dort fort, **Datei-Stand behalten** verwirft ihn (Kapitel 7).

Ich habe gespeichert, aber beim Öffnen ist der alte Stand da.

Vermutlich wurde die Datei in den Download-Ordner gespeichert und Sie haben die frühere Datei geöffnet. Öffnen Sie die zuletzt gespeicherte Datei.

Was unterscheidet Speichern und JSON-Export?

Die HTML-Datei enthält Programm und Daten und läuft für sich. Die JSON-Datei enthält nur die Daten — für Archiv, Übergabe und sehr große Bestände.

Wie wechsele ich auf eine neue Programmfassung?

Neue Programmdatei öffnen, unter Administration ↕ **HTML laden** mit Ihrer bisherigen Datei, Selbsttest, neu berechnen, speichern (Kapitel 6).



Ergebnisse

Der Sachwert erscheint viel zu niedrig.

Meist steht der Baupreisindex auf 1,0 — dann bleiben die NHK auf dem Kostenstand 2010. Tragen Sie den Index des Stichtags ein (Kapitel 17). Prüfen Sie auch, ob statt der Brutto-Grundfläche die Wohnfläche erfasst ist.

Der Ertragswert reagiert sehr stark auf den Liegenschaftszins.

Das ist fachlich so: Der Zins wirkt über den Vervielfältiger auf den gesamten Gebäudeertrag. Belegen Sie ihn sorgfältig beim Gutachterausschuss; die Analyse zeigt die Bandbreite (Kapitel 23).

Ertrags- und Sachwert weichen stark voneinander ab.

Prüfen Sie zuerst die Eingaben und die Modellkonformität von Liegenschaftszins und Sachwertfaktor. Erst danach würdigen und gegebenenfalls gewichten (Kapitel 20).

Das Ergebnis zeigt „Ergebnis veraltet“.

Seit der letzten Berechnung wurde eine Eingabe geändert. ☞ **neu berechnen** klicken (Kapitel 21).

Ein Objekt hat kein Ergebnis, obwohl ich berechnet habe.

Die Prüfliste nennt einen Fehler, der ein sachgerechtes Ergebnis verhindert — etwa fehlende Freilegungskosten bei Restnutzungsdauer O. Ein Klick auf den Befund führt zur Eingabe.

Wie bilde ich ein Wohnrecht ab?

Mit dem Barwert-Assistenten als besonderes Merkmal oder, für den getrennten Ausweis, als Recht Dritter — nicht beides (Kapitel 18).

Ist das Ergebnis ein Verkehrswertgutachten?

Nein. Es ist ein nachvollziehbar gerechneter Orientierungswert. Ein Gutachten erfordert die sachverständige Würdigung des Einzelfalls (Kapitel 2).



Wenn nichts davon hilft

- 1 Die **Prüfliste** des Objekts und unter Administration die **Plausibilitätsprüfung** durchsehen.
- 2 Den **Selbsttest** ausführen.
- 3 Den Musterfall in eine frische Startdatei laden und vergleichen, ob das Programm dort wie erwartet rechnet.
- 4 Erst dann eine E-Mail an info@privatbilanz.de — mit Fassung und Beschreibung, ohne echte Objektdaten (Kapitel 30).



Zum Schluss

Lassen Sie sich von der Zahl der Funktionen nicht abschrecken. Für die meisten Objekte genügen Stammdaten, Grundstück und Gebäude und die Eingaben eines Verfahrens — genau das zeigt die Stufe Standard. Alles Weitere ist da, wenn das Objekt es verlangt. Und für jede Bewertung mit Tragweite gilt: Das Programm rechnet nachvollziehbar; die Würdigung im Einzelfall ersetzt es nicht.