

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Werte und Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>6</b>
3.1.	Besichtigung	6
3.2.	Unterlagen	6
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>7</b>
4.1.	Bewertungsmethodik	7
4.2.	Wert und Preis von Immobilien	7
<b>5.</b>	<b>Grundstückdaten</b>	<b>8</b>
5.1.	Situationsplan	8
5.2.	Amtlicher Wert (Katasterschätzung)	8
5.3.	Grundbuch	8
5.4.	Grundstückbeschreibung	8
5.5.	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)	9
<b>6.</b>	<b>Objektdaten</b>	<b>11</b>
6.1.	Gebäudeversicherung	11
6.2.	Baubeschrieb	11
<b>7.</b>	<b>Beschrieb der Makrolage</b>	<b>12</b>
7.1.	Makrokarte	12
7.2.	Gemeindebeschreibung	12
7.3.	Steuerbelastung	12
7.4.	Wohnungsmarkt	12
7.5.	Preisentwicklung	13
7.6.	Verkehrstechnische Erschließung	13
<b>8.</b>	<b>Beschrieb der Mikrolage</b>	<b>14</b>
8.1.	Mikrokarte	14
8.2.	Standort	14
8.3.	Besonnung und Aussicht	14
8.4.	Immissionen und Umgebung	14
8.5.	Schulen und Kindergärten	14
8.6.	Einkaufsmöglichkeiten	15
8.7.	Individualverkehr	15
8.8.	Öffentlicher Verkehr	15

<b>9.</b>	<b>Substanzwertberechnung</b>	<b>17</b>
9.1.	Gebäudeversicherungswerte GVL (Neuwerte)	17
9.2.	Reproduktionskosten (Neuwerte)	17
9.3.	Erneuerungsrate   technische Entwertung   Zeitwert	18
9.4.	Landwert	20
9.5.	Substanzwert	20
<b>10.</b>	<b>Marktwertschätzung</b>	<b>21</b>
10.1.	Mietwert	21
10.2.	Kapitalisierungssatz	22
10.3.	Ertragswert	22
10.4.	Erneuerungsfonds	22
10.5.	Marktwert	23
10.6.	Vergleichswerte	23
<b>11.</b>	<b>Kommentar</b>	<b>24</b>
11.1.	SWOT-Analyse	24
11.2.	Vermietbarkeit	24
11.3.	Verkäuflichkeit	24
11.4.	Beilagen	24
11.5.	Zustellung	24
<b>12.</b>	<b>Foto-Dokumentation</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Vorbehalte</b>	<b>28</b>