

FORMELSAMMLUNG

WERTERMITTLUNG

Ertragswert

- **Jahresrohertrag** = Wohnfläche * Mietpreis €/m²
- – Bewirtschaftungskosten
- **Jahresreinertrag**
- – Bodenwertverzinsung = Bodenwert * Liegenschaftszinssatz
- = Reinertrag der baulichen Anlagen
- **Ertragswert** der baulichen Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlagen * Barwertfaktor
- **Vorläufiger Ertragswert** = Ertragswert bauliche Anlagen + Bodenwert

Sachwert

- **Herstellungskosten**
- Wohnfläche * Kosten/m²
- + **Zuschlag** für Außen- und sonstige Anlagen
- **Alterswertminderung**
- = % vom Gebäudewert
- **Gebäudesachwert**
- **Vorläufiger Sachwert**
- Gebäudesachwert + Bodenwert
- **Marktanpassung**
- + Vorläufiger Sachwert * Sachwertfaktor
- = **Objektanpassung**
- = Runden

Barwertfaktor

$$\frac{(1 + 1 \text{ LZS})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LZS})^{\text{RND}} * \text{LZS}}$$

LZS = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

Beleihungswert

- **Beleihungsgrenze** =
Beleihungswert * Prozentsatz

Vergleichswert

- Wohnfläche *
Vergleichspreis €/m² +/-

Marktwert ohne Erwerbsnebenkosten

- Reinertrag = Jahresrohertrag – Bewirtschaftszinsszen
- Bodenwertverzinsung = Bodenwert * Liegenschaftszinssatz
- **Ertragswert** bauliche Anlagen = Reinertrag der baulichen Anlagen + B [“II, II.”]
- **Sachwert** = Herstellungskosten + Zuschlag Außenanlagen – Alterswertminderung + Bodenwert
- **Beleihungsgrenze** = Beleihungswert + Prozentsatz