

Martin Hirsch

Immobilienwirt (Dipl.-VWA) | Betriebswirt (VWA)
zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

HIRSCH

Sachverständigenbüro für Im-
mobilienwertermittlung

Produktdatenblatt

Immobilienwertermittlung

Verkehrswertermittlung / überschlägige Wertermittlung

Sachverständige ermitteln im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (Definition: § 194 BauGB)

Die überschlägige Wertermittlung ist zur Vermögensübersicht geeignet bei Kunden, die den Kauf oder Verkauf einer Immobilie planen. Die überschlägige Wertermittlung kann nicht zur Vorlage bei Behörden oder Gericht herangezogen werden.

Grundlagen

Vorgaben für die Wertermittlung finden sich außer im Baugesetzbuch in den Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder. Besondere Bedeutung kommt der auf der Grundlage des § 194 BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 einschließlich NHK 2010, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 2014 und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) 2015 enthalten Anwendungshinweise zu den einzelnen Verfahren. Bereiche der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) 2006 gelten weiterhin.

Leistungsbeschreibung Verkehrswertgutachten

Die Verkehrswertermittlung beinhaltet eine Außen- und Innenbesichtigung sowie ein schriftliches Gutachten mit Anlagen inkl. bis zu 20 Fotos. Der Sachverständige erstellt auf Grundlage der beim Ortstermin visuell festgestellten Gegebenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen die Verkehrswertermittlung. Diese enthält u.a. eine ausführliche Grundstücksbeschreibung, Beurteilung der Makro- und Mikro-lage, eine Beschreibung der Gebäude mit wesentlicher Ausstattung und der Außenanlagen.

Offen sichtbare Baumängel und Bauschäden sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (z.B. im Grundbuch Abteilung II eingetragen) werden berücksichtigt. Dargestellt werden die Berechnungen (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswert) mit Erläuterungen zum Verfahren und zu den Einflussfaktoren sowie mit Begründung der Verfahrenswahl für die Verkehrswertableitung.

Immobilienarten Verkehrswertgutachten

- unbebautes Grundstück
- Eigentumswohnung / gewerbliches Teileigentum
- Ein- und Zweifamilienwohnhaus
- Mehrfamilienwohnhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Gewerblich genutzte Gebäude, wie Büro- und Betriebsgebäude, Lager- und Logistikgebäude sowie Fachmärkte, SB- und Discountmärkte etc.
- öffentliche Gebäude und Sakralbauten

Verwendungszweck für Verkehrswertgutachten

- Vermögensübersicht, Kauf und Verkauf
 - Vermögensauseinandersetzung (Ehescheidung)
 - Erbauseinandersetzung
 - Vorlage bei Behörde oder Gericht
- Die Bearbeitungszeit nach dem Ortstermin und Vorlage aller notwendigen Unterlagen ca. 14 – 20 Werktage.

Martin Hirsch

Immobilienwirt (Dipl.-VWA) | Betriebswirt (VWA)
zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

HIRSCH

Sachverständigenbüro für Im-
mobilienwertermittlung

Leistungsbeschreibung überschlägige Verkehrswertermittlung

Der Immobiliengutachter erstellt auf Grundlage der Ortsbesichtigung und zur Verfügung gestellter Informationen die überschlägige Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation (max. 10 Fotos) erfolgt eine visuelle, zerstörungsfreie Beurteilung der baulichen Anlagen. Die überschlägige Wertermittlung beschränkt sich auf stichwortartige

Beschreibung der dominierenden Merkmale des Grundstücks einschließlich der rechtlichen Gegebenheiten. Es beinhaltet die Berechnung (Bodenwert sowie Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswert) mit kurzem Fazit, ohne ausführliche Erläuterungen und schriftliche Plausibilisierung der einzelnen Werte.

Immobilienarten überschlägige Wertermittlung

- Wohneigentum nach WEG
- Einfamilienhaus (auch RH und DHH)
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten

Für bebaute und unbebaute Grundstücke über 500.000,- € Wert, für Gewerbeobjekte, Sonderimmobilien sowie Erbbaurechte wird keine überschlägige Wertermittlung angeboten.

Verwendungszweck überschlägige Wertermittlung

- Vermögensübersicht, Kauf und Verkauf

Die überschlägige Wertermittlung kann nicht zur Vorlage bei Behörden oder vor Gericht herangezogen werden.

Die Bearbeitungszeit beträgt nach Ortstermin und Vorlage aller notwendigen Unterlagen ca. 10 – 12 Werktage.

Ablauf

Nach schriftlicher Beauftragung setzt sich der Sachverständige kurzfristig mit dem Auftraggeber der Verkehrswertermittlung oder der überschlägigen

Verkehrswertermittlung in Verbindung, um die Ortsbesichtigung zu vereinbaren und den Umfang der notwendigen Unterlagen abzustimmen.

Unterlagen

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden und zutreffend, dem Sachverständigen unentgeltlich, möglichst bereits vor dem Ortstermin, zur Verfügung zu stellen und dienen lediglich zur Bearbeitung des Auftrags.

- ggf. Bergschadenauskunft etc.
- sonstige Informationen (z.B. besondere Vereinbarungen, Erschließungsbeiträge, vorangegangenes Hochwasser etc.)

Martin Hirsch

Immobilienwirt (Dipl.-VWA) | Betriebswirt (VWA)
zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung

- aktueller Auszug aus dem Grundbuch
- bei Eintragung in Abteilung II die zugehörige Eintragungsurkunde
- aktueller Auszug aus der Flurkarte
- planungsrechtliche Stellungnahme der Baubehörde
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (nicht für Bayern)
- Bauvorlagen-/Genehmigungspläne (Grundrisse, Schnitte, Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Berechnung der Brutto-Grundfläche usw.)
- aktuelle Mietverträge mit Nachträgen und ggf. Mietzusammensetzung/Mietaufstellung
- Angaben zu ggf. bestehendem Leerstand
- bei Wohn- und Teileigentum zusätzlich die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan
- bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Energieausweis, falls vorhanden
- Aufstellung der in den letzten 20 Jahren durchgeführten Modernisierungen

Die Art der Zusendung der Unterlagen erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen, entweder Kopien in Papierform oder in digitaler Form als pdf. Für die Vergleichswertermittlung z.B. von Eigentumswohnungen sowie eine Wertplausibilität kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung oder bei einem Dienstleister durch den Sachverständigen angefordert werden.

Auf Wunsch des Auftraggebers können die oben genannten Unterlagen als Sonderleistung vom Sachverständigen besorgt bzw. erstellt werden. Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand zum festen Stundensatz. Für Auskünfte aus öffentlichen Registern, z.B. Grundbuchamt oder Altlastenkataster wird jeweils eine Eigentümervollmacht benötigt.

Eine Checkliste der erforderlichen oder durch den Sachverständigen noch einzuholenden Unterlagen sowie der Vordruck einer Eigentümervollmacht werden ggf. durch den Sachverständigen zur Verfügung gestellt.

Leistungsabgrenzung

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Eine über Behördenauskünfte hinausgehende Dokumentation bezüglich des Baugrundes und möglicher Altlasten erfolgt nur soweit, wie dies zum Ortstermin zerstörungsfrei erkennbar ist. Eine Fachprüfung der Unterlagen z. B. auf Planungsfehler ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Bauschäden und Baumängel werden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar sind. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt.

Mehr-/Sonderleistungen

Mehr- oder Sonderleistungen werden nach Zeitaufwand mit einem festen Stundensatz abgerechnet.

Nebenkosten (interne Kopier-, Post- und Telefonkosten) sowie die im Rahmen der Ortsbesichtigung anfallende An- und Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Aktuelle Informationen entnehmen Sie bitte der Honorartabelle Verkehrswertermittlung / überschlägige Wertermittlung.

Optional können folgende weitere Dienstleistungen durch den Sachverständigen durchgeführt werden:

- grobes Aufmaß mit Wohn- und Nutzflächenermittlung
- Immobilienprüfung und Bautenstandsbericht
- mündliche Beratung bei Kauf oder Verkauf einer Immobilie
- schriftliches Protokoll zu einer mündlichen Beratung

Für die vorgenannten Dienstleistungen ist eine gesonderte Beauftragung notwendig.