

Der Verkehrswert entspricht inhaltlich dem Marktwert und ist definiert im § 194 BauGB (Baugesetzbuch). Sinngemäß handelt es sich dabei um den Preis, der bei einem Verkauf der Immobilie auf einem objektiven Markt zum Stichtag wahrscheinlich erzielt werden könnte. Als Bewertungsobjekt wird die immobilienwirtschaftliche Einheit betrachtet.

Anwendungshinweise für die Wertermittlung enthalten die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 2014 und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) 2015.

Leistungen zur Verkehrswertermittlung:

- > Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB
- > Marktwertschätzung
- > Sonstige Leistungen der Immobilienwertermittlung

1. Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB.

Leistungsbeschreibung

Im Gutachten über den Verkehrswert werden die Eigenschaften der Immobilie, Wertansätze und Berechnungen nachvollziehbar erläutert sowie die rechtlichen Gegebenheiten und Marktverhältnisse des Objektes dargelegt. Bodenwert, Sachwert, Ertragswert oder Vergleichswert werden ermittelt und das Ergebnis plausibilisiert. Zu den Anlagen gehören eine Fotodokumentation und für die Nachvollziehbarkeit erforderliche Unterlagen.

Verwendung

Ein Gutachten ist geeignet für alle Immobilienarten, z. B.:

- > Wohn- und Gewerbeobjekte, unbebaute Grundstücke
- > Sonderimmobilien
- > Standorte für Handel und Produktion

Verwendung finden Gutachten über den Verkehrswert u. a. bei:

- > Erwerb oder Verkauf
- > Vermögensübersicht (Schenkung, Firmennachfolge)
- > Vermögensauseinandersetzung (Erbschaft, Gütertrennung)
- > Verschiedenen steuerlichen Zwecken

In einer gerichtlichen Auseinandersetzung erfolgt eine Berücksichtigung ggf. als Parteiengutachten. Je nach Verwendung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen.

Ablauf

Der DEKRA Sachverständige setzt sich kurzfristig nach Auftragseingang mit dem Auftraggeber/Ansprechpartner in Verbindung, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Dokumente für die Wertermittlung abzugleichen. Wesentliche Unterlagen werden vor dem Ortstermin durch den Auftraggeber an DEKRA übersendet.

Dazu gehören mindestens:

- > Liegenschaftskarte (Vermessungsamt)
- > Aktueller Grundbuchauszug bis Abt. II, bei Rechten/Lasten zugehörige Eintragungsurkunde, nur bei Erbbaurecht: Erbbaugrundbuch, Erbbauvertrag (Grundbuchamt)
- > Grundrisse/Schnitt, ggf. Miet- und Nutzflächenaufstellung (eigene Bauakte oder Bauaktenarchiv)
- > Sofern zutreffend: Miet-/Pachtverträge, Mietübersicht, Angabe zu Leerstand
- > Nur bei Eigentumswohnung oder gewerblichem Teileigentum: Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, letzte Protokolle der Eigentümerversammlung, Wirtschaftsplan (Bauakte, Grundbuchamt, WEG-Verwalter)
- > Weitere Unterlagen gemäß Auftragsblatt und nach Rücksprache mit dem Sachverständigen

Alternativ kann die Einholung der notwendigen Unterlagen als zusätzliche Leistung auf DEKRA übertragen werden, wofür eine Eigentümervollmacht benötigt wird. Das Auftragsblatt enthält die Möglichkeit zur Erteilung einer solchen Vollmacht.

Weitere Aufgabe des Auftraggebers ist es, für den erforderlichen Zugang zum Objekt zu sorgen und Dritte (z. B. Mieter, Besitzer, Nachbarn) im Vorfeld zu informieren bzw. deren Zustimmung einzuholen. Der Auftraggeber ist insoweit zur Mitwirkung verpflichtet.

Zum vereinbarten Termin erfolgt eine Innen- und Außenbesichtigung. Die örtliche Situation und der Zustand der Immobilie werden festgestellt. Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und Verschiebung von Gegenständen. Einflüsse auf den Wert werden berücksichtigt, sofern das auf Grundlage der Wahrnehmung vor Ort und der vorhandenen Unterlagen möglich ist.

Produktdatenblatt.

Immobilienwertermittlung.

2. Marktwertschätzung.

Leistungsbeschreibung

Die Schätzung ist eine Kurzform zur Verkehrswertermittlung. Sie beschränkt sich auf eine stichwortartige Beschreibung der Immobilie einschließlich rechtlicher Gegebenheiten. Beinhaltet sind die Bodenwertermittlung, ein geeignetes Berechnungsverfahren sowie die Plausibilisierung des Ergebnisses. Auf Erläuterungen der Berechnungsgrundlagen und Verfahren wird verzichtet.

Die Schätzung ist geeignet:

- > Für Standardimmobilien (z. B. Ein- bis Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus bis zehn WE, unbebautes Baugrundstück)
- > Für Orientierung bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf der Immobilie

Die verkürzte Darstellung ist für steuerliche Zwecke oder bei rechtlichen Auseinandersetzungen nicht verwendbar. Bewertungen mit erhöhter Schwierigkeitsstufe, mit einem Erbbaurecht, bei Besonderheiten oder für zurückliegende Stichtage können nicht in Form einer Schätzung dargestellt werden. Der Ablauf für die Schätzung über den Verkehrswert gleicht dem Ablauf für ein Gutachten über den Verkehrswert.

3. Sonstige Leistungen der Immobilienwertermittlung.

Zu den sonstigen Leistungen zählen z. B. die Plausibilisierung eines vorhandenen Gutachtens in Form einer Stellungnahme und die Ermittlung des wertmäßigen Vor- oder Nachteils durch Eintrag von Rechten und Lasten an der Immobilie.

Erläuterungen zu den Leistungen der Verkehrswertermittlung.

Auskunft Bodenrichtwert und Vergleiche aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

In einzelnen Regionen stehen Bodenrichtwerte nicht kostenfrei zur Verfügung und müssen je Objekt erworben werden. Vor allem bei der Bewertung von Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Die Auskünfte dürfen nur anonym wiedergegeben werden. Sie werden durch DEKRA Sachverständige eingeholt, sofern geeignete Daten verfügbar sind. Gebühren werden an den Auftraggeber weiterberechnet.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag, § 3, 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist als stichtagsbezogener Wert abhängig von der Marktlage sowie dem Alter und Zustand der Immobilie. Meistens sind Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gleich mit dem Tag der Besichtigung. Zurückliegende Zeitpunkte können z. B. für den Zugewinnausgleich im Scheidungsverfahren oder bei Erbauseinandersetzungen ausschlaggebend sein.

- > Der Wertermittlungsstichtag bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.
- > Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, der für den Grundstücks- und Gebäudezustand ausschlaggebend ist.

Bearbeitungszeit, Immobilienwertgutachter

Die Bearbeitungszeit nach dem Ortstermin beträgt in der Regel fünf bis zehn Werktage, sofern alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Ausschließlich geprüfte Immobilienwertgutachter mit ausreichender Qualifikation kommen zum Einsatz.

Ausschlusskriterien

Die Wertermittlung beinhaltet kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- oder Schadengutachten. Bauschäden, Mängel und Instandhaltungsrückstau werden aufgenommen, wie sie offen erkennbar sind. Dazu erfolgt eine Schätzung von marktüblichen Abschlägen, aber keine Kostenkalkulation. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge und gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie technischer Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Baugrundes und möglicher Altlasten erfolgt, wie dies zum Ortstermin zerstörungsfrei, offen erkennbar ist und aus vorliegenden Unterlagen hervorgeht. Die Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigung u. Ä. ist kein Leistungsbestandteil. Nutzerspezifische Anlagen/Zubehör werden wertmäßig nicht erfasst. Die Wertermittlung stellt keine Unternehmensbewertung dar.

Folgende Leistungen sind separat zu beauftragen und werden nach dem Zeitaufwand zum Stundensatz abgerechnet:

- > Aufmaß Wohn- und Nutzflächenermittlung
- > Immobilienprüfung und Bautenstandsbericht
- > Technical Due Diligence
- > Bauschadengutachten
- > Prüfung der Luftdichtheit von Gebäuden
- > Infrarot-Thermografie
- > Erstellung von Energieausweisen
- > Energie-Effizienz-Zertifizierung
- > Umwelttechnische Analysen, u. a. zu schadstoffhaltigen Materialien

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der DEKRA Automobil GmbH - Bereich Industrie, Bau und Immobilien. Diese können unter <https://www.dekra.de/de-de/agb/> eingesehen und heruntergeladen werden.