

Produktdatenblatt.

Immobilienwertermittlung.

Verkehrswertermittlung/Kurzgutachten.



Sachverständige von DEKRA ermitteln im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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).“

Das Kurzgutachten Immobilienbewertung ist das Produkt für Kunden, die den Kauf oder Verkauf einer Immobilie planen zur Feststellung der Vermögenslage oder in anderen außergerichtlichen Verfahren und für alle, die bei der Wertfindung neutrale Unterstützung suchen. Das Kurzgutachten kann nicht zur Vorlage vor Behörden und Gerichten heran gezogen werden.

Prüfinhalt.

Verkehrswertgutachten dienen zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die rechtlichen Vorgaben für die Wertermittlung finden sich außer im Baugesetzbuch in den Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder. Besondere Bedeutung kommt der auf Grundlage des §194 BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) zu.

Die Verkehrswertermittlung beinhaltet einen Ortstermin sowie die anschließende Erstellung des Verkehrswertgutachtens. Sie beinhaltet u. a. eine detaillierte Grundstücksbeschreibung, Berücksichtigung der Lagefaktoren mit Beurteilung der Makro- und Mikrolage, detaillierte Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen, Berücksichtigung von augenscheinlichen Baumängeln und Bauschäden sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Darstellung des Berechnungsverfahrens, ausführliche Begründung

des gewählten Verfahrens (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren).

Im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung verzichtet das Kurzgutachten Immobilienbewertung u. a. auf ausführliche Beschreibungen (z. B. keine detaillierte Grundstücksbeschreibung, keine ausführliche Beschreibung der Lagefaktoren inkl. Beurteilung der Makro- und Mikrolage, keine detaillierte Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen).

Erläuterungen und Definitionen der gewählten Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) und der verwendeten Fachbegriffe sind nicht Bestandteil des Kurzgutachtens Immobilienbewertung. Das Kurzgutachten dient nicht als Grundlage für gerichtliche Auseinandersetzungen.

Immobilienarten Verkehrswertgutachten:

- > Unbebautes Grundstück
- > Standartobjekte wie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (auch als Reihenhaus, Doppelhaushälfte)
- > Mehrfamilienwohnhaus
- > Eigentumswohnung sowie gewerbliches Teileigentum
- > Wohn- und Geschäftshaus
- > Gewerblich genutzt Objekte, wie Büro- und Betriebsgebäude, Lager- und Logistikgebäude sowie Fachmärkte, SB- und Discountmärkte etc.
- > Immobilien, für welche auch Kurzgutachten angeboten werden:
 - unbebautes Grundstück
 - Wohneigentum
 - Einfamilienhaus (auch RH und DHH)
 - Mehrfamilienhaus bis zu 3 Wohneinheiten

Sonderimmobilien (Gastronomie- und Beherbergungsimmobilien, Sozialimmobilien, Betreiberimmobilien, Managementimmobilien, Immobilien für Kultur oder Freizeit, Gewerbe- und Industriearale usw.) oder Bewertungsobjekte mit besonderen Schwierigkeitsstufen werden nach separaten Honorarangeboten abgerechnet. Für Sonderimmobilien wird kein Kurzgutachten angeboten.

Produktdatenblatt.

Immobilienwertermittlung.

Verkehrswertermittlung/Kurzgutachten.

Ablauf.

Nach schriftlicher Beauftragung der Verkehrswertermittlung setzt sich der DEKRA Sachverständige mit dem Auftraggeber der Verkehrswertermittlung oder des Kurzgutachtens Immobilien-

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

Leistungsbeschreibung Verkehrswertermittlung:

Der DEKRA Sachverständige erstellt unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellten Gegebenheiten die Verkehrswertermittlung. Im Rahmen des Ortstermins mit Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation erfolgt auch eine augenscheinliche (d. h. zerstörungsfreie) Beurteilung der Bausubstanz. Die Verkehrswertermittlung beinhaltet u. a. eine ausführliche Beschreibung der dominierenden Merkmale des Grundstücks und der Immobilie sowie der rechtlichen Gegebenheiten (z. B. Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches oder Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen). In der Verkehrswertermittlung dargestellt ist die Bodenwertermittlung, die ausführliche Begründung der verwendeten Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren), die Ableitung des

Verkehrswertes sowie eine ausführliche Begründung zu den für die Wertermittlung wesentlichen Einflussfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Je nach Verwendungszweck kann das Gutachten eingesetzt werden u. a. für:

- > Vermögensübersicht, Kauf und Verkauf
- > Vermögensauseinandersetzung
- > Erbauseinandersetzung
- > Vorlage bei einer Behörde

Die Bearbeitungszeit beträgt nach Ortstermin und Vorlage der notwendigen Unterlagen ca. 14 – 20 Werktage.

Leistungsbeschreibung Kurzgutachten.

Der DEKRA Sachverständige erstellt unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellten Gegebenheiten das Kurzgutachten Immobilienbewertung. Im Rahmen der Ortsbesichtigung mit Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation (6 Fotos) erfolgt auch eine augenscheinliche (d. h. zerstörungsfreie) Beurteilung der Bausubstanz. Das Kurzgutachten Immobilienbewertung beinhaltet eine kurze, stichwortartige Beschreibung der dominierenden Merkmale des Grundstücks sowie der rechtlichen Gegebenheiten (z. B. Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches oder Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen).

Im Kurzgutachten Immobilienbewertung dargestellt ist die Bodenwertermittlung sowie die Ermittlung des Wertes des bebauten

oder unbebauten Grundstücks. Auf Erläuterungen und Definitionen der gewählten Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) und der verwendeten Fachbegriffe wird verzichtet.

Je nach Verwendungszweck kann das Gutachten eingesetzt werden u. a. für:

- > Vermögensübersicht, Kauf und Verkauf

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

Produktdatenblatt.

Immobilienwertermittlung. Verkehrswertermittlung/Kurzgutachten.

Unterlagen.

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden, dem DEKRA Sachverständigen vollständig und unentgeltlich bis spätestens zum Ortstermin zur Verfügung zu stellen und dienen lediglich der Gutachtenerstellung. Eine Fachprüfung der Unterlagen z. B. auf Planungsfehler ist nicht Bestandteil der Beauftragung.

Die Legalität der baulichen Anlagen und der Grundstücksnutzung werden vorausgesetzt.

- > Aktueller Auszug aus der Flurkarte
- > Auskunft Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan)
- > aktueller Auszug aus dem Grundbuch (hier kann je nach Eintragung auch die Grundakte erforderlich werden)
- > aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (wird in Bayern und Brandenburg nicht geführt)
- > Bauvorlage/Genehmigungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Berechnung der Bruttogrundfläche usw.)
- > Aktuelle Mietverträge mit Nachträgen und Mietzusammensetzung sowie Angaben zu ggf. bestehendem Leerstand

- > bei Wohneigentum und Teileigentum zusätzlich die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan
- > bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag
- > Auskunft aus dem Altlastenkataster
- > ggf. Bergschadensauskunft
- > Energieausweis, falls vorhanden
- > sonstige wesentliche Informationen (z.B. besondere Vereinbarungen, anstehende Erschließungsbeiträge, vorangegangenes Hochwasser etc.)

Die Art der Zusendung der Unterlagen erfolgt in Absprache mit dem DEKRA Sachverständigen, entweder in Papierform oder in digitaler Form als pdf.

Auf Wunsch des Auftraggebers können die oben genannten Unterlagen als Mehr-/Sonderleistung von DEKRA besorgt bzw. erstellt werden.

Für das Grundbuchamt sowie für eine Baulastenanfrage und eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wird jeweils eine Eigentümergevollmacht benötigt.

Leistungsabgrenzung.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgt eine Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation.

- > Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden nicht geprüft; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.
- > Eine Recherche bezüglich dem Baugrund, möglicher Altlasten, Bauschäden und Baumängel werden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind.

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

Produktdatenblatt.

Immobilienwertermittlung.
Verkehrswertermittlung/Kurzgutachten.

Mehr-/Sonderleistung.

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach dem tatsächlichen Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet.

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

Die aktuellen Preisinformationen entnehmen Sie bitte der Preisliste Verkehrswertermittlung/Kurzgutachten Immobilienbewertung.

Optional können folgende weitere Dienstleistungen durch DEKRA Sachverständige durchgeführt werden:

- > Immobilienprüfung
- > Prüfung der Luftdichtheit von Gebäuden
- > Schadensgutachten, Messungen sowie sonstige Ermittlungen zur Mangel- und Schadensursache
- > Erstellung und Prüfung von EnEV-Nachweisen/Energieausweisen
- > Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung z. B. bei Sanierungsarbeiten

Für die obenstehenden Dienstleistungen sind ggf. separate Vor-Ort-Begehungen erforderlich.

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