



ZSE | IMMOBILIEN

Zukunft Stadtentwicklung

Unsere Leistungen – Immobilienbewertung / Gutachten / Wertermittlung

- Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Beinhaltet die Erstellung eines kompletten Gutachtens unter Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte, Belastungen sowie Ämterrecherchen und Ermittlung eines gerichtsfesten Verkehrswertes. Eine Objektbesichtigung (innen und außen) wird vorgenommen. Der Umfang des Gutachtens beträgt zwischen 25 und 40 Seiten. Bei Bedarf wird ein Beleihungswertvorschlag aus dem Verkehrswert abgeleitet.

Hier sollten uns einige Unterlagen von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt werden. Einzelheiten zur Vorgehensweise, Art und Umfang sowie Honorierung besprechen wir gerne mit Ihnen.

- Kurzgutachten

Beinhaltet die Erstellung eines Kurzgutachtens und eine Ermittlung eines Orientierungswertes (möglicher Ankaufs- und Verkaufspreis) als Unterstützung beispielsweise zur Verkaufsargumentation. Der Umfang der Ausarbeitung beträgt je nach Art des Objektes und Vorliegen von Rechten und Belastungen etwa 10 bis 15 Seiten. Ein Kurzgutachten hat keine rechtliche Relevanz. Eine Objektbesichtigung (innen und außen) wird vorgenommen. Relevante Unterlagen sowie Ämterrecherchen sollten uns von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt werden. Einzelheiten zur Vorgehensweise, Art und Umfang sowie Honorierung besprechen wir gerne mit Ihnen.

- Plausibilisierung von bestehenden Gutachten

Beinhaltet eine Überprüfung des vorliegenden Gutachtens bzw. der darin enthaltenen relevanten Wertermittlungsverfahren auf Modellkonformität, Überprüfung der Ableitung des Verkehrswertes sowie eine überschlägige Überprüfung der Marktüblichkeit der angesetzten Werte in einer ein – bis zweiseitigen Stellungnahme. Ämter- und Marktrecherchen sowie eine Objektbesichtigung werden nicht vorgenommen. Auch hier: Einzelheiten zur Vorgehensweise, Art und Umfang sowie Honorierung besprechen wir gerne mit Ihnen.

- Stellungnahmen

Zu unterschiedlichen Fragestellungen erarbeiten wir Stellungnahmen. Sprechen Sie uns an.



Ablauf einer Verkehrswertermittlung – wie funktioniert das?

Verkehrswertermittlung

In einem ersten ausführlichen Gespräch können Art und Umfang der Wertermittlung bzw. Zweck des Gutachtens festgelegt werden. Gerne überreichen wir Ihnen einen Entwurf unseres Sachverständigenvertrages zu. Selbstverständlich wird auch die Honorierung bereits im Vorfeld festgelegt. Unsere Honorierung richtet sich nach gängigen Honorarrichtlinien und kann pauschal unter Berücksichtigung des Bewertungsumfanges vereinbart werden.

Sobald Sie uns beauftragt haben, starten wir mit der Bearbeitung und Einholung von Recherchen. Zeitnah wird mit Ihnen ein Besichtigungstermin für Ihr Objekt abgestimmt. Sollte das Objekt vermietet sein, sollten Sie Ihrerseits einen Termin mit den Mietern vereinbaren. Es werden immer eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Nur so ist es möglich, den Verkehrswert zu ermitteln.

Keine Wertermittlung einer Immobilie ohne Besichtigung!

Die Bearbeitungszeit kann individuell abgesprochen werden, sie beträgt nach Vorliegen aller notwendigen Unterlagen ca. 10 Arbeitstage. Welche Unterlagen wir benötigen, richtet sich nach Art und Nutzungsumfang des Objektes, eine erste Übersicht finden Sie unter dem Punkt „einzureichende Unterlagen“. Nur auf Basis geeigneter Daten ist es möglich, einen Verkehrswert zu ermitteln.

In einem Gutachten wird unter Berücksichtigung der Gegebenheiten der Verkehrswert abgeleitet. Jedes Gutachten wird individuell erstellt. Auf Nachvollziehbarkeit und Begründungen legen wir großen Wert. Die Qualitätssicherung unserer Gutachten erfolgt nach dem „Vier-Augen-Prinzip“.



Einzureichende Unterlagen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Allgemeine Unterlagen

Erforderlich sind:

- Grundbuchauszug (möglichst nicht älter als drei Monate)
- Lageplan
- Katasterkarte
- Grundrisse, Pläne, Ansichten, Schnitte
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen bzw. Berechnungen, Berechnung der Rauminhalte
- Ertragsaufstellung (Aufstellung über vereinbarte Mieten, Betriebskosten)
- Mietverträge
- Energieausweis

Möglichst einzureichen sind:

- Baubeschreibung
- Baulasten (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis)
- Altlasten (Auskunft aus dem Altlastenkataster)
- Sonstige Auflagen, wie z.B. Denkmalschutz
- Vorgutachten
- Kostenangebote (für evtl. anstehende Reparaturen)

Zusätzliche erforderliche Unterlagen bei Wohn-/Teileigentum

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung sowie Teilungsplan
- Angaben über Wohngeld und Instandhaltungsrücklage

Zusätzliche erforderliche Unterlagen bei Erbbaurechten

- Erbbaurechtsgrundbuch
- Erbbaurechtsvertrag
- Aktuell gezahlter Erbbauzins

Sollten Sie im Vorfeld nicht über alle Unterlagen verfügen, so stehen wir Ihnen selbstverständlich beratend zur Seite.