

Leistungskatalog Verkehrswertermittlung für Standardimmobilien (Übersicht)

Produktname	Kurzbeschreibung
1) Wertexpertise	vereinfachte Wertermittlung einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert + Kurzprotokoll inkl. Fotodokumentation + Anwendung von 1 Wertermittlungsverfahren
2) Verkehrswertgutachten in Kurzform	differenziertes Wertgutachten einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert + Kurzprotokoll inkl. Fotodokumentation + Straßenkarte, Stadtplan und Katasterkarte (alle lizenziert) + Abfrage und Auswertung des Bauplanungsrechtes + Auskünfte, Auswertung und Berücksichtigung aller einschlägigen öffentlichen Register + Anwendung von 2 Wertermittlungsverfahren + Dokumentation und Bewertung von vorhandenen Rechten sowie Lasten und Beschränkungen
3) Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB	„gerichtsfestes“ Wertgutachten einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert + ausführliche Objektbeschreibung inkl. Fotodokumentation + Straßenkarte, Stadtplan und Katasterkarte (alle lizenziert) + Abfrage und Auswertung des Bauplanungsrechtes + Auskünfte, Auswertung und Berücksichtigung aller einschlägigen öffentlichen Register + Anwendung von 2 Wertermittlungsverfahren + Dokumentation und Bewertung von vorhandenen Rechten sowie Lasten und Beschränkungen + nachvollziehbare Darlegung und Erläuterung aller Datengrundlagen, Wertermittlungsansätze und Berechnungen

Vor Auftragsvergabe sollten wir in Ruhe klären, was ich für Sie tun kann. Es ist mir wichtig, dass Sie eine kostengünstige Leistung erhalten, d.h. die Wertermittlung oder Beratung, die Ihnen auch wirklich weiterhilft. Vertiefte Information über die Produkte (Leistungsbeschreibung, Preise, Beispielgutachten) finden Sie jeweils auf den nachfolgenden Seiten.

Rufen Sie mich an (Tel. 04841 / 77 07 620) und vereinbaren Sie einen Beratungstermin!

1. Wertexpertise (vereinfachte Wertermittlung zuzüglich Außen- und Innenbesichtigung)

1.1. Der Auftraggeber stellt vorab folgende Unterlagen zur Verfügung:

- aktuelle Katasterkarte, mind. Maßstab 1:1.000
- aktueller Grundbuchauszug
- Bauunterlagen (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Bauzeichnungen wie Grundrisse und Schnitte, Berechnungen der Wohnflächen, Brutto-Grundflächen und Bruttorauminhalte bzw. des umbauten Raums)
- Zusammenstellung durchgeführter wesentlicher Modernisierungen, insbesondere der letzten 15 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag
- Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung zum Wertermittlungsstichtag inkl. Datum der letzten Mieterhöhung (falls das Objekt zum Wertermittlungsstichtag vermietet ist)

zusätzlich bei Wohnungs- und Teileigentum:

- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan nebst Änderungen
- Abrechnungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag sowie zum Wertermittlungsstichtag aktueller Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag

falls entsprechende Zusatzleistungen gewünscht werden (Vergütung nach Vereinbarung):

- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- aktueller Auszug aus dem Boden- und Altlastenkataster
- Auszug aus dem Denkmalsbuch
- Bewilligung(en) für vorhandene Lasten und Beschränkungen (Abt. 2 des Grundbuches)

Für eine Pauschale von 250,00 € (inkl. MwSt.) übernimmt alternativ unser Büro die Beschaffung sämtlicher erforderlicher Unterlagen für Sie.

1.2. Im vereinbarten Termin besichtigt die Sachverständige gemeinsam mit dem Auftraggeber das Objekt von außen und innen und fertigt darüber ein Kurzprotokoll sowie 3 bis 5 Objektfotos.

1.3. Die anschließend erstellte Wertexpertise basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den ausgewerteten örtlichen Vergleichsmieten und Vergleichskaufpreisen sowie den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten; ansonsten basiert die Bewertung auf den Erkenntnissen aus dem Ortstermin, den übergebenen Unterlagen und ergänzenden Angaben des Auftraggebers. Es wird keine bauplanungsrechtliche Abfrage durchgeführt. Es wird für die Bewertung vorausgesetzt, dass die Bebaubarkeit nach § 30 und § 34 BauGB oder ggf. § 35 BauGB zulässig ist.

1.4. Das Ergebnis ist eine 5 - 10-seitige Expertise, bestehend aus Kurzbeschreibung des Objekts, Benennung der Bewertungsparameter und einer nachvollziehbaren Berechnung des Markt- bzw. Verkehrswerts (1 Wertermittlungsverfahren).

1.5. Preis: **500,00 € zzgl. 19 % MwSt.** (= 595,00 €)

Bei gewünschtem Aufmaß sowie Flächen- und Rauminhaltsermittlung: zzgl. 119,- € (100,00 € zzgl. 19 % MwSt.).

Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.) und 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg).

Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 20 % je weiterer Nutzungseinheit. Je weitere 20 km Entfernung zzgl.

50,00 € (inkl. MwSt, u.a. Für Fahrtkosten, Fahrtzeit und Datenerkundung).

Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen nach Vereinbarung.

2. Verkehrswertgutachten in Kurzform

2.1. Der Auftraggeber stellt vorab folgende Unterlagen zur Verfügung:

- aktuelle Katasterkarte, mind. Maßstab 1:1.000
- aktueller Grundbuchauszug
- Bauunterlagen (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Bauzeichnungen wie Grundrisse und Schnitte, Berechnungen der Wohnflächen, Brutto-Grundflächen und Bruttorauminhalte bzw. des umbauten Raums)
- Zusammenstellung durchgeführter wesentlicher Modernisierungen, insbesondere der letzten 15 Jahre vor dem Wertermittlungstichtag
- Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung zum Wertermittlungstichtag inkl. Datum der letzten Mieterhöhung (falls das Objekt zum Wertermittlungstichtag vermietet ist)
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- aktueller Auszug aus dem Boden- und Altlastenkataster
- Auszug aus dem Denkmalbuch
- ggf. Bewilligung(en) für vorhandene Lasten und Beschränkungen (Abt. 2 des Grundbuches)

zusätzlich bei Wohnungs- und Teileigentum:

- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan nebst Änderungen
- Abrechnungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungstichtag sowie zum Wertermittlungstichtag aktueller Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungstichtag

Für eine Pauschale von 250,00 € (inkl. MwSt.) übernimmt alternativ unser Büro die Beschaffung sämtlicher erforderlicher Unterlagen für Sie.

Ergänzend wird durch unser Büro auch die bauplanungs- und beitragsrechtliche Situation (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließungsbeiträge u.ä.) erkundet, beschrieben und explizit im Kurzgutachten berücksichtigt.

2.2. Im vereinbarten Termin besichtigt die Sachverständige gemeinsam mit dem Auftraggeber das Objekt von außen und innen und fertigt darüber ein Kurzprotokoll sowie Objektfotos.

2.3. Das anschließend erstellte Verkehrswertgutachten in Kurzform basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den ausgewerteten örtlichen Vergleichsmieten und Vergleichskaufpreisen sowie den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten. Das Bewertungsobjekt wird protokolliert. Es werden 2 Wertermittlungsverfahren angewendet. Das Bauplanungsrechte sowie alle bekannten und wertrelevanten Rechte, Lasten und Beschränkungen werden dokumentiert und bewertet. Auf eine nachvollziehbare Begründung und Erläuterung aller Wertermittlungsansätze, Datenansätze und Datenquellen wird jedoch verzichtet.

2.4. Preis: **900,00 € zzgl. 19 % MwSt.** (= 1.071,00 €)

Bei gewünschtem Aufmaß sowie Flächen- und Rauminhaltsermittlung: zzgl. 119,- € (100,00 € zzgl. 19 % MwSt.). Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.) und 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg). Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 20 % je weiterer Nutzungseinheit. Je weitere 20 km Entfernung zzgl. 50,00 € (inkl. MwSt., u.a. für Fahrtkosten, Fahrtzeit und Datenerkundung).

3. Verkehrswertgutachten i. S. des § 194 BauGB („gerichtsfestes“ Wertgutachten)

3.1. Hierbei handelt es sich um die ausführlichste, bis ins Einzelne gehende Gutachtenform (ein sog. „All Inclusive“-Gutachten). Diese wird beispielsweise bei privaten (Ehescheidung, Erbauseinandersetzung u.ä.) und hoheitlichen (Enteignung, Nachweis eines geringeren gemeinen Werts in Erbschafts- und Schenkungssteuerangelegenheiten u.ä.) gerichtlichen Verfahren benötigt. Jede andere Gutachtenform verfehlt in diesen Fällen ihren Zweck und ist damit nichts wert.

3.2. Enthalten sind u.a.:

- Überprüfung und erforderlichenfalls erneute Durchführung des Objektaufmaßes sowie Objektberechnungen (Wohnfläche, Rauminhalt)
- ausführliche Objektdokumentation durch textliche Beschreibungen und umfängliche Anlagen (Übersichtskarte, Stadtplan, Katasterkarte, Fotodokumentation etc.)
- Auskunftseinholung und Auswertung aller wesentlich werterheblichen öffentlichen Register (z.B. Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Beitragssituation, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmaltbuch, Altlastenkataster) sowie die Auswertung der Mietverträge
- differenzierte Wertermittlung einschließlich nachvollziehbarer Begründung aller Datenansätze und Erläuterung der Datenquellen.

3.3. Der Auftraggeber stellt vorab folgende Unterlagen zur Verfügung:

- aktuelle Katasterkarte, mind. Maßstab 1:1.000
- aktueller Grundbuchauszug
- Bauunterlagen (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Bauzeichnungen wie Grundrisse und Schnitte, Berechnungen der Wohnflächen, Brutto-Grundflächen und Bruttorauminhalte bzw. des umbauten Raums)
- Zusammenstellung durchgeführter wesentlicher Modernisierungen, insbesondere der letzten 15 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag
- Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung zum Wertermittlungsstichtag inkl. Datum der letzten Mieterhöhung (falls das Objekt zum Wertermittlungsstichtag vermietet ist)
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- aktueller Auszug aus dem Boden- und Altlastenkataster
- Auszug aus dem Denkmaltbuch
- ggf. Bewilligung(en) für vorhandene Lasten und Beschränkungen (Abt. 2 des Grundbuches)

zusätzlich bei Wohnungs- und Teileigentum:

- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan nebst Änderungen
- Abrechnungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag sowie zum Wertermittlungsstichtag aktueller Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag

Alternativ übernimmt unser Büro die Beschaffung sämtlicher erforderlicher Unterlagen für Sie.

3.4. **Ein anonymisiertes Beispiel eines „Verkehrswertgutachten i. S. de. § 194 BauGB“ können Sie anfordern unter ulrike@hagge.eu oder 04841 / 77 07 620**

3.5. Das Honorar richtet sich nach dem erforderlichen Zeitaufwand sowie des Verkehrswertes der Immobilie. Wenn wir die von Ihnen gewünschte Leistung vorher absprechen, sind auch hier und bei anderen, als den im Leistungskatalog beschriebenen Wertgutachten, Festpreisvereinbarungen möglich.