

Leistungskatalog Verkehrswertermittlung (Übersicht)

Produktname	Kurzbeschreibung
1) Immobilien-Wertexpertise	automatisierte Wertermittlung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert »mehr 1)
2) Immobilien-Wertexpertise plus	automatisierte Wertermittlung einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert »mehr 2)
3) Immobilien-Wertgutachten final	differenziertes Wertgutachten einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert + Straßenkarte, Stadtplan und Katasterkarte (alle lizenziert) + Kurzprotokoll inkl. Fotodokumentation + Auskünfte, Auswertung und Berücksichtigung wichtiger öffentlicher Register »mehr 3)
4) Immobilien-Wertgutachten juris	„gerichtsfestes“ Wertgutachten einschließlich Außen- und Innenbesichtigung + örtliche Marktdaten der Sachverständigen + amtlicher Bodenrichtwert + Straßenkarte, Stadtplan und Katasterkarte (alle lizenziert) + Fotodokumentation + Auskünfte, Auswertung und Berücksichtigung aller einschlägigen öffentlichen Register + nachvollziehbare Darlegung aller Grundlagen, Ansätze und Berechnungen »mehr 4)
<p>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 weiter hilft. Vertiefte Information über die Produkte (Leistungsbeschreibung, Preise, Beispielgutachten) finden Sie jeweils unter „»mehr“.</p> <p>Rufen Sie mich an (Tel. 04846 / 601 94 75) und vereinbaren Sie einen Beratungstermin!</p>	

mehr (1)

1. Immobilien-Wertexpertise (automatisierte Wertermittlung)

Objekturzbeschreibung und Wertexpertise, die im Büro der Sachverständigen erstellt wird.

1.1. Der Auftraggeber (i.d.R. der Eigentümer) übergibt vorab oder bringt zu dem vereinbarten Termin (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen mit:

- Katasterkarte, Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohn- und Nutzflächen- und/oder Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

1.2. Nach Durchsicht der Unterlagen wird dann eine Wertexpertise für das Objekt erstellt. Diese 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 Unterlagen (Fotos, Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung etc.) und den ergänzenden Angaben bzw. Beschreibungen des Auftraggebers.

1.3. Das Ergebnis ist eine 2- 4-seitige Expertise, bestehend aus Kurzbeschreibung des Objekts, Benennung der Bewertungsparameter und einer nachvollziehbaren automatisierten Berechnung des Markt- bzw. Verkehrswerts.

1.4. Preis: **145,-€** (121,85 € zzgl. 19 % MwSt.)
Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.).
Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 20 % je weiterer Nutzungseinheit.

mehr (2)

2. Immobilien-Wertexpertise plus (automatisierte Wertermittlung zuzüglich Außen- und Innenbesichtigung)

2.1. Der Auftraggeber stellt vorab (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterkarte, Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Das Ergebnis ist eine 3 - 6-seitige Expertise, bestehend aus Kurzbeschreibung des Objekts, Benennung der Bewertungsparameter und einer nachvollziehbaren automatisierten Berechnung des Markt- bzw. Verkehrswerts.

2.5. Preis: **595,- €** (500,00 € zzgl. 19 % MwSt.)

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 10 km Entfernung zzgl.

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

mehr (3)

3. Immobilien-Wertgutachten final (differenzierte Wertermittlung mit Objektbesichtigung)

3.1. Der Auftraggeber stellt vorab (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterkarte. Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

Ergänzend wird jedoch auch die bauplanungs- und beitragsrechtliche Situation (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließungsbeiträge u.ä.) erkundet, beschrieben und explizit im Wertgutachten berücksichtigt: Auskünfte aus sonstigen öffentlichen Registern (z.B. Denkmalschutz, Altlastenkataster) werden nicht angefordert und berücksichtigt.

3.2. 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.

3.3. Das anschließend erstellte Wertgutachten basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den ausgewerteten örtlichen Vergleichsmieten und Vergleichskaufpreisen sowie den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten. Die Wertexpertise ist so ausführlich dokumentiert, dass diese auch für einen Laien nachvollziehbar ist und von Personen ohne eigene Objektbesichtigung verstanden werden kann.

3.4. Preis: **892,50 €** (750,00 € zzgl. 19 % MwSt.)

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 10 km Entfernung zzgl. 50,00 € (inkl. MwSt., u.a. für Fahrtkosten, Fahrtzeit und Datenerkundung).

mehr (4)

4. IV. Immobilien-Wertgutachten juris („gerichtsfestes“ Wertgutachten)

- 4.1. 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.
- 4.2. Enthalten sind u.a.:
- Überprüfung und erforderlichenfalls erneute Durchführung des Objektaufmaßes sowie Objektberechnungen (Wohnfläche, Rauminhalt)
 - ausführliche Objektdokumentation durch textliche Beschreibungen und umfangliche 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.
- 4.3. **Ein anonymisiertes Beispiel eines „Immobilien-Wertgutachten juris“ können Sie anfordern unter ulrike@hagge.eu oder 04846 / 601 94 75**
- 4.4. Das Honorar richtet sich nach dem erforderlichen Zeitaufwand sowie des Verkehrswertes der Immobilie.

Wenn wir die von Ihnen gewünschte Leistung vorher absprechen, sind auch bei „Immobilien-Wertgutachten juris“ und anderen als den im Leistungskatalog beschriebenen Wertgutachten Festpreisvereinbarungen möglich.

Ob sich ein solches Gutachten jedoch lohnt, kann z.B. durch eine preiswerte „Automatisierte Wertermittlung (Immobilien-Wertexpertise oder Immobilien-Wertexpertise plus)“ festgestellt werden.