

Brühl 10 in 04552 Borna

Öffnungszeiten

Mo. 9.00 – 12.00 Uhr

Die. 9.00 – 12.00 Uhr & 14.00 – 18.00 Uhr

Do. 9.00 – 12.00 Uhr & 14.00 – 16.00 Uhr

Fr. 9.00 – 11.00 Uhr

Mail: info@hausverwaltung-gerhardt.de

Web: www.hausverwaltung-gerhardt.de

Tel.: 03433 – 74686 23

Fax: 03433 – 74686 19

Leistungskatalog Immobilienbewertung



Sachverständiger

Alexander Gerhardt

Geprüfter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (EIPOS)
Reg.-Nr.: 1263-04-2014

M. Sc. Immobilienmanagement,
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften,
Immobilienwirt (VWA-Diplom)

Telefon: 03433 – 74 686 23

Mobil: 0177 / 56 04552

Mail: info@hausverwaltung-gerhardt.de

Übersicht Immobilienbewertung

Anlässe für eine Immobilienbewertung (Wertermittlung)

Unabhängig davon, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen oder Ihre Wunsch-Immobilie kaufen möchten, sich in einer Scheidung befinden, eine Immobilie geerbt haben oder die Schenkung vorbereiten, der Wert der Immobilie spielt in all diesen Situationen eine entscheidende Rolle.

Wie kann der Wert einer Immobilie bestimmt werden?

Die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist in Deutschland gesetzlich normiert und das Ergebnis durch die Ausweisung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB festgelegt. Umgangssprachlich ist dies „der Wert für Jedermann“ oder auch „der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Kauffall“.

Es können auch „andere Werte“ ausgewiesen werden, jedoch sind diese nicht gesetzlich definiert wie der Verkehrswert und deren Ermittlung ist nicht durch entsprechende Gesetze und Richtlinien normiert.

Was ist ein Verkehrswertgutachten?

Ein Verkehrswertgutachten ist eine Abhandlung über die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) einer Immobilie bzw. eines Grundstückes, welche durch einen Sachverständigen (Gutachter) angefertigt wird.

Dieser Verkehrswert ist letztlich eine möglichst genaue Schätzung, welche i.d.R. durch drei mögliche Verfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) zu einem Stichtag ermittelt wird. Dabei müssen alle wertrelevanten Umstände (z.B. Rechte, Belastungen, Baulasten) erforscht und gesetzeskonform berücksichtigt werden. Die Anwendung ist z.B. durch das Bau GB, die ImmoWertV, Verfahrensrichtlinien, die jeweilige Landesbauordnung sowie den örtlichen Grundstücksmarktbericht normiert.

Nicht in jeder Situation ist die Erstellung eines umfangreichen Verkehrswertgutachtens notwendig.

Was ist eine Wertindikation (auch Kurzugutachten, Wertexpertise genannt)?

Im Unterschied zu Verkehrswertgutachten sind bei einer Wertindikation die Beschreibung des Objektes, die Begründung der Wertansätze sowie die enthaltenen Anlagen in verkürzter Form dargestellt. Auskünfte aus öffentlichen Registern (z.B. Altlasten, Baulastenauskunft, Denkmalschutz) werden i. d. R. nicht geprüft und eventuelle Rechte und Belastungen werden nur pauschal berücksichtigt.

Eine Wertindikation eignet sich, wenn eine Verwendung vor Gericht oder öffentlichen Behörden nicht notwendig bzw. wenn keine Konfliktsituation (z.B. im Zusammenhang mit Erbschaften und Scheidungen) gegeben ist. Weiterhin sollte eine Wertindikation nur für Standardimmobilien ohne besondere wertrelevante Umstände bis zum mittleren Preissegment Anwendung finden. Es wird kein gesetzlich definierter Wert ausgewiesen, da der Umfang der getroffenen Feststellungen nicht dem eines Verkehrswertgutachtens entspricht.

Wer darf Gutachten erstellen

Grundsätzlich darf jeder ein Gutachten erstellen, der dazu in der Lage ist. Sachverständiger ist, wer sachverständig ist, hat der BGH einmal geurteilt. Der Begriff des Sachverständigen oder Gutachters ist in Deutschland leider nicht geschützt.

Achten Sie daher bei der Auswahl Ihres Sachverständigen immer auf eine entsprechende Ausbildung und eine ständige Weiterbildung. In der Regel ist für die Ablegung einer Sachverständigenprüfung der Abschluss eines Studiums, mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbranche und eine entsprechende Orts- und Marktkenntnis eine zwingende Voraussetzung.

Verschiedene Anbieter bzw. Organisationen haben sich am Markt in der Sachverständigenausbildung etabliert. Dazu gehören unter anderem der TÜV, HypZert, EIPOS, DIA, Sprengnetter, RICS, IHK, EIPOSZert uvm. Diese Anbieter überwachen ihre Sachverständigen durch die Verpflichtung zur regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen, Prüfungen oder durch Qualitätsstichproben. Diese Sachverständigen können entsprechende

Übersicht Immobilienbewertung

Prüfungszertifikate, Weiterbildungsnachweise und Registrierungsnummern ihrer Prüfungsorganisation vorweisen.

Die „höchste Form“ der Gutachterausbildung ist die öffentliche Bestellung oder die Zertifizierung nach DIN EN ISO/EC 17024. Diese Gutachter werden häufig für die Bewertung von Sonderimmobilien und Gerichtsgutachten sowie Beleihungswertgutachten herangezogen.

Bewertung über Immobilienportale ohne Ortsbesichtigung

Im Internet gibt es eine Vielzahl von Portalen, die eine kostenlose Immobilienbewertung anbieten. Jetzt fragt man sich, weshalb die Leistung kostenlos angeboten wird. Die Antwort fällt einfach aus. Es handelt sich um Portale, die am Ende Immobilien vermitteln wollen, um dann Geld mit Provisionen verdienen zu können.

Eine Immobilie kann man nicht zuverlässig bewerten, wenn man sie nicht gesehen hat. Daher weisen Internetbewertungsportale keine Verkehrswerte gemäß Baugesetzbuch bzw. ImmoWertV aus. Das heißt, dass sie auch nicht dafür haften. Der Gutachter aber haftet für seine Feststellungen.

Ein sorgfältiger Gutachter besichtigt eine Immobilie eingehend. Das ist notwendig, es geht meist um einen beträchtlichen Teil Ihres Vermögens. Ohne Ortsbesichtigung ist das Risiko für Fehlbewertungen hoch. Eine Ortsbesichtigung ist bei Verkehrswertermittlungen zwingend erforderlich!

Welche Unterlagen werden für ein Wertgutachten benötigt?

Für eine Wertermittlung wird eine Reihe von Unterlagen und Auskünften benötigt. Zu den Wichtigsten zählen Grundbuchauszug, Flurkartenauszug und Baulastenauskunft.

Ferner werden zu jeder Immobilienbewertung korrekte Angaben zu den Flächen eines Gebäudes benötigt. Zudem sollte ein Gutachten aktuelle Grundrisse des Bewertungsgebäudes enthalten, um die Aufteilung und Nutzbarkeit eines Gebäudes aufzuzeigen.

Abhängig von der gewählten Gutachtenart und den jeweiligen Umständen werden weitere Unterlagen benötigt. Der Sachverständige organisiert alle fehlenden Unterlagen oder ist Ihnen dabei behilflich, wenn Sie diese selbst beschaffen möchten.

Muss ich den Inhalt eines Gutachtens als Laie verstehen?

Ein Gutachten muss für den Laien verständlich und für den Fachmann nachvollziehbar sein.

Wie ich Ihnen bei der Bewertung Ihrer Immobilie behilflich sein kann

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit den vorgenannten Informationen rund um die Immobilienbewertung eine erste Übersicht verschaffen konnte. Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Nachfolgend können Sie sich einen Überblick über meine Dienstleistungen zur Wertermittlung verschaffen und die Leistungsbestandteile einfach vergleichen. Anschließend werden die einzelnen Dienstleistungen detailliert vorgestellt, entsprechend Ihren Bedürfnissen können Sie sich individuell für eine entscheiden. Natürlich stehe ich Ihnen bei der Auswahl beratend zur Seite.

Welche Vorteile kann ich Ihnen bieten

- ✓ Kostenlose Erstberatung
- ✓ Gewünschte Sicherheit über den Wert der Immobilie
- ✓ Bessere Verhandlungsposition bei An- oder Verkauf einer Immobilie
- ✓ Schaffung klarer Vermögensverhältnisse bei Erbschaft, Scheidung oder Schenkung
- ✓ Offenlegung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes
- ✓ Wertermittlung mit Kostentransparenz und auf Ihren Bedarf abgestimmt

Leistungs- und Produktübersicht

Leistungsbeschreibung	Produktübersicht		
	Wertprüfung	Wertindikation	Verkehrswertgutachten
Objektbesichtigung	✓ Kurzbesichtigung	✓ differenziert	✓ detailliert
Fotodokumentation	✓ vereinfacht	✓ differenziert	✓ detailliert
Beschreibung des regionalen Immobilienmarktes	✓ Kurzbeschreibung	✓ differenziert	✓ ausführlich
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	✓ Kurzbeschreibung	✓ differenziert	✓ ausführlich
Verwendung amtlicher Bodenrichtwerte	✗	✓	✓
Verwendung normierter Wertermittlungsverfahren	✗	✓ 1 Verfahren	✓ 2 Verfahren
Erläuterung Wertermittlungsverfahren und Auswahl	✗	✓ vereinfacht	✓ ausführlich
Erläuterung Wertermittlungsansätze	✗	✓ vereinfacht	✓ ausführlich
Plausibilisierung von Unterlagen	✗	✓ vereinfacht	✓ ausführlich
Abfrage aller öffentlicher Register	✗	✓ differenziert	✓ vollständig
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	✗	✓ pauschal	✓ umfassend
Ausweisung eines gesetzlich normierten Wertes	✗	✗	✓ Verkehrswert (§194 BauGB)
Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	✗	✗	✓
Berücksichtigung Wohnungs- und Nießbrauchsrechten	✗	✗	✓
Plausibilisierung der Ergebnisse	✗	✗	✓
Haftung des Gutachter	✗	✗	✓
Verwendung in gerichtlichen Verfahren, bei Finanzbehörden ¹	✗	✗	✓
Umfang	ca. 5 Seiten	ca. 20 – 30 Seiten	ca. 40 – 60 Seiten
Genauigkeit der Wertermittlung	★ gering	★★★ mittel	★★★★★ hoch
Preis inkl. MwSt.	Festpreis 300 €	Festpreise ab 715 €	Festpreise ab 1.590 €
Dauer	1 Woche	2 - 4 Wochen	4 - 8 Wochen

¹ Einzelne Banken nutzen nur interne Bewertungsvorschriften oder Beleihungswertgutachten. Erfragen Sie daher frühzeitig die Bedingungen Ihrer Bank.

Wertindikation ★★

Wertindikation (Kurzgutachten, Wertexpertise)

Die Wertindikation eignet sich besonders für Privatpersonen zur Schaffung einer Vermögensübersicht über die Immobilienwerte. Weiterhin eignet sich die Wertindikation zur Schätzung von An- und Verkaufspreisen. Für Banken, Ämter und Behörden besitzt diese Form der Wertermittlung in der Regel nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

Mit der Wertindikation beauftragen Sie zum Festpreis eine hinreichend genaue Wertermittlung Ihrer Immobilie. Im Grundbuch ausgewiesene Rechte und Belastungen (z.B. Wohnungs- und Nießbrauchsrechte) finden eine pauschale Berücksichtigung. Wertbeeinflussende Sachverhalte, z.B. Bauschäden werden ebenfalls pauschal berücksichtigt. Es werden die wichtigsten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwert, Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Flächennutzungsplan) eingeholt.

Leistungsbeschreibung:

- Beschaffung von Unterlagen (Liegenschaftskarte, Grundbuchauszug, Flächennutzungsplan)
- Abfrage aktueller Bodenrichtwerte und Anpassung an das Grundstück
- Differenzierte Beschreibung des Grundstücks und der Gebäude sowie der rechtlichen Gegebenheiten
- Kurze Erläuterung der Wertermittlungsverfahren und kurze Begründung der Verfahrenswahl
- Durchführung von mindestens einem Wertermittlungsverfahren (Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertverfahren)
- Kurze Erläuterung der Wertermittlungsansätze (Mieten, Liegenschaftszinssatz, Gebäude- und Ausstattungsstandard)
- Pauschale Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Umständen (z.B. Bauschäden)
- Verkürzte Dokumentation im Anhang (Karten, Lagepläne, Fotos etc.)
- Gebundene Abhandlung mit einem Umfang von ca. 20 – 30 Seiten inkl. Anlagen in einfacher Ausfertigung
- Auf Wunsch kostenlose Erläuterung des Gutachtens

Hinweise:

Eine Wertindikation stützt sich auf ein Wertermittlungsverfahren, eine Plausibilisierung durch ein zweites Verfahren erfolgt nicht, jedoch eine Plausibilisierung durch Vergleichsfaktoren. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs ist die Wertindikation zur Verwendung in gerichtlichen Verfahren oder Auseinandersetzungen (streitigen Ehescheidungen oder Erbauseinandersetzungen) sowie zur Vorlage bei Banken oder Kreditinstituten als Grundlage einer Beleihung nur bedingt geeignet.

Mit diesem vereinfachten Verfahren können in der Regel keine Objekte mit rechtlichen oder wirtschaftlichen Besonderheiten, wie z. B. Wohnungsrecht, Reallasten, Nießbrauch, Erbbaurecht, Altlasten sowie Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen, bewertet werden.

Der Leistungsumfang eines Kurzwertgutachtens ersetzt kein umfassendes Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 Baugesetzbuch. Aufgrund der Kurzform ist eine Haftung des Gutachters ausgeschlossen.

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Das Verkehrswertgutachten ist die umfangreichste Gutachtenform und gesetzlich normiert. Im Verkehrswertgutachten wird der Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) mit Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale und aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ermittelt.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Leistungsbeschreibung:

- Beschaffung und Abfrage notwendiger Unterlagen sowie wertbestimmender Faktoren (z.B. Grundbuchauszug, Grundakte, Liegenschaftskarte, Bauarchiv, Denkmalschutz, Straßenausbau, leitungsgebundene Erschließung, Bau- und Planungsrecht, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, städtebauliche Maßnahmen, öffentlich-rechtliche Festsetzungen – Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz -, Beitrags- und Abgabensituation etc.)
- Detaillierte Beschreibung Grundstück, Gebäude und rechtliche Gegebenheiten
- Ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren und wertermittlungstheoretischen Vorschriften
- Ausführliche Begründung der Verfahrenswahl
- Durchführung von zwei Wertermittlungsverfahren (Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertermittlung) und umfassende Plausibilisierung
- Erläuterung der Wertermittlungsansätze
- Detaillierte Berücksichtigung von Rechten und Belastungen (detaillierte Berechnungen und Erläuterungen)
- Ausführliche Dokumentation im Anhang (Karten, Lageplan, Unterlagen, öffentliche Auskünfte etc.)
- Gebundenes Gutachten mit einem Umfang von ca. 40 – 60 Seiten inkl. Anlagen in einfacher Ausfertigung
- Auf Wunsch kostenlose Erläuterung des Gutachtens

Hinweise:

Der Verkehrswert nach Baugesetzbuch und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird sorgfältig ermittelt. Dazu sind in jedem Fall eine gründliche Ortsbesichtigung und Dokumentation erforderlich. Die Bearbeitungszeit beträgt aufgrund der Wartezeit für öffentliche Auskünfte in der Regel mindestens 4 Wochen. Das Verkehrswertgutachten kann zur Vorlage bei Ämtern, Behörden und gerichtlichen Auseinandersetzungen genutzt werden.

Der Sachverständige (Gutachter)



Alexander Gerhardt

**Geprüfter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (EIPOS)
Reg.-Nr.: 1263-04-2014**

**M. Sc. Immobilienmanagement (DIU)
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften (TU Chemnitz)
Immobilienwirt (VWA-Diplom)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinen Dienstleistungen zur Immobilienbewertung. Nun möchte ich mich noch kurz vorstellen.

Seit mehr als 17 Jahren bin ich in der Immobilienbranche tätig. Bereits während meines Studiums habe ich mit Begeisterung zahlreiche Erfahrungen rund um Immobilien im Bereich der Verwaltung und Vermietung gesammelt, was mich dazu veranlasste mein Wirtschaftsstudium mit weiteren Studien zum Diplom-Immobilienwirt (VWA), zum „Geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (EIPOS)“ und zum Master Immobilienmanagement zu ergänzen.

Fortan arbeitete ich für Städte und Gemeinden in der Grundstücksbewertung. Acht Jahre bin ich hauptberuflich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Chemnitz tätig gewesen und verantworte insbesondere die beschlussreife Vorbereitung von Verkehrswertgutachten und Gutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, zudem war ich stellvertretender Geschäftsstellenleiter.

Seit 2022 bin ich in der Hausverwaltung Gabriele Gerhardt GmbH & Co.KG u.a. für die Immobilienbewertung zuständig.

**Ich bin weisungsfrei, sodass ich meine Leistungen mit hoher Qualität, neutral und unabhängig erstelle.
Meine Prüforganisation ist das Europäische Institut für postgraduale Bildung der
Technischen Universität Dresden AG.**



Ich bin gerne für Sie da

Wie läuft eine Immobilienbewertung ab?

1. Kontaktaufnahme

Sie nehmen mit mir per E-Mail, telefonisch oder persönlich im Büro Kontakt auf und erläutern mir die Bewertungsaufgabe.

Anschrift: Brühl 10 in 04552 Borna
Mail: info@hausverwaltung-gerhardt.de
Web: www.hausverwaltung-gerhardt.de
Tel.: 03433 – 74686 23
Fax: 03433 – 74686 19
Mobil: 0177/5604552

2. Beratung und Kostenangebot

Sie sind sich nicht sicher, welche Wertermittlungsform für Sie die Richtige ist oder Sie haben weitere Fragen - ich berate Sie gern und erstelle Ihnen ein kostenloses Angebot.

3. Auftragserteilung

Sie erteilen mir den Auftrag und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

4. Ortstermin

Wir besichtigen das Grundstück und führen für alle Gebäude eine Innen- und Außenbesichtigung durch und dokumentieren diese.

5. Bearbeitung

Ich werte die vorhandenen Informationen aus, beschaffe alle noch erforderlichen Unterlagen und fertige das Gutachten an.

6. Versand

Nach Fertigstellung übersende ich Ihnen das Gutachten per Post mit der Rechnung.

7. Erläuterung

Sie haben Fragen zum Gutachten – ich beantworte gerne Ihre Fragen und erläutere Ihnen alle getroffenen Annahmen. Diese Leistung ist für Sie natürlich kostenlos.

Platz für Ihre Notizen