

Eine neutrale Wertermittlung schafft Klarheit

Ob selbst genutzt oder vermietet: Immobilien machen häufig einen erheblichen Anteil des privaten oder Firmenvermögens aus. Aber welchen genau? Die Erfahrung zeigt, dass Immobilienwertschätzungen z. B. von Banken oder Maklern je nach Interessenlage häufig weit auseinander liegen.

Eine unabhängige Wertermittlung durch DEKRA bildet eine solide Grundlage für Ihr Anliegen, zum Beispiel für:

- ▶ Erwerb oder Verkauf
- ▶ Schenkung, Erbschaft, Auflösung Erbengemeinschaft
- ▶ Ehevertrag, Wertauseinandersetzung, Zugewinnausgleich (Trennung)
- ▶ Wirtschaftlichkeitsprüfung von Investitionen

- ▶ Steuerliche Zwecke, u. a. Restnutzungsdauergutachten, Nachweis „niedrigerer gemeiner Wert“ gegenüber Finanzamt, Abgrenzung von Privat- und Betriebsvermögen, Regelung der Firmenübergabe, Bilanz
- ▶ Betreuungsgericht
- ▶ Gebäudeversicherung
- ▶ Bürgschaft, Vorbereitung der Finanzierung



Sie wollen mehr wissen?

Kontaktieren Sie uns über Telefon oder E-Mail.
Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Gern übersenden wir nähere Informationen,
die Honorartabelle oder ein individuelles Angebot.

DEKRA Automobil GmbH
Industrie, Bau & Immobilien
Handwerkstraße 15
70565 Stuttgart
Telefon 0800.333 333 3
kundencenter@dekra.com
dekra.de

Änderungen vorbehalten.
AM41-08.23



Immobilien- wertermittlung

Kompetent, neutral, vielfältig

Wie läuft eine DEKRA Immobilienwertermittlung ab?

Zunächst werden die vorhandenen Unterlagen zur Immobilie geprüft. Bei einem zeitnahen Ortstermin nehmen DEKRA Sachverständige eine Außen- und Innenbesichtigung vor und dokumentieren in Wort und Bild die wichtigsten Merkmale der Immobilie. Bei Bedarf kann DEKRA nach entsprechender Abstimmung weitere Unterlagen einholen. In der Wertermittlung sind viele Faktoren zu beachten, wie beispielsweise:

- ▶ **Makrolage**
Region, Demografie, Entwicklung, Verkehrsanbindung
- ▶ **Mikrolage**
Umgebung, Straßenraum, Einflüsse, Infrastruktur
- ▶ **Grundstück**
Größe, Gestalt, Erschließung, bauliche Auslastung, Umwelt Risiken, Besonnung, Aussicht, Außenanlagen
- ▶ **Nutzung**
Historie, Nutzung, aktuelle und mögliche Erträge
- ▶ **Rechte und Lasten**
öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Abt. II des Grundbuchs, ggf. Baulasten, Altlasten
- ▶ **Gebäude**
Baujahr, Nutzfläche, Aufteilung, Baustoffe, Ausstattung inkl. Haustechnik und besondere Bauteile
- ▶ **Zustand**
Energieeffizienz, Sanierungsbedarf, offensichtliche Baumängel und Bauschäden
- ▶ **Marktlage**
Angebot und Nachfrage, Miet- und Preisentwicklung, Auswertungen von Kaufpreisdatabanken
- ▶ **Beurteilung**
Lage, Drittverwendungsmöglichkeiten, Nachfrage, ggf. Vermietbarkeit und Verwertbarkeit

Der Immobilienwert wird mit einem geeigneten Bewertungsverfahren ermittelt, i. d. R. Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren. Besonderheiten, z. B. die Erträge einer Photovoltaikanlage, gilt es im Wert zu berücksichtigen. Das Ergebnis wird über Kennzahlen plausibilisiert. Fotos, Karten, Pläne und Behördenauskünfte bilden die Anlage. Jede Bewertung durchläuft abschließend eine fachliche Qualitätssicherung.



DEKRA ist Ihre unabhängige Expertenorganisation

Keine Online-Bewertung kann die persönliche, sachverständige Einschätzung von Immobilien ersetzen. Denn es gilt, die individuellen Eigenschaften und Besonderheiten von Immobilien angemessen zu berücksichtigen. Für private, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber bieten wir vielfältige Leistungen an:

Marktwertermittlung

Zur Marktwertermittlung können Sie je nach Bedarf eine ausführliche oder verkürzte Variante wählen:

a) Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Unsere anerkannten Wertgutachter ermitteln den Marktwert von nahezu allen Immobilienarten im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. S. d. § 194 BauGB. Ein solches Gutachten wird von Behörden oder bei Rechtsstreitigkeiten als transparenter Wertnachweis verlangt.

b) Marktwertschätzung

Bei vielen Anlässen wie Kauf oder Verkauf von Immobilien genügt als kostengünstige Alternative unsere kürzere Marktwertschätzung. Hierbei sind die Beschreibungen und Begründungen reduziert. Die Marktwertschätzung wird von Behörden/Finanzamt und bei einem Rechtsstreit nicht anerkannt

Eine weitere Leistung sind sogenannte **Restnutzungsdauergutachten** zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von vermieteten Immobilien. Damit sind ggf. höhere steuerliche Abschreibungen möglich.

Unsere für den Beileihungswert qualifizierten Sachverständigen übernehmen außerdem **Bewertungsaufgaben für Finanzdienstleister**, z. B.:

- ▶ Markt- und Beileihungswertgutachten i. S. d. § 16 PfandBG
- ▶ vereinfachte Markt- und Beileihungswertermittlungen für Kleindarlehen



Durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und moderne Software haben wir Zugang zu aktuellen Marktdaten. Das gut vernetzte DEKRA Team ist mit erfahrenen und qualifizierten Wertgutachtern deutschlandweit gerne für Sie da. Von der Anfrage über die Leistungserbringung bis hin zu späteren Rückfragen haben Sie bei uns immer einen zentralen Ansprechpartner.



Auf DEKRA können Sie sich verlassen

Ganz gleich, für welche Leistung Sie sich entscheiden: Die Ausführung durch DEKRA erfolgt immer unkompliziert, professionell und zuverlässig. Wir bilden uns laufend fort, arbeiten gesetzeskonform und auf Basis der aktuell geltenden Verordnungen und Richtlinien.

Weitere Leistungen für Sie:

Wenn es um Immobilien geht, ist DEKRA der richtige Partner in allen Fragen der Sicherheit. Über die Immobilienwertermittlung hinaus bieten wir unseren Kunden kompetenten Service an, zum Beispiel auch in diesen Bereichen:

- ▶ Immobilienprüfung (Immobilienprüfung baubegleitend, Prüfung der Luftdichtheit, Bautenstandskontrolle, Begleitung der Endabnahme, Mängelfeststellung vor Gewährleistungsablauf)
- ▶ Schadensgutachten (Gutachten bei Sach- und Haftpflichtschäden, Beweissicherung, Bauzustandsdokumentation, Ermittlung von Mängel- und Schadenursachen, Wohnflächenermittlung)
- ▶ Bauwerksprüfung für Kommunen und Gewerbetunden (Stand-

sicherheitsprüfung von Ingenieur- und Hochbauwerken)

- ▶ Energiepotenzial- und Energieeffizienzanalyse (Energieausweise, Energie-Effizienz-Zertifikat, Energieberatung nach GEG, Infrarotthermografie von Gebäuden, detaillierte Wärmebrückennachweise)
- ▶ Technische Due Diligence (Erstellung von technischen Gebäudezustandsbewertungen vor Immobilientransaktionen, Technische Immobilienbewertung, Bauzustandsanalyse)
- ▶ Nachhaltigkeit (Nachhaltigkeits-Zertifizierung (DGNB, LEED, BREEM) Umwelt- und Schadstoffanalysen, Altlastenuntersuchungen, Bodengutachten)

Sprechen Sie mit uns.