

**Wir wissen, was zählt.**  
DEKRA Immobilienwertermittlung.





## Wir wissen Ihre vier Wände zu schätzen.

### In vielen Fällen relevant.

Ob selbst genutzt oder vermietet: Immobilien sind Vermögenswerte. Häufig machen sie einen erheblichen Teil des Gesamtvermögens aus, über das eine Familie, eine natürliche oder juristische Person verfügt. Die Frage nach dem Wert von Immobilien ergibt sich deshalb im Zusammenhang mit unterschiedlichsten Rechtsangelegenheiten, darunter:

- > Kauf und Verkauf
- > Finanzierung
- > Erbsachen
- > Ehelicher Güterstand
- > Ehevertrag und Scheidung
- > Unterhaltsansprüche
- > Schuld- und Insolvenzrecht
- > Bürgschaften
- > Abgrenzung von Privat- und Betriebsvermögen

## Zwei Arten von Wertgutachten.

Gut also, wenn man weiß, was eine Immobilie wirklich wert ist. Für eine objektive, zuverlässige Bewertung ist DEKRA als unabhängige Expertenorganisation die richtige Adresse. Dabei haben Sie die Wahl: Unsere anerkannten Experten ermitteln für Sie den aktuellen Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB. Als verkürzte Form bieten wir Ihnen zudem die DEKRA Marktwertschätzung an, die zur Wertorientierung für Erwerb oder Verkauf von Immobilien häufig ausreicht. Nennen Sie uns einfach Ihren Bedarf, wir beraten Sie gerne.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Die maßgeblichen Grundsätze und Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne von § 194 BauGB sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung festgeschrieben. Weitere Vorgaben finden sich in der Wertermittlungsrichtlinie 2006, der Sachwertrichtlinie, der Ertragswertrichtlinie sowie der Vergleichswertrichtlinie.



## Worauf Sie sich verlassen können.

Ganz gleich, für welches Wertgutachten Sie sich entscheiden, die Ausführung durch DEKRA erfolgt professionell und schnell. Die Ergebnisse der Wertermittlung erhalten Sie übersichtlich und verständlich aufbereitet. Und unsere Sachverständigen sind als persönliche Ansprechpartner gerne für Sie da – auch wenn es um weitere Prüfungen oder Beratungsgespräche geht.



## DEKRA Verkehrswertermittlung.

### Sicher und gerichtsfest.

Der zuverlässigste und objektivste Maßstab dafür, welcher Preis für eine Immobilie angemessen wäre, ist ihr Verkehrswert. Bei der Verkehrswertermittlung werden alle Faktoren berücksichtigt, die den Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks beeinflussen. Das daraus resultierende Wertgutachten bildet daher nicht nur eine sichere Grundlage für Ihre Verhandlungen mit Käufern, Verkäufern oder Finanzdienstleistern. Es dient auch als anerkannter Wertnachweis zur Verwendung gegenüber Behörden und ggf. als Parteiengutachten.



### Was tun wir?

DEKRA ermittelt für Sie den Verkehrswert von Immobilien jeder Art. Dazu werden zunächst die vorhandenen Unterlagen zur Immobilie ausgewertet. Beim anschließenden Ortstermin nimmt der DEKRA Sachverständige eine Außen- und Innenbesichtigung vor und dokumentiert in Wort und Bild die wichtigsten Merkmale des Grundstücks, des Gebäudes und der Außenanlagen. Diese Beurteilung erfolgt nach Augenschein, ohne Eingriff in die bestehenden baulichen Gegebenheiten.

Das hieraus erstellte DEKRA Verkehrswertgutachten beinhaltet:

- > Detailbeschreibung der Immobilie inkl. Makro- und Mikrolage
- > Festgestellte Baumängel und Bauschäden
- > Bestehende Rechte und Lasten
- > Bodenwert
- > Verkehrswert
- > Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahrens (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren)
- > Überprüfung des Ergebnisses über geeignete Vergleichsdaten und Kennzahlen
- > Anlagen: Fotodokumentation, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Baupläne und Flächenangaben

## DEKRA Marktwertschätzung.

### Schnelle Bewertung von Standardimmobilien.

Alternativ zur Verkehrswertermittlung ermöglicht die DEKRA Marktwertschätzung eine neutrale fachmännische Wertbestimmung mit reduziertem Zeit- und Kostenaufwand. Diese inhaltlich reduzierte Form bieten wir Ihnen exklusiv für kleinere Wohn- und Gewerbeobjekte an, die keine Besonderheiten aufweisen und deren Wert nicht über 1 Mio. EUR liegt. Dies eignet sich für viele außergerichtliche Zwecke, darunter auch die Feststellung Ihrer Vermögenslage als Grundstückseigentümer.

### Was tun wir?

Die DEKRA Marktwertschätzung entspricht in der Vorgehensweise und mit der Überprüfung des Ergebnisses über Kennzahlen im Wesentlichen der Verkehrswertermittlung. Sie unterscheidet sich davon zum einen durch eine weniger detaillierte Dokumentation. Zum anderen entfallen einige formale Anforderungen, wie die Erläuterung des Bewertungsverfahrens und die Herleitung einzelner Parameter. Dadurch erhalten Sie das Ergebnis schneller und günstiger – aber selbstverständlich in der gleichen professionellen Qualität.



## Welche Werte zählen?

Keine Immobilie ist wie die andere. Jeder potenzielle Eigentümer hat andere Erwartungen und andere Möglichkeiten. Um eine objektive Aussage darüber zu treffen, welchen Preis eine Immobilie am

Markt erzielen würde, bezieht DEKRA im Rahmen einer fachmännischen Immobilienwertermittlung eine Vielzahl von Faktoren ein. Hier finden Sie die wichtigsten im Überblick:

Kriterien	Inhalte
Makrolage	Geografie, Kommune und Region, Verkehrsanbindung, Infrastruktur
Mikrolage	Umgebung, Nachbarschaft, öffentlicher Straßenraum, Parken, Lärmbelastungen
Grundstück	Größe, Gestalt, Erschließung, Bebauung und Auslastung, Bewuchs, Altlasten
Gebäude	Baujahr, Grundfläche, Aufteilung (Etagen, Räume), Anbauten/Nebengebäude (z. B. Garage)
Zustand	Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf, offensichtliche Baumängel und Bauschäden
Ausstattung	Haustechnik, Bodenbeläge, Fenster und Türen, Einbauten
Rechte und Lasten	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsrechte und mietvertragliche Bindungen, Dienstbarkeiten und sonstige Vermerke in Abt. II des Grundbuchs
Marktsituation	Auswertungen der Gutachterausschüsse, Immobilienspiegel, Mietspiegel, Angebotslage, kommunale Entwicklungsvorhaben

### TIPP:

Weitere Produktinformationen zur DEKRA Immobilienwertermittlung sowie zu allen weiteren Dienstleistungen finden Sie unter [www.dekra.de](http://www.dekra.de) oder rufen Sie uns an unter der kostenlosen **Service-Hotline 0800.333 333 3**



## Weitere Leistungen für Sie:

Wenn es um Ihre vier Wände geht, ist DEKRA der richtige Partner in allen Fragen der technischen Sicherheit. Über die Immobilienwertermittlung hinaus bieten wir unseren Kunden kompetenten Prüf- und Beratungsservice, zum Beispiel auch in diesen Bereichen:

- > Immobilienprüfung
- > Bauschadengutachten und Messungen
- > Ermittlung von Mängel-/ Schadenursachen
- > Prüfung der Luftdichtheit von Gebäuden
- > Thermografie von Gebäuden
- > EnEV-Nachweise und Energieausweise
- > Umwelt- und Schadstoffanalysen
- > Altlastenermittlung
- > Bodengutachten
- > Sanierungsberatung



Sprechen Sie mit uns! Wir freuen uns auf Ihre Fragen!



DEKRA Automobil GmbH  
Industrie, Bau & Immobilien  
Handwerkstraße 15  
70565 Stuttgart  
Telefon +49.711.7861-3900  
Telefax +49.711.7861-743999  
kundencenter@dekra.com  
www.dekra.de

Änderungen vorbehalten.  
84731-AN13-09.18