Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

Leistungen zur Wertermittlung von Immobilien:

- Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB – für alle Bewertungsanlässe
- Marktwertschätzung – Kurzversion bei Standardimmobilien, nicht für Rechtsstreit oder Behörden
- Weitere Leistungen – siehe Seite 2 –

Bei Marktwertermittlungen wird der objektive Preis geschätzt, den übliche Kaufinteressenten für eine Immobilie auf dem freien Markt bereit wären zu zahlen. Neben Angebot und Nachfrage werden alle wertrelevanten Merkmale und Besonderheiten sachverständig erfasst.

Wertermittlungen der DEKRA werden mit großer Sorgfalt, unabhängig und unparteiisch durch qualifizierte und erfahrene Sachverständige für Immobilienbewertung angefertigt. Das Team Wertermittlung der DEKRA steht dabei von der Anfrage, über die Leistungserbringung, bis hin zu späteren Rückfragen als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung unter der E-Mail: **wertermittlung@dekra.com**

1. Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Leistungsbeschreibung

Ein Verkehrswertgutachten gibt dem Leser ein umfängliches Bild der Immobilie und ihres Werts. Es ist übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konzentriert.
Das Gutachten beinhalten neben allgemeinen Angaben zum Auftrag eine Lage- und Objektbeschreibung. Darin werden die wesentlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, einschließlich rechtlicher Gegebenheiten und der betreffende Immobilienmarkt dargelegt.
Der Marktwert wird mit einem geeigneten Bewertungsverfahrens ermittelt. Dabei bildet die Herleitung und ausführliche Erläuterung der wertrelevanten Berechnungsgrößen eine wichtige Grundlage. Die Wahl des Verfahrens (Sachwert, Ertragswert oder Vergleichswert) richtet sich nach der Immobilienart, der hierfür üblichen Nutzung sowie nach den verfügbaren Marktdaten und wird begründet.
Abschließend wird das Ergebnis über Kennzahlen plausibilisiert.
Eine Fotodokumentation, Karten, Grundrisse, Behördenauskünfte und weitere erforderliche Anlagen ergänzen den Texteil.
Einflüsse auf den Wert werden berücksichtigt, sofern das auf Grundlage der Wahrnehmung vor Ort und der vorhandenen Unterlagen möglich ist. Eventuell erforderliche, marktübliche Abschläge wegen Sanierungsstau werden pauschal nach Gewerken vorgenommen.
Die Besichtigung und Erstellung der Gutachten erfolgt immer persönlich durch die Immobiliensachverständigen. Insbesondere Gewerbe- und Spezialimmobilien werden durch Gutachter bewertet, welche nach DIN EN ISO/IEC 17024 umfassend zertifiziert sind.

Verwendung

Ein Gutachten ist geeignet für alle Immobilienarten, z. B.:

- Standardimmobilien:
  Ein- und Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Gewerbeobjekt, Bürohaus, einfaches Gewerbe- grundstück (Werkstatt, Lager u. Ä.), unbebaute Fläche (Baugrundstück, Garten, Stellplatz)
- Spezialimmobilien:
  Produktions- oder Logistikimmobilie, Autohaus, Verbraucher-/Fachmarkt, Tankstelle, Parkhaus, Hotel-/Ferien-/Gastronomieobjekt, Hochhaus, Sozialimmobilie (Pflegeheim, Ärztehaus u. Ä.), Wohnheim, Schule, Kindertagesstätte, Freizeit- u. Sportstätte, Flächen mit Anlagen zur alternativen Energieerzeugung sowie für Umwelt- und Hochwasserschutz

Verwendung finden Gutachten über den Verkehrswert u. a. bei:

- Erwerb oder Verkauf
- Schenkung, Erbschaft, Auflösung Erbengemeinschaft
- Wertauseinandersetzung, Zugewinnausgleich (Trennung)
- Wirtschaftlichkeitsprüfung von Investitionen
- steuerlichen Zwecken, Bilanzierung, Nachweis „niedrigerer gemeiner Wert"
- Beauftragung durch ein Gericht

Ein einseitig beauftragtes Gutachten wird i. d. R. nur als Parteiengutachten berücksichtigt.

Lieferzeit

Die übliche Lieferzeit für die Bewertung von Standardimmobilien beträgt 3 bis 4 Wochen nach dem Besichtigungstermin.
Eine verkürzte Lieferzeit innerhalb von 15 Arbeitstagen (Mo. bis Fr.) ist nur auf Anfrage möglich. Voraussetzungen dafür sind:

- die Übersendung der kompletten, für die Bewertung erforderlichen Unterlagen mit dem Auftrag und
- die Ermöglichung eines flexiblen Besichtigungstermins innerhalb von 8 AT.

Für eine verkürzte Bearbeitungszeit entstehen Mehrkosten, siehe Honorartabelle.

Ablauf

a. Auftrag und Bestätigung

Mit dem Auftrag werden die Besonderheiten zur Immobilie und zur Beauftragung (z. B. zurückliegender Stichtag, Annahmen) mitgeteilt.
Unterlagen zur Wertermittlung sind auf Seite 2 des Auftrags aufgelistet. Auftraggeber können dort die Unterlagen auswählen, welche sie selbst mit dem Auftrag an DEKRA senden oder spätestens bis zum Tag der Besichtigung nachreichen werden. Nach Auftragseingang wird für die Bewertung eine Gutachterin/ein Gutachter mit Qualifikation und Erfahrung für die jeweilige Immobilienart gewählt. Jede auftraggebende Person erhält eine E-Mail als Auftragsbestätigung.

Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

b. Termin für Besichtigung
Die DEKRA Gutachter setzen sich innerhalb von zwei Arbeitstagen telefonisch mit den genannten Ansprechpartnern in Verbindung, um einen Besichtigungstermin (i.d.R. innerhalb von 2 bis 4 Wochen) zu vereinbaren.

c. Fehlende Unterlagen einholen
DEKRA übernimmt nach dem Besichtigungstermin die Einholung aller noch fehlenden Unterlagen für die Bewertung. Dafür wird eine Eigentümer-Vollmacht auf dem Auftragsblatt benötigt. Die Einholung von erforderlichen Unterlagen durch DEKRA ist eine kostenpflichtige Mehrleistung.

d. Besichtigung
Gemeinsam mit dem/den Auftraggeber(n) oder einer benannten Vertretung werden zum vereinbarten Termin eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die örtliche Situation und der Zustand der Immobilie werden dabei festgestellt sowie in Textform und durch die Anfertigung von Fotoaufnahmen dokumentiert. Die Auftraggeber haben die Pflicht, bei der Besichtigung den erforderlichen Zugang zum Objekt zu ermöglichen und Dritte (z.B. Mieter) im Vorfeld über die Besichtigung zu informieren. Bei Objekten mit vielen Nutzungseinheiten ist es ausreichend, wenn alle Gemeinschaftsräume, Anschluss- und Heizungsräume sowie einzelne Nutzungseinheiten, welche die jeweilige typische Ausstattung widerspiegeln, besichtigt werden können.

e. Leistung erstellen
Nach der Besichtigung und erst wenn alle Objektunterlagen und Marktdaten vorliegen, wird die beauftragte Leistung angefertigt.

f. Qualitätssicherung
Jede Immobilienbewertung wird durch einen zweiten, erfahrenen Wertgutachter seitens DEKRA plausibilisiert.

g. Versand der Leistung
Abschließend wird die Leistung als PDF-Dokument ausschließlich an die genannten Auftraggeber gesendet. Die Rechnung wird fakturiert und zusammen mit der Leistung an die im Auftrag benannten Rechnungsempfänger übermittelt.

Auftrag und spätere Rückfragen bitte immer per E-Mail an wertermittlung@dekra.com senden.

2. Marktwertschätzung

Leistungsbeschreibung
Die Marktwertschätzung beschränkt sich auf eine stichwortartige Beschreibung der Immobilie einschließlich rechtlicher Gegebenheiten. Objektspezifische Besonderheiten, wie Sanierungsrückstau, Rechte und Lasten, werden wertmäßig berücksichtigt. Beinhaltet sind eine Bodenwertermittlung, ein geeignetes Berechnungsverfahren sowie die Plausibilisierung des Ergebnisses. Auf Erläuterungen der Grundlagen und Verfahren wird verzichtet.

Die Schätzung ist geeignet:
- für Standardimmobilien (siehe Seite 1) und bis ca. 1 Mio. EUR Immobilienwert
- zur Orientierung für Kauf oder Verkauf, zur eigenen Vermögensübersicht, Wertaufteilung bei gütlicher Einigung

Die verkürzte Darstellung ist für steuerliche Zwecke, bei rechtlichen Auseinandersetzungen und zur Vorlage beim Betreuungsgericht i.d.R. nicht verwendbar. Bei Sonderimmobilien, sowie bei Erbbaurecht werden ausführliche Gutachten erstellt und berechnet. Der Ablauf und die erforderlichen Unterlagen zur Marktwertschätzung gleichen denen eines ausführlichen Gutachtens.

3. Weitere Leistungen

Zu den weiteren Leistungen für die Wertermittlung von Immobilien zählen z. B.:
- Plausibilisierung von Gutachten in einer Stellungnahme
- Ermittlung des wertmäßigen Vor- oder Nachteils durch die Eintragung von Lasten und Rechten an Immobilien
- Besichtigungen von Immobilien mit Dokumentation
- Markt- und Beleihungswertermittlung als Kurzgutachten im Kleindarlehensbereichs und als Vollgutachten über die Software Lora

Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

Erläuterungen zu den Leistungen der Wertermittlung Immobilien

Bearbeitungszeit
Bei ausstehenden Auskünften von Behörden, fehlenden und nachzufordernden von Unterlagen sowie bei Aufgabenstellungen mit Schwierigkeitsstufe kann es zu einer längeren Bearbeitungszeit kommen.

Auskunft Bodenrichtwert und Vergleiche aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
In einzelnen Regionen stehen Bodenrichtwerte nicht kostenfrei zur Verfügung und müssen je Objekt erworben werden. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen, unbebauten Grundstücken sowie Siedlungs- und Typenhäusern ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Die Auskünfte werden durch DEKRA nach eigenem Ermessen, und sofern geeignete Daten verfügbar sind, eingeholt. Die Gebühren werden mit Nachweis an den Auftraggeber weiterberechnet.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag
Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag sind wertbestimmend. In den meisten Fällen sind beide Stichtage gleich mit dem Tag der Besichtigung. Zurückliegende Zeitpunkte können ausschlaggebend sein u. a. für den Zugewinnausgleich bei Scheidung oder bei Erbschaft und Schenkung. Wenn die Bewertung zu einem zurückliegenden Stichtag erforderlich ist, muss das jeweilige Datum mit der Beauftragung angegeben werden.

Rechtsgrundlagen
Grundlagen der Leistungserbringung bilden im Wesentlichen folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in aktueller Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung der Länder

Leistungsabgrenzung und Ausschlusskriterien
Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und Verschiebung von Gegenständen. Sichtbare wertbeeinflussende Gegebenheiten werden vermerkt. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert werden geschätzt, soweit das auf Grundlage der Wahrnehmung vor Ort und der vorhandenen Unterlagen möglich ist.

Das Messen von Gebäuden zur Flächenkontrolle während der Besichtigung ist bei Standardimmobilien Leistungsinhalt, sofern der gesamte Besichtigungstermin nicht länger als eine Stunde dauert. Flächen- und Mietpreisangaben dienen ausschließlich der Wertermittlung und sind nicht zur Durchsetzung von Mietpreisen oder Wohngeld geeignet.

Die Immobilienbewertung beinhaltet kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- und Schadengutachten. Bauschäden, Mängel, Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau werden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar sind. Dazu erfolgt eine Schätzung von marktüblichen Wertabschlägen, aber keine Kostenkalkulation. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge und gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Baugrundes und möglicher Altlasten erfolgt, wie dies zum Ortstermin zerstörungsfrei, offen erkennbar und aus vorliegenden Unterlagen hervorgeht. Bei einem Hinweis auf Altlasten oder gesundheitsgefährdende Stoffe wird das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung benötigt. Die Wertermittlung ist nicht möglich, wenn wesentliche Unterlagen zur Immobilie nicht vorliegen. Eine Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigung u. Ä. ist kein Leistungsbestandteil. Nutzerspezifische Anlagen/Zubehör werden wertmäßig nicht erfasst. Die Verkehrswertermittlung stellt keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung dar.

Folgende Leistungen sind separat zu beauftragen. Folgende Leistungen werden zusätzlich angeboten.
Bei Interesse bitte anfragen im Kundencenter.
Kontakt: Mail **kundencenter@dekra.com**, Tel. **0800 3333333**

- Aufmaß Wohn- und Nutzflächenermittlung
- Immobilienprüfung und Bautenstandsbericht
- Technical Due Diligence
- Bauschadengutachten
- Prüfung der Luftdichtheit von Gebäuden
- Infrarot-Thermografie
- Erstellung von Energieausweisen
- Energie-Effizienz-Zertifizierung
- Umwelttechnische Analysen, u. a. zu schadstoffhaltigen Materialien

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der DEKRA Automobil GmbH – Bereich Industrie, Bau und Immobilien.
Diese können unter dekra.de/agb-automobil-industrie eingesehen und heruntergeladen werden.