Wertermittlung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

MIB - Infobroschüre

Metzger – Immobilien- & Baumanagement
Ingenieur- & Bau-Sachverständigenbüro

Ihr unabhängiger und kompetenter Partner für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Informationsblatt zur Wertermittlung

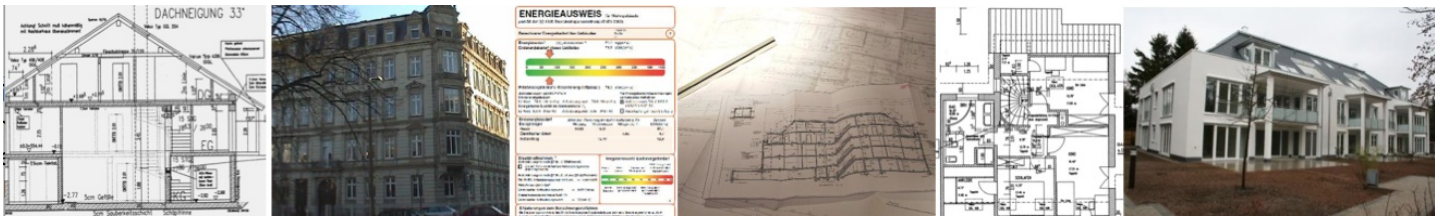
- Was ist die Immobilie eigentlich wert?
- Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?
- Wie lange dauert die Bearbeitung?
- Was kostet ein Gutachten?
- Wie gebe ich ein Gutachten in Auftrag?

1 Der Immobilienmarkt ist ein heterogener Markt, auf dem unterschiedliche Akteure (z.B. Makler, Verkäufer, Käufer etc.) mit gewissem Eigeninteresse agieren

Der Immobilienmarkt ist ein heterogener Markt, auf dem unterschiedliche Akteure (z.B. Makler, Verkäufer, Käufer etc.) mit gewissem Eigeninteresse agieren.
Die Vergangenheit hat gezeigt, dass eine neutrale Beurteilung von Wert und Entwicklungschancen von Immobilien einen größeren Stellenwert erlangt haben.

Es gibt zahlreiche Situationen, in denen Immobilieneigentümer, -nutzer und -interessenten eine Antwort auf folgende Frage benötigen:

➔ **Was ist die Immobilie eigentlich wert?**



Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger

freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Kastenacker 4
82266 Inning

Telefon: 08143 / 94494
Telefax: 08143 / 94495

Datum: 02.12.2009
Az.: Metzger 1126/09

Herr
Dr. Georg Lechner
Beim Schusterbauer 3 b
82064 Straßlach

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Reiheneckhaus bebaute Grundstück
in 82031 Grünwald, Dr. Peter Hecker Straße 12

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.12.2009 ermittelt mit rd.

569.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zweck und Anlass eines Wertgutachtens

Zweck und Anlass eines Wertgutachtens

Zweck und Anlass für die Beauftragung eines Wertgutachtens können beispielsweise sein:

- Vermögens- und Erbauseinandersetzungen
- Fachliche Beratung bei An- u. Verkaufsverhandlungen
- Auseinandersetzungen v. Eigentümergemeinschaften
- Veräußerungen und Erwerbsvorgänge
- Ermittlung von Grundstücksbelastungen wie z. B. Erbbau-, Wohnungs-, Wegerechte, Nießbrauch, Überbau, Leibrenten usw.
- Beleihungszwecke
- Schiedsgutachten, Stellungnahmen zu Gutachten, Gutachtenüberprüfungen
- Steuerliche Bewertung zur Vorlage beim Finanzamt

In der Regel wird dabei der Verkehrswert der Immobilie bestimmt.
Abhängig vom Auftrag und Zweck der Beauftragung gibt es auch Fälle, in welchen der Beleihungswert, Versicherungswert, Einheitswert, Grundbesitzwert, etc. maßgebend sein kann.

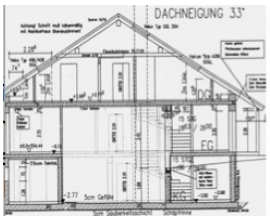
Was ist die Immobilie eigentlich wert?

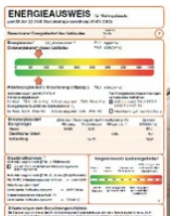
Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

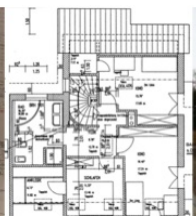
Die eigentliche Definition des Verkehrswerts in § 194 des Baugesetzbuchs ist für den Laien zunächst verwirrend:

> *Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Diese Definition besagt jedoch nichts anderes, als dass es sich bei dem Verkehrswert um den Preis handelt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.







Der Marktwert

Es gilt also einen marktrealistischen Wert für eine Immobilie zu ermitteln.

Demnach ist der Verkehrswert ein durchschnittlicher, im Idealfalle statistisch nachweisbarer Marktwert.

Absicht der Formulierung ist sicherlich auch, eine zwischen Käufer- und Verkäuferinteresse ausgleichende Kenngröße zu schaffen.

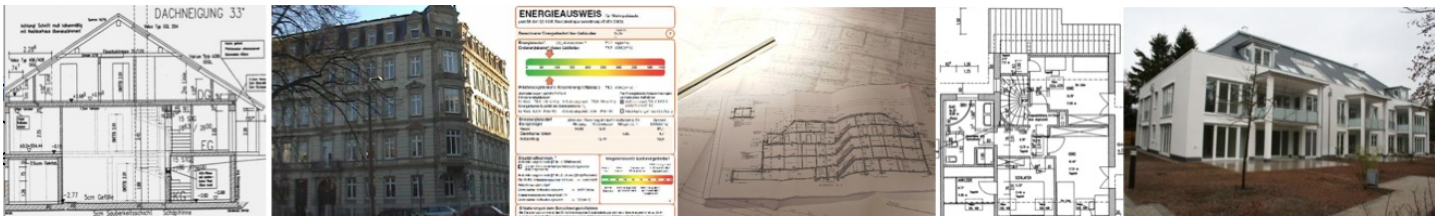
Der Grundstücks- respektive Gebäudepreis wird individuell verhandelt, ist also meist das Ergebnis subjektiver Überlegungen der Beteiligten in Verbindung mit einer gewissen Vermarktungsdauer. Der erzielte Preis weicht deshalb regelmäßig mehr oder weniger von berechneten Werten ab. Neben der sorgfältigen Überprüfung aller bekannten bzw. bei den einschlägig zuständigen Stellen einholbaren Eigenschaftsmerkmale eines Objektes (zum Beispiel bauliche Gegebenheiten, öffentlich-rechtliche oder private Belastungen, Ertragsfähigkeit) besteht eine Hauptaufgabe des Sachverständigen deswegen darin, ein dem Objekt angemessenes Wertermittlungsverfahren anzuwenden, um Diskrepanzen zu dem nachher tatsächlich verhandelten/erzielbaren Preis möglichst gering zu halten.

Es soll jedoch nicht verschwiegen werden, dass es sich bei den gesetzlich normierten Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes sämtlich um Rechenmodelle handelt, deren Nutzen und Genauigkeit in engem Zusammenhang mit dem Spektrum der entsprechend berücksichtigten Kenngrößen (oder von Rechten beziehungsweise Lasten) einer Immobilie -und somit von der Marktkenntnis und Taxierungsbasis des jeweils betrauten Sachverständigen- abhängig ist.

- ✓ Wir ermitteln diese Verkehrswerte nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.
- ✓ Unsere Gutachten sind auch für Laien in allen Teilen verständlich und nachvollziehbar.

Was ist die Immobilie eigentlich wert?

2 Der Verkehrswert ein durchschnittlicher, im Idealfalle statistisch nachweisbarer Marktwert



Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?

Die Unterlagen

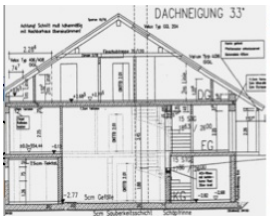
Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?

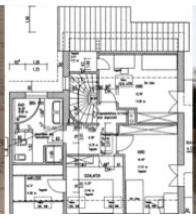
Zur Erstellung eines Wertgutachtens werden die folgenden objektbezogenen Unterlagen benötigt, die dem Sachverständigen bei Auftragserteilung in Kopie - oder für Sie noch einfacher im Original (wir fertigen dann für unsere Zwecke eine Kopie an und geben die Originalunterlagen postwendend an Sie zurück) - zur Verfügung gestellt werden sollten:

- ✓ aktuelle und vollständige Abschrift des Grundbuchs (sollten in Abteilung II bewertungsrelevante Rechte oder Lasten bestehen: zusätzlich Kopien der Eintragungsbewilligungen bzw. der Grundakten)
- ✓ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (aktuelle Flurkarte/Lageplan/Katasterkarte sowie Auszug aus dem Liegenschaftsbuch)
- ✓ Bescheinigungen der Stadt/der Gemeinde/des Abwasserzweckverbandes etc. über bezahlte oder anfallende Erschließungskosten und Anliegerbeiträge (z.B. Abwasser-, Straßenausbaubeiträge)
- ✓ Bauunterlagen der aufstehenden Gebäude (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) und sofern vorhanden: Baubeschreibung (aus Bauantrag oder Leistungsbeschreibung) sowie Baukostenzusammenstellungen für durchgeführte bzw. anstehende Maßnahmen
- ✓ Berechnung Bruttorauminhalt
- ✓ Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen (WoFlVO, II. BV oder DIN 283)
- ✓ bei vermieteten Objekten: Kopien der Miet- bzw. Pachtverträge
- ✓ bei Wohnungs- und Teileigentum: Kopien von Aufteilungsplan, Teilungserklärung, Verwalterabrechnung, Unterlagen zur Höhe der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage

3 MIB unterstützt Sie bei der Beschaffung fehlender Unterlagen

Liegen die vorgenannten Unterlagen bei Ihnen nicht vor, so sind wir gern behilflich diese bei den entsprechenden Behörden (z.B. Grundbuchamt) zu beschaffen oder auch anzufertigen (z.B. Berechnung des Bruttorauminhaltes oder der Wohnfläche).





Die zusätzlichen Informationen

Welche weiteren grundstücksbezogenen Informationen werden für die Wertermittlung benötigt?

Zusätzlich werden für die Bewertung weitere grundstücks-bezogene Informationen zu den nachfolgenden Gegebenheiten benötigt, die jedoch in der Regel durch den Sachverständigen eingeholt werden müssen:

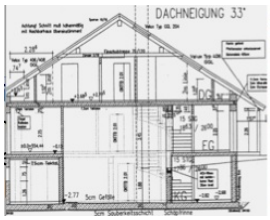
- ✓ Erschließungssituation (z.B. Straßenausbau, Versorgungsleitungen, Grenzverhältnisse etc.)
- ✓ Privatrechtliche Besonderheiten (z.B. Bodenordnungsverfahren, Verunreinigungen)
- ✓ öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (z.B. Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz, Baulasten, Denkmalschutz, Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht)

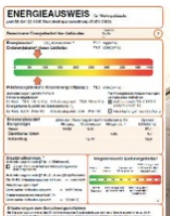
4 Zusätzlich werden für die Bewertung weitere grundstücks-bezogene Informationen zu den nachfolgenden Gegebenheiten benötigt, die jedoch in der Regel durch den Sachverständigen eingeholt werden müssen

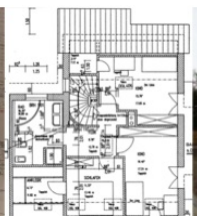
Die vorgenannten Unterlagen werden durch uns (soweit möglich) telefonisch oder schriftlich bei den entsprechenden Ämtern eingeholt. Bis schriftliche Dokumente bei uns eingehen, vergehen jedoch gewöhnlich 2 Wochen.

Grundsätzlich gilt deshalb:

Um so aussagefähigere Unterlagen Sie uns zur Verfügung stellen, um so schneller können wie Ihren Auftrag ausführen.







Die Kosten

Wie lange dauert eine Bearbeitung?

Wie lange dauert eine Bearbeitung?

Grundsätzlich ist die Bearbeitungsdauer vom Umfang der Wertermittlungsaufgabe, der Objektart und Objektgröße sowie der Qualität der zur Verfügung stehenden Unterlagen abhängig.
Der Ortstermin findet regelmäßig schon einige Tage nach Ihrer Anfrage bei uns statt. Danach sind meist noch Unterlagen/Informationen/Stellungnahmen bei Behörden etc. anzufordern oder auch durch uns anzufertigen. Dies nimmt i.d.R. 2 Wochen in Anspruch.
Bei kleineren Privataufträgen müssen Sie deshalb mit einer Gesamtbearbeitungszeit von ca. 4 Wochen rechnen.
Sollten Sie terminlich gebunden sein, ist die Fertigstellung des Gutachtens, in Absprache, auch kurzfristiger möglich!

Was kostet ein Gutachten?

Was kostet ein Gutachten?

Die Honorare für Wertermittlungen rechnen wir im Privatauftrag nach nachfolgendem Schema ab. Das Gesamthonorar für Wertgutachten bei Objektwerten ermittelt sich wie folgt:

Sachverständigenhonorar
+ ggf. Zuschlag
+ Nebenkosten
Gesamthonorar

Sachverständigenhonorar (s. auch nachfolg. Tabelle 1):
Dieses setzt sich aus einem Sockelbetrag und einem wertabhängigen Betrag zusammen.
Der **Sockelbetrag** beträgt bei Verkehrswerten bis 1 Mio. €, 750 € und über 1 Mio. €, 1.750 €.
Der **wertabhängige Betrag** errechnet sich mit zwei Promille des Verkehrswertes bei Verkehrswerte bis 1 Mio. €, bzw. ein Promille bei Verkehrswerte über 1 Mio. €.

Zuschlag:
Ein Zuschlag wird berechnet, wenn grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu ermitteln sind wie beispielsweise Niesbrauch, Wegerechte etc. oder ein erhöhter Aufwand erforderlich ist, wenn die zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen (z.B. Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnungen, Berechnungen des Bruttorauminhaltes, Grundbuchauszüge, Vermessungs- und Katasterkarten etc.) nicht vom Auftraggeber bereitgestellt werden können und deshalb vom Sachverständigen beschafft, bearbeitet oder angefertigt werden müssen.

5 Sind die Unterlagen vollständig und bestehen keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wird kein Zuschlag erhoben

Was kostet ein Gutachten?

Tabelle 1: Sachverständigenhonorar mit Sockelbetrag und wertabhängigen Betrag in Abhängigkeit des Verkehrswerts

Verkehrswert	Sockel-betrag	wertabhängiger Betrag		
Wert (€)	**Sockel (€)**	**2 (Promille)**	**1 (Promille)**	**Sachverständigen Honorar**
100.000	750	200		950
150.000	750	300		1.050
200.000	750	400		1.150
250.000	750	500		1.250
300.000	750	600		1.350
350.000	750	700		1.450
400.000	750	800		1.550
450.000	750	900		1.650
500.000	750	1.000		1.750
550.000	750	1.100		1.850
600.000	750	1.200		1.950
650.000	750	1.300		2.050
700.000	750	1.400		2.150
750.000	750	1.500		2.250
800.000	750	1.600		2.350
850.000	750	1.700		2.450
900.000	750	1.800		2.550
950.000	750	1.900		2.650
1.000.000	1.750		1.000	2.750
2.000.000	1.750		2.000	3.750
3.000.000	1.750		3.000	4.750
4.000.000	1.750		4.000	5.750
5.000.000	1.750		5.000	6.750
10.000.000	1.750		10.000	11.750
20.000.000	1.750		20.000	21.750

6 Eine Alternative zu einem Verkehrswertgutachten kann auch ein Kurzgutachten sein

Nebenkosten

Als Nebenkosten kommen in Betracht: Porto-, Telefon-, Foto- und Fahrtkosten, Kosten für Mehrausfertigungen des Gutachtens, Vorlagekosten für Kopien von Ämtern und Behörden (z.B. Grundbuchauszüge, Katasterkarten etc.).

Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer wird in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe (derzeit 19 %) zusätzlich zum Gesamthonorar in Rechnung gestellt.

Hinweis: Eine Alternative zu einem Verkehrswertgutachten kann auch ein Kurzgutachten (Expertise) sein, welches im Umfang deutlich geringer ausfällt und daher auch preiswerter ist.

Die Beauftragung

Wie gebe ich ein Gutachten in Auftrag?

Wie gebe ich ein Gutachten in Auftrag?

7 Zur Auftragserteilung füllen Sie bitte das beiliegende Kontaktaufnahme-Formular aus

Wir bieten Ihnen aufgrund unserer langjährigen Erfahrung eine kompetente Beratung ohne Überlagerung sonstiger Verwertungsinteressen.

Zur Auftragserteilung füllen Sie bitte das beiliegende Kontaktaufnahme-Formular aus und faxen uns dieses zu.
Alternativ senden Sie uns per eMail eine kurze Nachricht zu.
Wir werden uns umgehend bei Ihnen melden und alle weiteren Modalitäten mit Ihnen absprechen.
Zur verbindlichen Auftragserteilung schließen wir mit Ihnen einen Sachverständigenvertrag ab, welchen wir Ihnen gesondert übersenden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot.

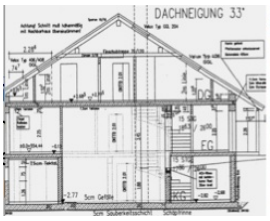
Zur Beantwortung ergänzender Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

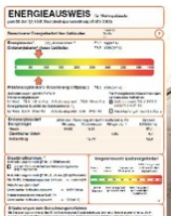
MIB - Metzger Immobilien- & Baumanagement
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger

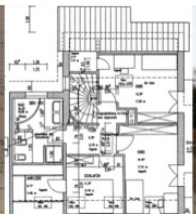
Buchempfehlung

Unsere Publikation

Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken
So bestimmen Sie präzise den Verkehrswert von Immobilien.
Mit der ImmoWertV sowie der WertR 2006 mit NHK 2000
Mit Checklisten, Mustergutachten und Excel-Rechnern
48,-- € (inkl. MwSt.)
4. Auflage 2010
Autor: Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger
Haufe Verlag, Freiburg ISBN: 978-3-448-10055-6







Unsere zusätzlichen Leistungen für Immobilienerwerber & Verkäufer von Immobilien

Erwerb & Verkauf einer Immobilie

8 Wir begleiten Sie bei der Besichtigung Ihres Kaufobjekts und zeigen Ihnen die Mängel und Schwachstellen des Gebäudes auf.

Sie wollen ein Haus, eine Wohnung oder ein Investment-Objekt kaufen?

Wir **begleiten Sie bei der Besichtigung Ihres Kaufobjekts** und **zeigen Ihnen die Mängel und Schwachstellen des Gebäudes auf**. Neben einer umfassenden Beratung erstellen wir bei Bedarf ein **Verkehrswertgutachten** und prüfen die Werthaltigkeit der Immobilie. Sie haben dann ein fundiertes Hilfsmittel an der Hand und können abwägen ob der Kaufpreis der Immobilie angemessen ist.

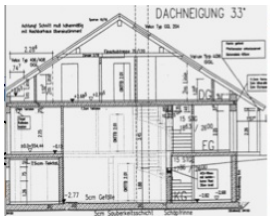
Wir beraten Sie auch bei der Abstellung von Baumängeln und Bauschäden. Wir erkunden die Schadenursachen, sowie den Umfang der Schäden und beraten Sie bei der weiteren Vorgehensweise.

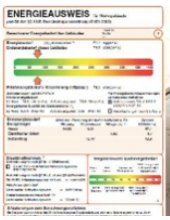
Bei älteren Bestandsgebäuden erstellen wir einen Energieberatungsbericht (nach BAFA Richtlinie) und unterstützen Sie bei der Umsetzung der energetischen Sanierung.

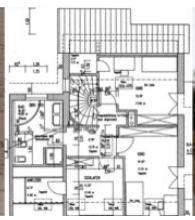
Sie wollen ein Immobilie verkaufen?

Neben einer umfassenden Beratung erstellen wir bei Bedarf ein fundiertes, in allen Belangen nachvollziehbares **Verkehrswertgutachten** und können so die Werthaltigkeit Ihrer Immobilie aufzeigen.

Sie haben dabei ein fundiertes Hilfsmittel an der Hand und können darlegen, dass der Kaufpreis der Immobilie angemessen ist.







Kontakt

Unsere Leistungen

Unsere Leistungen

- ✓ Erstellung von Verkehrswertgutachten
- ✓ Erstellung von Gutachten zu Bauschäden und Baumängel
- ✓ Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ)
- ✓ Bauabnahmen
- ✓ Energieberatung / Energetische Sanierungen

Ihr kompetenter Partner für Neubauvorhaben und Bestandsimmobilien

Die Welt des Bauens wird zunehmend komplexer. Rechtliche und technische Anforderungen auf der einen Seite, wirtschaftliche und funktionelle Fragestellungen auf der anderen Seite machen die Umsetzung heutiger Bauvorhaben immer anspruchsvoller.
Mit unserem hoch qualifizierten Team können wir langjährige Erfahrung im Immobilien- und Baumanagement vorweisen.
Unser Kundenstamm umfasst private, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber, welche durch unsere Fachleute umfassend und individuell unterstützt werden.
Mit MIB integrieren Sie einen zuverlässigen und qualifizierten Partner in Ihr Projekt.

Was wir leisten:

Ob Neubau, Erweiterung, energetische Sanierung oder Bauen im Bestand: wir unterstützen und betreuen unsere Kunden umfassend und kompetent.
Schwerpunkte unserer **Sachverständigentätigkeit** sind die Bauschadenanalyse, insbesondere die Ursachenforschung von Bauschäden und Baumängel, die Immobilien-Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Vor-Ort-Energieberatung für Wohngebäude (BAFA).
Unsere **Beratungsleistungen** focusieren sich auf das Risikomanagement, Baucontrolling und Qualitätsmanagement bei Bauprojekte.
Private Bauherren, Baufirmen und Bauträgergesellschaften sowie Firmen, für welche das Bauen nicht zum Kerngeschäft gehört, beraten wir umfassend und individuell bei der Abwicklung und Steuerung von Baumaßnahmen.
Unsere **Ingenieurleistungen** beziehen sich auf die Planung von Wohngebäuden nach den Grundsätzen von Feng Shui, der Projektsteuerung für Neubau, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen und der Beratung und Umsetzung von energetischen Sanierungen.

Kontakt

MIB - Metzger Immobilien- & Baumanagement
Ingenieur- & Bausachverständigenbüro
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger
Am Kastenacker 4
D-82266 Inning
Germany

Fon: +49 (0)8143 / 94494
Fax: +49 (0)8143 / 94495
eMail: metzger@m-ib.info
Internet: www.m-ib.info

Dipl. Ing. (FH)
Bernhard Metzger

Inhaber der MIB – Metzger Immobilien- & Baumanagement

Kontaktaufnahme-Formular

An
MIB - Metzger Immobilien & Baumanagement
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger
Am Kastenacker 4
82266 Inning a.A.

Telefon 08143 / 94494
Telefax 08143 / 94495
eMail: metzger@m-ib.info
Internet: www.m-ib.info

Sehr geehrter Herr Metzger,

ich,
Anrede : _____

Name : _____

Vorname : _____

Straße / Nr. : _____

Plz / Ort : _____

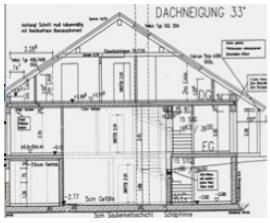
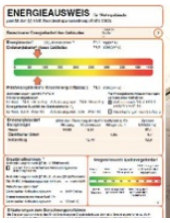
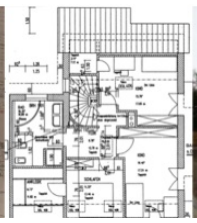
Telefon : _____ am besten erreichbar am/um _____/_____ Uhr

Telefax : _____

eMail : _____

benötige eine Wertermittlung für:
O Grundstück O Wohnung O Haus O _____

zu folgendem Zweck:
O Erbauseinandersetzung O Verkaufsverhandlungen O _____

Ich bitte Sie, mit mir schnellstmöglich unter oben genannter Telefonnummer Kontakt aufzunehmen.
- Dies ist noch keine verbindliche Auftragserteilung! -

Mit freundlichen Grüßen