

Produktkatalog

I. Besichtigungsprotokolle

Besichtigungsprotokoll kompakt

Die Besichtigungsprotokolle kompakt dokumentieren auf der Basis einer Außenbesichtigung

- den äußeren Objektzustand
- das Umfeld Ihrer Immobilien
- mindestens 4 aussagekräftige Fotos

Ihre Vorteile:

- keine Terminabsprache notwendig
- Bearbeitungszeit 5 Werktage
- Übersichtlichkeit und Einheitlichkeit durch standardisierte Formulare
- **Festpreis: 70 € incl. MwSt.** bis 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

Besichtigungsprotokolle komplett

Die Besichtigungsprotokolle komplett dokumentieren auf der Basis einer Außen- und Innenbesichtigung

- den Objektzustand
- die Ausstattung
- das Umfeld
- mindestens 6 Fotos

Ihre Vorteile:

- wertvolle Objekt- und Lageinformationen zu Immobilien
- flexible Terminabsprachen
- Bearbeitungszeit 3 Werktage nach Ortsbesichtigung
- Übersichtlichkeit und Einheitlichkeit durch standardisierte Formulare
- **Festpreis: 120 € incl. MwSt** bis 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

Besichtigungsprotokolle plus

Die Besichtigungsprotokolle plus dokumentieren auf der Basis einer Außen- und Innenbesichtigung

- den Objektzustand
- die Ausstattung
- das Umfeld
- Angabe des amtlichen Bodenrichtwerts, wenn vorhanden
- Wertplausibilisierung oder Schätzung Marktwert
- mindestens 6 Fotos

Ihre Vorteile:

- wertvolle Objekt-, Lage- und Marktinformationen zu Immobilien
- flexible Terminabsprachen
- Bearbeitungszeit 10 Werktage nach Ortsbesichtigung
- Übersichtlichkeit und Einheitlichkeit durch standardisierte Formulare
- Schätzung des Marktwertes
- **Festpreis: 180 € incl. MwSt** bis 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

II. Immobilien-Wertschätzungen

Immobilien-Wertexpertise (automatisierte Wertermittlung)

Objektkurzbeschreibung und Wertexpertise, die in der „Wertermittlungssprechstunde“ im Büro der Sachverständigen erstellt wird.

Der Auftraggeber übergibt vorab oder bringt zu dem vereinbarten Termin (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen mit:

- Katasterkarte, Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohn- und Nutzflächen- und/oder Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

Ihre Vorteile:

Nach Durchsicht der Unterlagen wird im Beisein des Auftraggebers eine Wertexpertise für das Objekt erstellt. Diese basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten.

Ansonsten basiert die Bewertung auf den Unterlagen (Fotos, Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnungen etc.) und den ergänzenden Angaben bzw. Beschreibungen des Auftraggebers.

Das Ergebnis ist eine 2 – 4-seitige Expertise, bestehend aus Kurzbeschreibung des Objekts, Benennung der Bewertungsparameter und einer nachvollziehbaren automatisierten Berechnung des Markt- bzw. Verkehrswerts.

Preis: 100 € (84,03 € zzgl. 19 % MwSt)
Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.)
Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 10 % je weiterer Nutzungseinheit)

Immobilien-Wertexpertise plus (automatisierte Wertermittlung zuzüglich Außen- und Innenbesichtigung)

Der Auftraggeber stellt vorab (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterkarte, Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

Ihre Vorteile:

Im vereinbarten Termin besichtigt die Sachverständige gemeinsam mit dem Auftraggeber das Objekt von außen und innen und fertigt darüber ein Kurzprotokoll sowie 3 bis 5 Objektfotos.

Die anschließende erstellte Wertexpertise basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den ausgewerteten örtlichen Vergleichsmieten und Vergleichskaufpreisen sowie den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten.

Das Ergebnis ist eine 3 – 6-seitige Expertise, bestehend aus Kurzbeschreibung des Objekts, Benennung der Bewertungsparameter und einer nachvollziehbaren automatisierten

Berechnung des Markt- bzw. Verkehrswerts

Preis: 360 € (302,52 € zzgl. 19 % MwSt)

Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.) und 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 10 % je weiterer Nutzungseinheit)

Immobilien-Wertgutachten final (differenzierte Wertermittlung mit Objektbesichtigung)

Der Auftraggeber stellt vorab (nur soweit vorhanden) folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterkarte, Grundstücksfläche
- Grundbuchauszug
- Fotos des Gebäudes
- Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Rauminhaltsberechnung
- ggf. Mietverträge und aktuelle Mieten

Ergänzend wird jedoch auch die bauplanungs- und beitragsrechtliche Situation (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließungsbeiträge u.ä.) erkundet, beschrieben und explizit in der Wertexpertise berücksichtigt; Auskünfte aus sonstigen öffentlichen Registern (z. B. Denkmalschutz, Altlastenkataster) werden nicht angefordert und berücksichtigt.

Ihre Vorteile:

Im vereinbarten Termin besichtigt die Sachverständige gemeinsam mit dem Auftraggeber das Objekt von außen und innen und fertigt darüber ein Kurzprotokoll sowie 3 bis 5 Objektfotos.

Die anschließend erstellte Wertexpertise basiert auf dem amtlichen Bodenrichtwert, den ausgewerteten örtlichen Vergleichsmieten und Vergleichskaufpreisen sowie den sonstigen aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleiteten Bewertungsdaten. Die Wertexpertise ist so ausführlich dokumentiert, dass diese auch für einen Laien nachvollziehbar ist und von Personen ohne eigene Objektbesichtigung verstanden werden kann.

Preis: 690 € (579,83 € zzgl. 19 % MwSt)

Bis 2 Nutzungseinheiten (Wohnungen, Läden u.ä.) und 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

Ab 3. Nutzungseinheit zzgl. 10 % je weiterer Nutzungseinheit)

III. Immobilien-Wertgutachten juris („gerichtsfestes“ Wertgutachten)

Immobilien-Wertgutachten juris („gerichtsfestes“ Wertgutachten)

Hierbei handelt es sich um die ausführlichste, bis ins Einzelne gehende Gutachtenform (ein sog. „All Inclusive“-Gutachten). Diese wird beispielsweise bei privaten (Ehescheidung, Erbauseinandersetzung u.ä.) und hoheitlichen (Enteignung, Nachweise eine geringeren gemeinen Werts in Erbschaft- und Schenkungssteuerangelegenheiten u.ä.) gerichtlichen Verfahren benötigt.

Enthalten sind u.a.:

- ausführliche Objektdokumentation durch textliche Beschreibungen und umfängliche Anlagen (Übersichtskarte, Stadtplan, Katasterkarte, Fotodokumentation etc.)
- Auskunftseinholung und Auswertung aller wesentlich werterheblichen öffentlichen Register (z. B. Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Beitragssituation, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalsbuch, Altlastenkataster) sowie die Auswertung der Mietverträge
- differenzierte Wertermittlung einschließlich nachvollziehbarer Begründung aller Datenansätze und Erläuterung der Datenquellen.

Ihre Vorteile:

Das Honorar richtet sich nach Honorartabelle.

Bei vorheriger Absprache der von Ihnen gewünschten Leistung, sind auch bei „Immobilien-Wertgutachten juris“ und anderen als den im Leistungskatalog beschriebenen Wertgutachten Festpreisvereinbarungen möglich.

Ob sich ein solches Gutachten jedoch lohnt, kann z. B. durch eine preiswerte „automatisierte Wertermittlung“ festgestellt werden.

IV. Markt- und Beleihungswertgutachten

Markt- und Beleihungswertgutachten

- Beleihungswernermittlung gemäß § 16 Pfandbriefgesetz auf der Grundlage der Beleihungswertanweisungen der Banken, Bausparkassen, Lebensversicherungsgesellschaften
 - wie Marktwernermittlung, zusätzlich Auswertung Beleihungswert nach BelWertV
- Ihre Vorteile:**
- erstellt von zertifizierten Gutachtern nach hypZert
 - von den Realkreditinstituten akzeptierte Form der Beleihungswernermittlung
 - direkte Gegenüberstellung von Markt- und Beleihungswert
 - Preis nach Vereinbarung

V. Standortkurzanalyse

Standortkurzanalyse

- Terminvereinbarung zur Außen- und Innenbesichtigung
- Außen- und Innenbesichtigung mit Fotodokumentation
- kurze Erläuterung zur regionalen Marktsituation im entsprechenden Immobiliensegment
- kurze Beurteilung der Standort- und Objektfaktoren
- Aufführung von ersichtlichen und wesentlichen Baumängeln/Bauschäden
- Allgemeinbeurteilung
- Erkundung des offiziellen Bodenrichtwerts
- umfangreiche Mietrecherchen einzelner Teilmärkte
- Spannenangabe und Angabe des Bewertungsansatzes aller wesentlichen Bewertungsparameter (Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Herstellungskosten, Sachwertanpassungsfaktor, etc.)
- Plausibilitätsprüfung mittels Vergleichsfaktoren
- Darstellung der marktüblichen Kaufpreisbandbreite
- Preis nach Vereinbarung

VI. Energieausweis

bedarfsorientierte Energieausweise für Wohngebäude

Der bedarfsbasierte Energieausweis ist für Eigentümer, potenzielle Käufer oder Mieter wesentlich aussagekräftiger als der verbrauchsorientierte Energieausweis.

Ihre Vorteile:

- Basis der Objektbesichtigung durch uns und von Ihnen bereitgestellte Unterlagen
- Erstellung im vereinfachten Berechnungsverfahren rechtssicher sowie zeitnah
- von einem zugelassenen Energieberater berechnet, erzeugt und unterzeichnet
- mit dem Bedarfsausweis sind Sie auf energetische Fragen der Interessenten vorbereitet und können diesbezügliche Ansprüche in jedem Fall erfüllen
- Neben dem eigentlichen Energieausweis erhalten Sie unverbindliche Modernisierungsempfehlungen zu Ihrem Gebäude. Damit können Sie beurteilen, mit welchen Maßnahmen Sie den energetischen Zustand Ihres Gebäudes weiter verbessern können.
- **Preis: 290 € (243,70 € zzgl. 19 % MwSt)** bei Beauftragung gemeinsam mit einem Verkehrswertgutachten
- **Preis: 320 € (268,91€ zzgl. 19 % MwSt)** bei gesonderter Beauftragung bis 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

verbrauchsorientierte Energieausweise für Wohngebäude

Je nach energetischer Beschaffenheit, Anzahl der Wohneinheiten und Baujahr des Gebäudes kann ein verbrauchsbasierter Energieausweis ausgestellt werden.

Ihre Vorteile:

- Basis der Objektbesichtigung durch uns und von Ihnen bereitgestellte Unterlagen
- Erstellung im vereinfachten Berechnungsverfahren rechtssicher sowie zeitnah
- von einem zugelassenen Energieberater berechnet, erzeugt und unterzeichnet.
- Der Verbrauchsausweis wird auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs berechnet.
- **Preis: 110 € (92,44 € zzgl. 19 % MwSt)** bei Beauftragung gemeinsam mit einem Verkehrswertgutachten
- **Preis: 130 € (109,24 € zzgl. 19 % MwSt)** bei gesonderter Beauftragung bis 15 km Entfernung (einfacher Anfahrtsweg)

VII. Sonstiges

Plausibilitätsprüfung / Gegengutachten

Wir bieten Gutachtenüberprüfungen für alle Gutachten- und Objektarten an. Dabei wird das Gutachten durch einen Spezialisten unseres Büros auf formale Fehler überprüft. Dazu zählen die Einhaltung geltender Rechtsvorschriften (z. B. ImmoWertV, BelWertV), die korrekte Anwendung der Bewertungsmodelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertansätze.

- Dokumentation der Ergebnisse / Abweichungen
- Gegengutachten mit Sach-/ Ertrags-/ Vergleichswert als Kurzugutachten, Verkehrs- / Marktwertgutachten, Markt- und Beleihungswertgutachten
- Preis nach Vereinbarung

In vielen Fällen, vor allem bei unplausiblen wertrelevanten Daten (Marktbezug) ist jedoch oft die Erstellung eines neuen Gutachtens sinnvoll.

Gutachterliche Stellungnahme

Darstellung der Problematik und gutachterliche Stellungnahme

Preis nach Vereinbarung

Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten

Bewertung des jeweiligen Rechts nach üblichen Bewertungsverfahren

Preis nach Vereinbarung