

Qualifizierte Verkehrswertermittlung

Sie benötigen eine verlässliche Expertise über den Wert eines Grundstücks oder einer Immobilie. **Situation**

Meine Wertermittlung ist die ausführliche Verkehrswertermittlung (Marktwertmittlung) gemäß §194 BauGB. Sie kann bei allen Bewertungsaufgaben eingesetzt werden; bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Spezialimmobilien oder bei der Ermittlung eines Verkehrswertes für ein Einfamilienhaus im Rahmen einer Gerichtsstreitigkeit. Genau dort, wo eine ausführliche nachvollziehbare Verkehrswertermittlung notwendig ist, ist meine Wertermittlung erste Wahl. **Einsatzbereich**

- Ortstermin mit einer Innen- und Außenbesichtigung der Immobilie
 - Fotodokumentation
 - Augenscheinliche Beurteilung der Bausubstanz
 - Ausführliche Beschreibung der dominierenden Merkmale der Immobilie
 - Ausführliche Beschreibung der wesentlichen Grundstücksdaten und rechtlichen Gegebenheiten
 - Überprüfung von Flächenangaben
 - Bodenwertermittlung
 - Ausführliche Begründung des Ermittlungsverfahrens (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichsfaktorenverfahren) und Ableitung des Verkehrswertes
 - Ausführliche Begründungen zu den für die Wertermittlung wesentlichen Einflussfaktoren
 - Berücksichtigung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches
 - Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen
 - Bewertung von Baumängeln/-schäden und des Instandhaltungszustand
- Leistungsumfang**

Qualifizierte Verkehrswertermittlung

- Die Funktionsprüfung von technischen Anlagen
- Die Recherche bezüglich Baugrund und möglichen Altlasten
- Die Prüfung der formellen und materiellen Legalität des Bewertungsobjektes

Nicht Leistungsumfang

- Aktueller Auszug Flurkarte
- Aktueller Auszug Grundbuch (hier kann je nach Eintragung auch die Grundakte erforderlich werden)
- Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Vermasste Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte)
- Baugenehmigung
- Wohn-, Nutzflächenberechnung
- Aktuelle Mietverträge und Mietzusammensetzung
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich Teilungserklärung
- Bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag

Erforderliche Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellen)

Wenn der Auftraggeber es wünscht, können die o. a. Unterlagen selbstverständlich von mir besorgt bzw. erstellt werden.

Die Bearbeitungszeit beträgt, je nach Bewertungsobjekt, in der Regel 10 bis 20 Werktage nach Ortstermin, sofern alle notwendigen Unterlagen vorliegen.

Bearbeitungszeit