

Kurzgutachten

Den Wert verstehen. Kompakt dokumentiert.

IHRE ENTSCHEIDUNG

Für private
Entscheidungen, bei
denen Sie den Wert und
seine Grundlagen
nachvollziehen möchten.

02

Leistung im Überblick



Die wesentlichen Wertansätze in einer verständlichen schriftlichen Herleitung.

WANN DIESE LEISTUNG PASST

Sie brauchen mehr als eine Einschätzung.

Ein Kurzgutachten bündelt die wesentlichen Grundlagen und Wertansätze in verdichteter Form. Entscheidend ist, dass es Ihre konkrete Frage beantwortet und die Herleitung nachvollziehbar bleibt.

01 Kauf oder Verkauf vorbereiten

Sie möchten den Wert schriftlich begründet sehen, bevor Sie über einen Preis entscheiden.

02 Im privaten Kreis abstimmen

Sie möchten für Gespräche über eine Immobilie eine gemeinsame, nachvollziehbare Grundlage schaffen.

03 Vermögen einordnen

Sie möchten eine einzelne Immobilie für Ihre persönliche Planung fundiert bewerten lassen.

Passend, wenn eine kompakte schriftliche Herleitung Ihrem Zweck und den Anforderungen der vorgesehenen Empfänger genügt.

Die Verwendung wird vorab geklärt

Für steuerliche, gerichtliche oder andere förmliche Zwecke ist gesondert zu prüfen, welches Gutachten benötigt wird. Die Bezeichnung Kurzgutachten allein sagt nichts darüber aus, ob ein Empfänger es verwenden kann.

WAS SIE ERHALTEN

Kompakte Darstellung. Nachvollziehbare Grundlagen.

Sie erhalten ein schriftliches Gutachten, das die entscheidenden Wertansätze zusammenführt und das Ergebnis begründet.

01

Objekt und Bewertungsrahmen

Die wesentlichen Objektmerkmale, der vereinbarte Zweck und der Wertermittlungstichtag werden benannt.

02

Herleitung des Werts

Geeignete Daten, die begründete Verfahrenswahl und wesentliche Ansätze machen das Ergebnis nachvollziehbar.

03

Einordnung und Grenzen

Annahmen, Informationslücken und die vereinbarte Verwendung sind erkennbar dokumentiert.

Kürzer im Text. Sorgfältig in der Sache.

Eine komprimierte Darstellung mindert die fachlichen Sorgfaltsanforderungen nicht. Notwendige Ermittlungen richten sich nach Objekt und Auftrag. Reicht der Rahmen nicht aus, wird vorab eine weitergehende Leistung abgestimmt.

WAS DEN WERT TRÄGT

Objekt, Markt und Stichtag. Im Zusammenhang betrachtet.

Marktwert und Verkehrswert bezeichnen nach § 194 BauGB denselben Wertbegriff. Die angebotenen Leistungen unterscheiden sich durch ihren vereinbarten Umfang und ihre Darstellung.

Vergleichswert	Geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren helfen, das Objekt am Markt einzuordnen.
Ertragswert	Die marktüblich erzielbaren Erträge und die dafür relevanten Kosten stehen im Mittelpunkt.
Sachwert	Boden und bauliche Anlagen werden im passenden Modell erfasst; die Anpassung an den Markt gehört dazu.

Die Auswahl wird begründet.

Je nach Objekt, Marktgepflogenheiten und verfügbaren Daten werden ein oder mehrere geeignete Verfahren herangezogen. Die Ergebnisse werden sachverständig gewürdigt.

Zustand, Modernisierungen, bekannte Schäden sowie Rechte und Belastungen können den Wert beeinflussen. Sie werden im vereinbarten Rahmen geprüft; bereits berücksichtigte Einflüsse werden nicht doppelt angesetzt.

Grundlagen: § 194 BauGB sowie §§ 2, 6, 8 und 10 ImmoWertV.
Ein Angebotspreis ist kein nachgewiesener Kaufpreis.

DER WEG ZU IHRER BEWERTUNG

Gut vorbereitet. Klar beauftragt.

Sie müssen nicht bereits alle Unterlagen besitzen. Im ersten Gespräch klären wir, was vorhanden ist und was noch benötigt wird.

Was Sie zusammenstellen können

Objekt und Baujahr

Adresse, Objektart, Baujahr, Anbauten und Nutzung.

Bauakte und Pläne

Bauakte, Genehmigungen, Grundrisse und Flächenberechnungen, soweit vorhanden.

Modernisierungen und Schäden

Maßnahmen der letzten zehn Jahre mit Jahr, Umfang und Nachweisen; bekannte Schäden nennen. Auch frühere wesentliche Maßnahmen sind hilfreich.

Rechte und Belastungen

Grundbuch, bekannte Rechte, Baulasten und entsprechende Auskünfte.

Nutzung und Besonderheiten

Bei Vermietung: Verträge und Mietaufstellung.
Bei Wohnungseigentum: Teilungserklärung und relevante WEG-Unterlagen.

So gehen wir vor

- 01 **Anliegen klären**
Objekt, Zweck, Empfänger und Wertermittlungstichtag benennen.
- 02 **Auftrag vereinbaren**
Art der Bewertung, Untersuchungsumfang, Honorar und Termin abstimmen.
- 03 **Grundlagen prüfen**
Unterlagen auswerten; Besichtigung und erforderliche Ergänzungen klären.
- 04 **Ergebnis besprechen**
Die vereinbarte Bewertung erhalten und ihre Grundlagen nachvollziehen.

[Unterlagen-Checkliste öffnen](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen wir über Ihre Immobilie.

Sie wünschen eine kompakte schriftliche
Bewertung? Wir klären, ob ein Kurzgutachten zu
Ihrem Anliegen passt.

Alexander Rommelmann

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
LF (DIAZert)



Rufen Sie mich an

0571 94599669

Oder schreiben Sie mir

info@immowert-analyse.de



Direkt zur Anfrage

Anliegen persönlich anfragen

Für den Anfang genügen Objektadresse, Bewertungsanlass und eine Rückrufnummer oder
E-Mail-Adresse.