

Verkehrswertgutachten

Den Wert begründen. Klar dokumentiert.

IHRE ENTSCHEIDUNG

Wenn Wertansätze, Daten
und Schlussfolgerungen
auch für Dritte
nachvollziehbar sein
sollen.

03

Leistung im Überblick



Eine ausführlich dokumentierte Grundlage für Entscheidungen mit besonderer Tragweite.

WANN DIESE LEISTUNG PASST

Wenn der Wert begründet werden muss.

Ein Verkehrswertgutachten führt die tatsächlichen und rechtlichen Objektmerkmale, geeignete Marktdaten und die Wertermittlung nachvollziehbar zusammen. Zweck, Empfänger und Stichtag geben den Rahmen vor.

01 Nachlass und Vermögensaufteilung

Sie benötigen eine ausführliche Wertgrundlage für die sachliche Auseinandersetzung über eine Immobilie.

02 Steuerlicher Anlass

Sie möchten einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen lassen. Voraussetzungen und Eignung werden für den konkreten Fall geprüft.

03 Bedeutsame Entscheidungen

Sie brauchen eine nachvollziehbare Dokumentation für Beteiligte oder einen bestimmten Empfänger.

Passend, wenn die Wertermittlung mit einer ausführlichen Begründung und den vereinbarten Nachweisen dokumentiert werden soll.

Keine pauschale Anerkennungszusage

Über die Verwendung entscheiden die zuständigen Empfänger im Einzelfall. Bei steuerlichen Nachweisen sind insbesondere die Voraussetzungen des § 198 BewG zu prüfen. Ein privat beauftragtes Gutachten ist kein gerichtliches Sachverständigengutachten.

WAS SIE ERHALTEN

Ein Ergebnis, dessen Weg sichtbar bleibt.

Sie erhalten ein ausführliches Verkehrswertgutachten mit einer systematischen und verständlichen Herleitung des Ergebnisses.

01

Dokumentierte Grundlagen

Objektbeschreibung, relevante Unterlagen und rechtliche Gegebenheiten werden auftragsbezogen ausgewertet.

02

Begründete Wertermittlung

Die Auswahl der Verfahren, Daten und Wertansätze wird erläutert; das Ergebnis wird auf Plausibilität geprüft.

03

Nachweise und Erläuterung

Die vereinbarten Anlagen, erkennbaren Annahmen und Grenzen unterstützen die Nachvollziehbarkeit auch für Dritte.

Umfang mit einem konkreten Zweck.

Die Besichtigung gehört grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung. Besondere Untersuchungsthemen und fehlende Nachweise werden früh geklärt. Bauteilöffnungen, Schadstoffanalysen oder ein eigenständiges Bauschadengutachten sind nicht automatisch umfasst.

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 benötigen eine ausführlich begründete Wertgrundlage? Teilen Sie mir Anlass, Objekt und vorgesehenen Empfänger mit.

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.