

DIA Zert

Zertifiziert
durch DIA
Consulting AG



STRUKTURVORSCHAU

Verkehrswertgutachten

Umfassende Verkehrswertermittlung mit nachvollziehbarer Dokumentation

IMMOWERT
— ANALYSE —



Strukturvorschau - keine Bewertung eines konkreten Objekts

Was Sie erhalten

Für anspruchsvolle Bewertungsanlässe, bei denen Auftrag, Stichtag, Objektmerkmale, Datenquellen und Wertableitung besonders ausführlich nachvollziehbar sein sollen.

TYPISCHER BERICHTSUMFANG*

ca. 70-120 Seiten

Typische Anlässe

- Erbschaft, Schenkung und Pflichtteil
- Finanzamt und Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts
- Scheidung, Betreuung oder komplexe Rechte
- Fachliche Grundlage für rechtliche oder steuerliche Beratung
-



Alexander Rommelmann

persönlich verantwortlich



Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung LF (DIAZert)

* Erfahrungs- und Orientierungswert. Je nach Objekt, Auftrag, Datenlage und Anlagen kann der Umfang höher oder niedriger ausfallen.

So ist die Bewertung aufgebaut

Die folgenden Bausteine zeigen den üblichen Aufbau. Reihenfolge, Tiefe und Anlagenumfang werden an Auftrag, Objektart und verfügbare Daten angepasst.

01 Auftrag und Stichtage

Zweck, Empfänger, Wertermittlungsstichtag und Untersuchungsumfang

02 Unterlagen und Objekt

Dokumentenstand, Besichtigung, Flächen, Zustand und Besonderheiten

03 Lage und Markt

Makro- und Mikrolage, Teilmarkt, Datenstand und Übertragbarkeit

04 Rechte und Merkmale

Grundstück, Gebäude, Nutzung, Rechte, Lasten und wertrelevante Abweichungen

05 Verfahrenswahl

Warum Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren zur Fragestellung passt

06 Ableitung und Prüfung

Rechenweg, Marktanpassung, Plausibilisierung, Annahmen und Grenzen

07 Ergebnis und Schlussfolgerung

Aussage zum Stichtag, Rundung, Verwendung und verständliche Erläuterung

Diese Vorschau enthält bewusst keine Objektadresse, keine Rechenwerte und keine vermeintlich anonymisierte Musterbewertung.

Auftrag, Zweck und Stichtage

Eine belastbare Bewertung beginnt mit einer eindeutigen Fragestellung. Sie bestimmt, welche Untersuchungen, Daten und Erläuterungen erforderlich sind.

01 Bewertungszweck

Wofür wird die Bewertung benötigt und welche Entscheidung soll sie unterstützen?

02 Auftraggeber und Empfänger

Wer beauftragt, wer erhält den Bericht und wer darf sich darauf beziehen?

03 Wertermittlungsstichtag

Auf welches Datum beziehen sich Marktverhältnisse und Ergebnis?

04 Qualitätsstichtag

Welcher tatsächliche oder angenommene Objektzustand ist maßgeblich?

05 Liefertermin

Wann soll der Bericht vorliegen und welche externen Fristen bestehen?

06 Untersuchungsumfang

Welche Unterlagen, Auskünfte und Besichtigungen sind vereinbart?

Die Struktur orientiert sich am Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB und - soweit einschlägig - an ImmoWertV und ImmoWertA. Der konkrete Untersuchungsumfang wird im Auftrag festgelegt.

Was über das Objekt belegt wird

Eine Objektbesichtigung ist grundsätzlich Bestandteil. Fehlende erforderliche Unterlagen können - nach Vollmacht, Verfügbarkeit und Kostenfreigabe - gezielt angefordert werden.

A Grundstück und Recht

Grundbuch, Flurkarte, Baurecht, Rechte, Lasten und bekannte Vereinbarungen

B Gebäude und Flächen

Bauunterlagen, Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Nutzung und Nebenanlagen

C Zustand und Entwicklung

Modernisierungen, erkennbare Schäden, Instandhaltung und energetische Merkmale

D Nutzung und Ertrag

Mietverträge, Mieten, Leerstand, Betriebskosten und weitere Bewirtschaftungsdaten

E Fotos und Besichtigung

Innen, außen, Technik und Besonderheiten - mit Datum und erkennbarem Umfang

Fehlende oder nicht prüfbare Angaben werden als Annahme, offene Frage oder Einschränkung kenntlich gemacht - nicht stillschweigend als unauffällig behandelt.

Lagebeschreibung mit Bewertungsrelevanz

Die Lagebeschreibung ist keine allgemeine Ortswerbung. Sie ordnet genau die Merkmale ein, die Nachfrage, Nutzungsmöglichkeiten, Ertrag oder Veräußerbarkeit des konkreten Objekts beeinflussen.

01 Makrolage

Region, Wirtschaftsraum, Erreichbarkeit, Infrastruktur und übergeordnete Nachfrage

02 Mikrolage

Umfeld, Immissionen, Versorgung, Zuschnitt, Ausrichtung und unmittelbare Nachbarschaft

03 Teilmarkt

Welche Objektgruppe und welches räumliche Marktsegment sind tatsächlich vergleichbar?

04 Marktdaten

Bodenrichtwerte, Faktoren, Zinsen, Mieten oder Vergleichsdaten mit Quelle und Stichtag

05 Übertragbarkeit

Welche Unterschiede zum Bewertungsobjekt müssen angepasst oder fachlich gewürdigt werden?

Marktdaten tragen die Bewertung nur, wenn Datenstand, Modell und Objektmerkmale zusammenpassen. Angebotsdaten sind keine Kaufpreise und werden entsprechend gekennzeichnet.

Welche Merkmale den Wert beeinflussen

Nicht jedes Detail ist wertrelevant. Entscheidend ist, ob und wie ein Merkmal im gewählten Modell, in den Marktdaten oder als besondere objektspezifische Eigenschaft berücksichtigt wird.

Grundstück

Größe, Zuschnitt, Erschließung, Nutzung, Bodenrichtwertzone und Teilflächen

Gebäude

Bauweise, Flächen, Ausstattung, Alter, Restnutzungsdauer und Nebenanlagen

Zustand

Modernisierungen, Instandhaltung, erkennbare Schäden und besondere Bauteile

Rechte und Lasten

Dienstbarkeiten, Wohnrechte, Nießbrauch, Erbbaurecht oder sonstige Bindungen

Nutzung und Ertrag

Eigennutzung, Vermietung, Leerstand, Miete, Bewirtschaftung und Entwicklungspotenzial

Besonderheiten

Merkmale, die im Modell noch nicht oder nicht vollständig enthalten sind

Doppelerfassungen werden vermieden: Was bereits im Modell oder in den Marktdaten enthalten ist, darf nicht noch einmal als Zuschlag oder Abschlag angesetzt werden.

Warum welches Verfahren eingesetzt wird

Je nach Objektart, Nutzung, Bewertungszweck und Datenlage werden Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren ausgewählt. Ein weiteres Verfahren oder Marktkennzahlen können der Plausibilisierung dienen.

01

Vergleichswert

Wenn geeignete Vergleichsdaten die Preisbildung des Objekttyps abbilden.

02

Ertragswert

Wenn nachhaltig erzielbare Erträge und ihre marktgerechte Kapitalisierung prägend sind.

03

Sachwert

Wenn Grundstück und bauliche Substanz die Preisbildung maßgeblich tragen.

Ableitung statt Mittelwert

Berechnung, Marktanpassung, Kontrollansätze und objektspezifische Merkmale werden fachlich zusammengeführt. Abweichende Signale werden begründet - nicht automatisch gemittelt.

Wie aus der Herleitung ein Ergebnis wird

Der Verkehrswert wird zum vereinbarten Wertermittlungstichtag abgeleitet. Wesentliche Annahmen, Besonderheiten, Datenstände und Verwendungsgrenzen werden beim Ergebnis erläutert.

01 Rechenergebnis

Ergebnis des gewählten Modells mit den dokumentierten Parametern

02 Marktanpassung

Überführung in die Verhältnisse des Grundstücksmarkts zum Stichtag

03 Besonderheiten

Würdigung noch nicht im Modell enthaltener wertrelevanter Merkmale

04 Plausibilisierung

Abgleich mit geeigneten Kennzahlen, Daten oder einem Kontrollansatz

05 Gerundetes Ergebnis

Aussagegenauigkeit passend zu Auftrag, Datenlage und Markt

KLARE ABGRENZUNG

Kein pauschales Online-Ergebnis und keine Zusage, dass jeder Bericht für jeden denkbaren Zweck verwendet werden kann.

Was ich für den Start benötige



Anlass, Empfänger, Stichtag und gewünschter Termin

Grundbuch, Flurkarte und Bauunterlagen

Flächen, Modernisierungen, Schäden und Besonderheiten

Miet- und Bewirtschaftungsdaten bei Vermietung

So geht es weiter

- 01 Anlass, Stichtag und Frist klären
- 02 Unterlagen und Besichtigung abstimmen
- 03 Bericht erstellen und qualitätssichern
- 04 Übergeben und auf Wunsch persönlich erläutern



Erstgespräch

QR-Code scannen oder
Termin online wählen

Kontakt und Anbieter

ImmoWert-Analyse - Alexander Rommelmann - Lübbecker Straße 199,
32429 Minden - Telefon 0571 94599669 - info@immowert-analyse.de -
immobilienbewertung-analyse.de

Rommelmann Immobilien GbR -
Portasträße 91, 32457 Porta Westfalica -
rommelmann.immobilien

Vor Veröffentlichung sind die Anbieterangaben mit den aktuellen Impressumsseiten abzugleichen.