

Sachverständige der LBS Gutachter GmbH ermittelt im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Prüfinhalt

Verkehrswertgutachten dienen zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die rechtlichen Vorgaben für die Wertermittlung finden sich außer im Baugesetzbuch in den Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder. Besondere Bedeutung kommt der auf Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) zu.

Die Verkehrswertermittlung beinhaltet einen Ortstermin sowie die anschließende Erstellung des Verkehrswertgutachtens. Es beinhaltet u. a. eine detaillierte Grundstücksbeschreibung, Berücksichtigung der Lagefaktoren mit Beurteilung der Makro- und Mikrolage, detaillierte Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen, Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Darstellung des Berechnungsverfahrens, ausführliche Begründung des gewählten Verfahrens (Sachwert-, Ertragswert oder Vergleichswertverfahren).

Immobilienarten

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (auch als Reihenhaus, Doppelhaushälfte),
- Mehrfamilienwohnhäuser,
- Eigentumswohnungen,
- Wohn- und Geschäftshäuser,
- gewerblich genutzte Objekte wie Büro-, Betriebs- und Industriegebäude usw.

Sonderimmobilien (Hotels, Gastronomie, Alten- und Pflegeheime, Theater, Messen, Sporthallen, Freizeitimmobilien, Versammlungsstätten usw.) oder Bewertungsobjekte mit besonderen Schwierigkeitsstufen werden nach separaten Honorarangeboten abgerechnet.

Ablauf

Nach schriftlicher Beauftragung der Verkehrswertermittlung setzt sich die LBS Gutachter GmbH mit dem Auftraggeber in Verbindung, um die Ortsbesichtigung zu vereinbaren und den Umfang und die Übersendung der notwendigen Unterlagen abzustimmen.

Leistungsbeschreibung

Der Sachverständige der LBS Gutachter GmbH erstellt, unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellten Gegebenheiten, die Verkehrswertermittlung.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung mit Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation erfolgt auch eine augenscheinliche (d.h. zerstörungsfreie) Beurteilung der Bausubstanz. Die Verkehrswertermittlung beinhaltet u.a. eine ausführliche Beschreibung der dominierenden Merkmale des Grundstücks und der Immobilie sowie der rechtlichen Gegebenheiten (z.B. Berücksichtigung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches oder Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen).

In der Verkehrswertermittlung dargestellt ist die Bodenwertermittlung, die ausführliche Begründung der verwendeten Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren), die Ableitung des Verkehrswertes (aus vordergründige und stützende Verfahren) sowie eine ausführliche Begründung zu den für die Wertermittlung wesentlichen Einflussfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Je nach Verwendungszweck kann das Gutachten eingesetzt werden für:

- Vermögensübersicht (Kauf, Verkauf)
- Beleihung
- Ehescheidung
- Erbauseinandersetzung

Die Bearbeitungszeit beträgt nach Ortstermin und Vorlage der notwendigen Unterlagen ca. 14-20 Werktage.

Unterlagen

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden, dem Sachverständigen der LBS Gutachter GmbH vollständig und unentgeltlich bis spätestens zum Ortstermin zur Verfügung zu stellen und dienen lediglich der Gutachtenerstellung. Eine Fachprüfung der Unterlagen z.B. auf Planungsfehler ist nicht Bestandteil der Beauftragung.

- aktueller Auszug aus der Flurkarte
- Auskunft Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan)
- aktueller Auszug aus dem Grundbuch (hier kann je nach Eintragung auch die Grundakte erforderlich werden)
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauvorlage/Genehmigungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Berechnung des Bruttorauminhalts usw.)
- aktuelle Mietverträge und Mietzusammensetzung
- bei Eigentumswohnungen zusätzlich Teilungserklärung
- bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag

Die Art der Zusendung der Unterlagen erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen der LBS Gutachter GmbH, entweder in Papierform oder in digitaler Form.

Auf Wunsch des Auftraggebers können die o. a. Unterlagen als Mehr-/Sonderleistung von der LBS Gutachter GmbH besorgt bzw. erstellt werden.

Leistungsabgrenzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgt eine Außen- und Innenbesichtigung inkl. Fotodokumentation.

Nicht geprüft werden:

- die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden nicht geprüft; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.
- die Recherche bezüglich Baugrund und möglichen Altlasten (nur bei begründetem Verdacht als Sonderleistung Einsicht ins Altlastenkataster)

Bauschäden und Baumängel werden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt.

Mehr- und Sonderleistungen

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach dem tatsächlichen Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet.

Nebenkosten (interne Kopier-, Post- und Telefonkosten) sowie die im Rahmen der Ortsbesichtigung anfallenden An- und Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Die aktuellen Preisinformationen entnehmen Sie bitte der Preisliste der Wertermittlung unter Verkehrswertermittlung.

Optional können folgende weitere Dienstleistungen durch Sachverständige der LBS Gutachter GmbH durchgeführt werden:

- Bauschadengutachten
- Baubegleitung
- Energieausweise/-beratung