

Auftragsanfrage

Bitte richten Sie Ihre Auftragsanfrage an unten stehende Kontaktadresse. Wir nehmen uns gerne Zeit für ein individuelles Beratungsgespräch.

A) Benötigte Unterlagen

1. Allgemeine Angaben und Grundstücksunterlagen

- Name und Anschrift des Auftraggebers
- Name und Anschrift des Eigentümers / Erbbauberechtigten
- Art und Anschrift(en) des Wertermittlungsobjektes,
- Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (i.d.R. identisch)
- Bewertungsanlass und Zweck des Wertgutachtens
- Zu vereinbarenden Ortsbesichtigungstermin und Ansprechpartner „vor Ort“
- Aktueller, kompletter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I, II, III, ggf. Eintragungsbewilligungen, s. Grundakte) des zuständigen Amtsgerichts
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftsregister (Liegenschafts- bzw. Flurkarte bzw. digitale Stadtgrundkarte, Eigentümersnachweis)*
- Bescheinigung über Baulasten aus dem Baulastenverzeichnis*
* in Hamburg erhältlich beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
+49 (40) - 42828 - 0, +49 (40) - 427310409, info@gv.hamburg.de, www.geoinfo.hamburg.de
Link: <http://www.hamburg.de/bsu/landesbetrieb-geoinformation-und-vermessung>
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge**
** in Hamburg erhältlich beim Landesabgabenamt, Rödingsmarkt 2, Tel. 42823-0
- Aktueller Auszug aus dem Altlastenhinweiskataster***
*** in Hamburg erhältlich beim Amt für Umweltschutz, Billstraße 84, Tel. 42845-0

2. Gebäudetechnische Unterlagen

- Lageplan mit Eintragung der zu bewertenden Einzelgebäude
- Bei mehreren Gebäuden Gebäudeverzeichnis mit Angabe der Baujahre
- Baupläne (vermaßte Grundrisse und Schnitte mit Maßstabsangabe; maßstäblich verkleinerte Kopien. Meist genügen genehmigte Baugenehmigungspläne)
- Beschreibungen über Baulichkeiten, Funktionskonzept, Nutzungskonzept
- Berechnungen fallweise der Wohnfläche, Nutzfläche, Mietfläche, Bruttogrundfläche, Bruttoinhaltsinhalt bzw. Kubatur (umbauter Raum)
- Kostenaufstellungen und Nachweise von bedeutenden Investitionen für z.B. Um- und Erweiterungsbauten, Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparmaßnahmen etc. in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
- Energiepass / Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung EnEV

3. Mietvertragliche Unterlagen

- Mietverträge einschl. Nachträge
- Aktuelle Mietaufstellungen (Mietenliste mit Angaben je Mieteinheit wie Größe der Mietfläche (qm), Monats- oder Jahresnettokalterträgen, Mietlaufzeiten, Mietende, Verlängerungsoptionen, Incentives, Indexierungen, Datum der Indexanpassungen bzw. Erhöhungen, Staffelmietvereinbarungen, etwaige Regelungen bezüglich der Übernahme von Bewirtschaftungskosten etc.)
- Abrechnung der Betriebskosten (Heizung, Klima, Strom, Steuer, etc.), Instandhaltungs- und Verwaltungskosten

4. Sonstige Unterlagen

Bei Wohnungs- / Teileigentum

- Aktueller Auszug des Wohnungs- / Teileigentumgrundbuchs
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Protokoll der letzten Wohnungseigentümer-Versammlung

Bei Erbbaurecht

- Aktueller Auszug des Erbbaugrundbuchs
- Erbbaurechtsvertrag
- Datum letzter Erbbauzinsanpassung
- Aktueller Erbbauzins (mtl. / p.a.)

Bei sozialem bzw. öffentlich gefördertem Wohnungsbau

- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Kostenmieten,
- Förderungsart / -weg

Bei Rechten und Belastungen (in Abt. II des Grundbuchs)

Ggf. Privatverträge, Nutzungsverträge, Entgeltvereinbarungen über

- Leibrenten
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch
- Leitungsrecht,
- Wegerecht
- Überbau

Weitere unterstützende Unterlagen

- Vormalige Wertgutachten
- Erstbewertungsgutachten,
- Wertaktualisierungen
- Kaufvertrag (nicht älter als 10 Jahre), Pachtvertrag

Sofern vom Auftragnehmer gesondert kostenpflichtig amtliche Unterlagen besorgt werden sollen, wird im Rahmen der Auftragserteilung vom Auftraggeber eine schriftliche Vollmacht mit Untervollmachten benötigt.

B) Bearbeitungsdauer

Die Bearbeitungsdauer hängt von verschiedenen Faktoren ab wie Auslastungsgrad des Büros, Zeitaufwand des Auftraggebers für dessen Mitwirkung bei der Beschaffung von Objektunterlagen, Begehungszeitpunkt des Bewertungsobjektes und Zeitpunkt des Vorliegens sämtlicher relevanter Informationen für das Gutachten nach Auftragsannahme durch den SV. Im Regelfall beträgt die Bearbeitungsdauer ab Auftragsannahme je nach Umfang, Besonderheiten und Schwierigkeitsgrad des Bewertungsobjekts etwa 3-8 Wochen.

C) Auftrag

Nach eingehenden Erörterungen mit dem Auftraggeber erfolgt die Beauftragung durch Unterzeichnung des von uns vorbereiteten, schriftlichen Individualauftrags, welcher als sog. Werkvertrag nach Gegenzeichnung des Auftragnehmers rechtswirksame Verbindlichkeit erlangt. Der Individualauftrag

DIPL. ING. JENS FAUPEL

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO IMMOBILIENBEWERTUNG

beinhaltet neben Namen und Anschrift des Auftraggebers, Art und Anschrift des Wertermittlungsobjektes, den Zweck der Wertermittlung, den maßgebenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (i.S. §§ 3,4 ImmoWertV), Angaben zu besonderen Bedingungen und Umständen bzw. zu Prämissen und Annahmen der Wertermittlung, Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Abhängigkeit grundstücksmarktüblicher Usancen, Honorarvereinbarung und – soweit rechtlich zulässig – Haftungsbegrenzungsklauseln. Abweichungen werden auf Wunsch des Auftraggebers mit dem Auftragnehmer individuell ausgehandelt und schriftlich vereinbart.

D) Honorar

Die grundsätzlich frei verhandelbaren Honorare für Immobilienbewertungen richten sich in Abhängigkeit von Schwierigkeitsgrad und Höhe des ermittelten Verkehrswertes (Marktwert) im Regelfall nach der „BVS*-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien“ vom Dezember 2010. Einzelfall- und objektbezogen bieten wir zudem auch die Möglichkeit eines individuellen Pauschalangebots. Mietwertgutachten, Flächenermittlungen und sonstige Beratungsleistungen werden nach zu vereinbarendem Stundenaufwand liquidiert.

Für die Beschaffung erforderlicher Unterlagen, örtliche Aufnahme und Aufmaß der Gebäude mit Flächenermittlungen, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20% bis 50% auf das Netto-Honorar je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen. Mietwertgutachten und sonstige Beratungsleistungen werden nach zu vereinbarendem Stundenaufwand liquidiert.

* BVS Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger. Die Honorarrichtlinie des BVS kann auf Wunsch bei uns abgerufen werden.

E) Gutachten

werden als gebundene Exemplare auf Wunsch in mehreren Ausfertigungen geliefert und umfassen musterhaft nachfolgende Gliederungsinhalte, die variieren können:

1. **ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN DATEN**
2. **GRUNDLAGEN DIESER WERTERMITTLUNG**
 - 2.1 Auftrag, Zweck, Stichtag
 - 2.2 Bewertungsgrundsätze
 - 2.3 Bewertungsmethoden
 - 2.4 Voraussetzungen dieser Wertermittlung
 - 2.5 Besondere Umstände dieser Wertermittlung
 - 2.6 Allgemeine Unterlagen
 - 2.7 Objektbezogene Unterlagen
 - 2.8 Ortsbesichtigung
3. **BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**
 - 3.1 Lagemerkmale
 - 3.2 Beschaffenheitsmerkmale
 - 3.3 Bodenbeschaffenheit
4. **BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - 4.1 Baubeschreibung
 - 4.2 Baulicher Zustand
 - 4.3 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklungspotenzial
 - 4.4 Zusammenfassende Beurteilung / SWOT-Analyse
 - 4.5 Bauliche Kennzahlen
 - 4.6 Vermietungssituation
5. **RECHTLICHE GEGEBENHEITEN DES GRUNDSTÜCKS**
 - 5.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

DIPL. ING. JENS FAUPEL

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO IMMOBILIENBEWERTUNG

- 5.2 Baulastenverzeichnis
- 5.3 Planungsrecht, Entwicklungszustand
- 5.4 Erschließungszustand
- 5.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben
- 5.6 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse
- 5.7 Sonstige Rechte und Lasten
- 5.8 Beurteilung rechtlicher Gegebenheiten

- 6. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN DES GRUNDSTÜCKS**
 - 6.1 Allgemeine Marktsituation
 - 6.2 Marktsituation bezogen auf den Wertermittlungsgegenstand

- 7. ERMITTLUNG DES BODENWERTES**
 - 7.1 Kaufpreise und Bodenrichtwerte
 - 7.2 Bodenwert

- 8. ERMITTLUNG DES SACHWERTES**
 - 8.1 Wesentliche Bewertungsansätze
 - 8.2 Sachwertermittlung

- 9. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES**
 - 9.1 Wertbegriff und Wertermittlungsgegenstand
 - 9.2 Ertragswertberechnung
 - 9.3 Vorläufiger Ertragswert
 - 9.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Sonderwerte)
 - 9.5 Ertragswert

- 10. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)**
 - 10.1 Legaldefinition des Verkehrswertes (Marktwert)
 - 10.2 Ermittelte Werte
 - 10.3 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)
 - 10.4 Verkehrswert (Marktwert)
 - 10.5 Kennzahlen
 - 10.6 Hinweise zum Verkehrswert (Marktwert)

- 11. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN**

- 12. ANLAGE**
 - 12.1 Berücksichtigung mietvertraglicher Gegebenheiten over-/underrents
 - 12.2 Auswertung von Vergleichskaufpreisen
 - 12.3 Auswertung von Verkehrswertgutachten
 - 12.4 Auszug aus der Regionalkarte (unmaßstäblich)
 - 12.5 Auszug aus der Stadtkarte
 - 12.6 Flurkartenauszug (unmaßstäblich)
 - 12.7 Grundrisse, Mietbereiche
 - 12.8 Ermittlung der Brutto-Grundfläche BGF (nach DIN 277-1 und -2 2005-02 bzw. aktuellster Fassung)
 - 12.9 Ermittlung der Mietfläche MF-G (nach gif)
 - 12.10 Fotoaufnahmen vom Objekt

Fall sich Fragen ergeben, rufen Sie uns gerne an: Tel. 040 870892-0.

Ihr Sachverständigenbüro Jens Faupel