

# PATRICK BERNHARD

Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung



Dipl.-Ing. (FH) - Architekt BDB

Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten

Herchersgarten 32  
79249 Merzhausen

Tel. 0049/(0)761/405081  
Fax. 0049/(0)761/405085  
Mob. 0049/(0)172/7671612

Email. info@markt-wert.com  
Internet. www.markt-wert.com

Volksbank Freiburg eG  
Kto. 55752109 - BLZ. 68090000

## Verkehrswertgutachten

### Leistungsbeschreibung:

**Abhängig vom Bewertungsauftrag, wird das Gutachten nach den Maßgaben der WertV und der WertR aufgebaut. Es beinhaltet in der Regel nachfolgende Gliederungen:**

- Darstellung der gutachtenbezogenen Grundlagen (Auftrag, Zweck und Stichtag)
- Darstellung der rechtlichen Grundlagen (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- Detaillierte Grundstücksbeschreibung, Darstellung der Lagefaktoren mit Beurteilung (Makro/Mikrolage)
- Detaillierte Gebäudebeschreibung (Nutzung, Ausstattungsmerkmale und detaillierte Beschreibung der Außenanlagen)
- Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden. (Es werden nur augenscheinlich erkennbare Baumängel und Bauschäden erfasst. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen angestellt. Zur Erfassung des exakten Schadensbetrages ist im Einzelfall ein Bauschadenssachverständiger hinzuzuziehen, der auftraggeberseitig zu beauftragen ist.)
- Darstellung des Berechnungsverfahrens. Ausführliche Begründung des gewählten Verfahrens: Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren
- Ausführliche Ermittlung des Bodenwerts
- Ausführliche Darstellung des führenden Berechnungsverfahrens sowie ausführliche Darstellung des stützenden Berechnungsverfahrens. Detaillierte Aufschlüsselung der wertbeeinflussenden Faktoren. Ableitung des Verkehrswertes
- Berücksichtigung von Rechten und Lasten (Leitungsrecht, Wegerecht, Kanalrecht, Überbau, Rente, Wohnrechte, Nießbrauch, etc.)
- Abkürzungsverzeichnis und Literaturverzeichnis
- Aussagefähige Fotodokumentation
- Auszug aus dem Katasterplan (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt), Auszug aus dem Stadtplan mit Angabe der Lage des Objektes
- Grundbuchauszug (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)
- Bauzeichnungen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)
- Massen- und Flächenberechnung (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)

### Einschränkungen:

- Keine

### Gutachtenumfang:

- Je nach Objektart und -größe mindestens ca. 20 Seiten in gebundener Form

### Einsatzmöglichkeiten:

- Eigene Vermögensfeststellung; Immobilienveräußerungen bzw. Immobilienerwerb
- Ehescheidungen, Erbauseinandersetzungen/-streitigkeiten
- Zwangsversteigerungen, Bewertung von Konkursmassen (Immobilien)
- Sonderfälle bei der Immobilienfinanzierung
- Bei Gerichten, zur Vorlage bei Finanz- und Steuerbehörden
- Komplexe Vermögensumschreibungen/-übergänge

### Honorar:

- Es gilt die Honorarliste ("Preise für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken"). Das Honorar wird vor Lieferung der Wertermittlung berechnet und zur Zahlung fällig. Das Gutachten wird erst nach Eingang des zu zahlenden Honorars versandt. Es gelten die AGB des Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung Patrick Bernhard.