



Informationsblatt für die Verkehrswertermittlung von Gewerbeimmobilien

Ansprechpartner bei der Handwerkskammer:

Herr Martin Stadie, Tel. 033434 43927, martin.stadie@hwk-ff.de

Was wird bewertet und welcher Wert wird ermittelt?

Der Verkehrswert wird entsprechend bzw. in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Demnach wird der Verkehrswert wie folgt definiert: "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." Mit anderen Worten handelt es sich hierbei um den Preis, der im Verkaufsfall am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Erforderliche Unterlagen für die Immobilienbewertung

Die Genauigkeit der Wertermittlung hängt ganz wesentlich von den Informationen und Daten zu den einzelnen Bewertungsobjekten ab. Um eine Bewertung vornehmen zu können, benötigen wir mindestens folgende Unterlagen:

- o Auftragsformular (Download unter: <http://www.betriebsberatung-ostbrandenburg.de/immobilienbewertung>)
- o Aktueller Grundbuchauszug
- o Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug)

Die Vorlage weiterer Unterlagen konkretisiert das Bewertungsergebnis erheblich, daher ist zumindest die Einsicht in nachfolgend aufgeführte Dokumente (sofern vorhanden) wichtig:

- o Baugenehmigung(en)
- o Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen
- o Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- o Bauzeichnungen aller Gebäude (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie ein (Amtlicher) Lageplan
- o Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung
- o Mietverträge
- o (Grundstücks-)Kaufvertrag
- o Drittgutachten
- o Energieausweis
- o ggf. Aussagen zu vorhandenen Altlasten (gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers)

Vorgehensweise Immobilienbewertung

- o Telefonischer (oder persönlicher) Erstkontakt und Besprechung von Anlass, Zweck und Hintergründen der Bewertung; Erläuterungen zum Ablauf etc.
- o Zusendung eines Auftragsformulars für das/die Bewertungsobjekt(e)
- o Ausfüllen des Auftragsformulars durch den Auftraggeber und Rücksendung einschließlich der benötigten Unterlagen (aktueller Grundbuchauszug und aktueller Flurkartenauszug) an die Handwerkskammer
- o Festlegung eines Ortstermins nach Erhalt der Unterlagen
- o Besichtigung des/r Bewertungsobjekte(s) vor Ort
- o Durchführung der Wertermittlung und Erstellung eines ausführlichen Bewertungsberichts
- o Zusendung des Bewertungsergebnisses an den Auftraggeber bzw. auf Wunsch Nachbesprechung und Erläuterung der Ergebnisse