

Fragen...

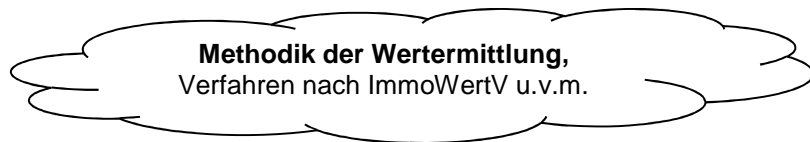
- Was ist der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ?
- Wie kommt der Wert einer Immobilie zustande ? Worin besteht er? Woraus setzt er sich zusammen?
- „Wertermittlung“, „Schätzwert“, „Gutachterliche Beratung“, „Verkehrswertgutachten“, „Immobilienwert“
- Wer darf und kann ein Gutachten erstellen ? Wie ist der berufliche Werdegang?
- Nach welchen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und mit welchen Hilfsmitteln wird das gemacht?
- Was kostet ein Gutachten?
- Was kann man als SV verdienen?

Definition des Verkehrswertes in § 194 BauGB

„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.“

Immobilienbewertung ist eine **multi-disziplinäre Aufgabe**; es werden Fachkenntnisse aus verschiedenen Branchen benötigt, wie z.B. aus dem (aus der):

- Bauwesen
- Vermessungswesen
- Statik
- Bauphysik
- Finanzwesen
- Mathematik
- Statistik
- Rechtswissenschaft



und: ○

Arten von gutachterlichen Aufgaben:

Arten von Sachverständigen:

Arten der Beauftragung:

Arten der Honorierung:

Wichtige Datenquellen:

- Grundbuchämter bei den Amtsgerichten
- Katasterbehörden
- Baubehörden der Stadt- und Gemeindeverwaltungen
- Bauaufsichtsbehörden der Kreis- bzw. Stadt- und Gemeindeverwaltungen
- Kreisverwaltung bzw. Magistrate der Kreisfreien Städte
- Denkmalschutzbehörde

Gutachterausschüsse

- Sonstige Ämter auf städtischer oder Kreisebene bzw. bei der Bezirksregierung
- Statistische Landes- und Bundesämter
- Industrie- und Handelskammern
- Verbände, u.a.m.

Gesetzliche Grundlagen:

BGB, BauGB, BauNVO, ImmoWertV, WertR 2006, II. BV, WoFIVo, BauO NRW, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EnEV, u.a.m.

Normierte Verfahren (siehe §§ ImmoWertV 2010): Vergleichswert-, Ertragswert- u. Sachwertverfahren

zusammengestellt durch:

Dipl.-Ing. K. Valerius, Architektin AKNW, Zert. SV f. Immobilienbewertung gem. DIN EN ISO/IEC 17024, IQ-Zert, St. Augustin