

Daniela Dobberstein • Stadtwaldgürtel 35 • 50935 Köln

## Wertschätzung von Immobilien Grundstücke, Häuser, Wohnungen

Eine Wertschätzung ist ein Kurzgutachten für **Eigentumswohnungen, Einfamilien-/ Zweifamilien-/ und Mehrfamilienhäuser**. Es dient der **Überprüfung** eines **Kaufpreises** oder Feststellung der **Vermögenslage**.

Die Wertschätzung ist ein Formulargutachten von ca.4-5 Seiten. Es entspricht in den wesentlichen Punkten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR). Auf eine ausführliche Beschreibung wird in der Wertschätzung verzichtet, sie enthält aber alle wesentlichen und notwendigen Angaben zum Grundstück und den baulichen Anlagen.

### Eine Wertermittlung enthält folgende Leistungen:

- Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts
- Fotodokumentation
- Augenscheinliche Beurteilung der Bausubstanz
- Stichpunktartige Beschreibung der dominierenden Merkmale der Immobilie
- Stichpunktartige Beschreibung der wesentlichen Grundstücksdaten
- Überprüfung von Flächenangaben (Wohnfläche / Bruttogrundfläche)
- Bodenwertermittlung
- Ermittlungsverfahren, fallbezogen Sachwert-/Ertragswert-/Vergleichswertverfahren
- Evtl. Berücksichtigung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches
- Evtl. Berücksichtigung von außergrundbuchlichen Belastungen
- Pauschale Bewertung von Bauschäden und des Instandhaltungsstaus

### Vom Auftraggeber sind folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

Wenn Sie es als Auftraggeber wünschen, kann ich Sie gerne bei der Beschaffung und / oder Erstellung der benötigten Unterlagen unterstützen.

- Aktueller Auszug aus dem Grundbuch
- Aktueller Auszug aus der Flurkarte, Lageplan
- Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Baugenehmigung(en)
- Baubeschreibung
- Aufstellung und Rechnungen über Modernisierungsmaßnahmen
- Vermasste Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte), Ansichten
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) / Kubatur
- Wohn-/ Nutzflächenberechnung
- Aktuelle Mietverträge und Mietzusammensetzung
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich letzte 3 Protokolle Eigentümerversammlung
- Bei Eigentumswohnungen zusätzlich aktuelle Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan
- Bei Erbbaurechten zusätzlich Erbbaurechtsvertrag
- Bei Erbfall: Testament, Sterbeurkunde; Bei Betreuungsfall: Betreuungsausweis
- Energieausweis

Daniela Dobberstein  
Stadtwaldgürtel 35  
50935 Köln  
Tel. 0221 - 16991097  
Fax 0221 - 16991101  
mail@sv-dobberstein.de  
www.sv-dobberstein.de

Bankverbindung  
Konto 1783780  
BLZ 50010700  
IBAN:DE2250010700  
0001783780  
BIC:DEGUDEFFXXX  
Degussa Bank

USt.IdNr.  
DE268828040