

## Sachverständigenbüro für die Bewertung von Grundstücken/Immobilien

Es gibt viele Situationen, in denen der Wert einer Immobilie eine wichtige Grundlage von Entscheidungen oder bei Auseinandersetzungen ist. Dabei ist der Anspruch an das, was benötigt wird, oft unterschiedlich. Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick der Angebote des Sachverständigenbüros:

- **Werteinschätzung**

Sie möchten z.B. eine Immobilie kaufen und benötigen eine grobe Einschätzung des Wertes?

Die Kosten sollen möglichst gering gehalten werden und hierfür wird eine geringere Genauigkeit akzeptiert. Eine grobe Werteinschätzung orientiert sich anhand der vom Kunden vorgelegten Unterlagen und einer Ortsbesichtigung. Zur Unterstützung der Marktpreiseinstufung wird i.d.R. eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung vorgenommen. Bei der Grobeinschätzung kann kein Verkehrswert (=Marktwert) ausgewiesen werden. Der Umfang der Ausarbeitung ist stark reduziert.

- **Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten)**

Sie benötigen eine belastbare Grundlage für Ihre Entscheidung bzw. Auseinandersetzung?  
Beispiele:

- ➔ Bei Erbschaftsauseinandersetzungen über Immobilien (z.B. Auszahlungen, Pflichtteilsansprüchen usw.)
- ➔ Im Erbschafts-/Schenkungssteuerfall – Sie haben den Verdacht, dass das Finanzamt eine zu hohe Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer berechnet. Nach einer Vorprüfung stellt sich heraus, ob durch ein Gutachten ein niedriger „gemeiner Wert“ nachweisbar ist.
- ➔ Im Falle einer Ehescheidung muss die Immobilie „aufgeteilt“ werden
- ➔ Sie benötigen ein Ergebnis von hoher Genauigkeit

Ein Verkehrswertgutachten beinhaltet die ausführliche Ermittlung und Begründung des Verkehrswertes (=Marktwertes). Die für Verkehrswertausweise maßgebliche Definition des § 194 BauGB ist Grundlage der Ermittlung und der Sachverständige hat hierfür umfangreiche Recherchen anzustellen. Dabei werden die einschlägigen Bestimmungen der ImmoWertV und weiterer Gesetze und Verordnungen beachtet. Das Ergebnis wird in einem Gutachten ausführlich dargestellt. Bewertet wird auf Basis gängiger und zugelassener Bewertungsverfahren.

- **Beleihungswertgutachten**

Verlangt Ihre Bank als Grundlage der Finanzierung einer Immobilie ein Beleihungswertgutachten?

In solchen Gutachten sind die Vorgaben weiterer Gesetze bzw. Verordnungen und ggfs. darüber hinausgehende Anforderungen einer einzelnen Bank zu beachten. Ausgewiesen werden dann der Verkehrs- sowie der Beleihungswert.

Weiter auf Seite 2

- **Investorenrechnungen / Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen**

Sie möchten eine Immobilie bzw. eine Investitionsentscheidung nach Ihren Kriterien beleuchtet haben?

Wenn die Grundlage über eine Investition in Immobilien auf Prämissen des Investors aufbauen soll macht es Sinn, diese in eine sogenannte Investorenrechnung einzubinden. Hierfür eignet sich das Discounted-Cash-Flow-Verfahren, in dem ein vom Investor gewünschter Investitionszinssatz sowie geplante Ein- und Ausgaben Basis sind. Das Ergebnis ist dann nicht der Verkehrswert, sondern ein Investitionswert.

Auch sonstige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bzw. Ermittlungen von Kapitalrenditen, Analysen zu Kosten und Erträgen usw. werden nach Anforderung des Auftraggebers erstellt.

- **Mietwertgutachten**

Sie benötigen ein Gutachten zur Feststellung von Mieten?

Beispiele

- ➔ Im Rahmen von Mieterhöhungen (Wohnungen) soll die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.
- ➔ Zur Ermittlung von Nutzungsentschädigungen soll die angemessene Marktmiete (Neuvermietungsmiete) festgestellt werden.
- ➔ Es soll festgestellt werden, ob eine Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) bzw. ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (§ 291 StGB) vorliegt.

Die Basis solcher Gutachten sind – unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen – umfangreiche Recherchen zu Vergleichsmietobjekten, die ggfs. auf das Bewertungsobjekt angepasst werden müssen, um daraus die entsprechenden Schlüsse ziehen zu können.

## Zur Person der Inhaberin

Dipl. Betriebswirtin Silke Degenhardt-Undt hat langjährige Erfahrungen in der Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft. Bevor sie 2009 ihr Sachverständigenbüro IWE ImmoWertExpert gegründet hat, hat sie über 15 Jahre bei einem Immobilienkonzern in Fach- und Führungspositionen einen großen Immobilienbestand gemanagt und viele An- und Verkaufsentscheidungen mit begleitet sowie Bewertungsaufgaben gelöst. Ihre fachlichen Qualifikationen erwarb sie u.a. durch das Studium der Betriebswirtschaftslehre sowie die Abschlüsse zur Immobilienkauffrau (IHK) und Immobilienbewerterin (IfS) sowie umfangreicher sonstiger Weiterbildungen. Mittlerweile wurde sie von der IHK Gießen-Friedberg öffentlich bestellt und vereidigt für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Als Mitglied eines Prüfungsausschusses für Immobilienkaufleute der IHK Frankfurt legt sie großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung von Fachleuten in der Immobilienwirtschaft. Mitgliedschaften im Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Hessen e.V. (LVS) sowie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) und ein regelmäßiger Austausch mit anderen Sachverständigen stehen ebenfalls für ihren hohen Anspruch an Qualifikation und Weiterbildung. Ab September 2013 gehört sie dem Schiedsgericht des LVS Hessen als Beisitzerin an.

**Bitte sprechen Sie mich an, wenn Sie Fragen bzw. Lösungsbedarf rund um die Wertschätzung von Immobilien haben:**



Silke Degenhardt-Undt  
Dipl.-Betriebswirtin  
Von der IHK Gießen-Friedberg öffentlich  
bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Mieten und Pachten

Am Hang 19  
61118 Bad Vilbel  
info@immowertexpert.de  
Tel. 06101- 30 76 86