

## Sachverständigenbüro für Immobilien - Vergleichswertverfahren

### Sachverständigenbüro für Immobilien - Vergleichswertverfahren

Neben dem Sachwert- und Ertragsverfahren gilt das Vergleichswertverfahren als eines der drei klassischen und in Deutschland angewendeten Wertermittlungsverfahren für Immobilien. In der Immo-WertV finden sich die rechtlichen Regelungen zum Vergleichswertverfahren. Die aktuelle Marktlage wird in die Kalkulation miteinbezogen, sodass der Vergleich einen objektiven Überblick über den aktuellen Verkehrswert einer Immobilie bietet. Der Name Vergleichswertverfahren verrät bereits, wie der Immobilienwert ermittelt wird: Bebaute und unbebaute Grundstücke werden mit gleichwertigen Immobilien nebst Grundstücken verglichen. Dabei handelt es sich meist um Wohneigentum, das der Eigentümer selbst nutzt, also beispielsweise Eigentumswohnungen, Ein- oder auch Zweifamilienhäuser. Um den aktuellen Marktwert realistisch ermitteln zu können, ist es vorteilhaft, wenn die zu vergleichenden Objekte in einer Region, idealerweise im selben Einzugsgebiet liegen. Weiter sind Ähnlichkeiten in der Größe und Ausstattung sinnvoll und dass der Zeitraum, in dem die Vergleichsobjekte bewertet wurden, nicht allzu weit in der Vergangenheit liegen. Die Kaufpreissammlung deutscher Gutachterausschüsse gibt Auskunft über den Wert von Grund und Boden; die Einsicht in die Kaufpreissammlung muss beantragt werden. Die darin enthaltenen Daten sind dann für ein Vergleichswertverfahren aussagekräftig genug, wenn sich zehn oder mehr Bewertungen vergleichbarer Grundstücke in der Kaufpreissammlung befinden. Sie kann auch für die Berechnung baulicher Objekte herangezogen werden; andernfalls stützt sich diese auf eigene Marktrecherchen oder Grundstücksmarktberichte.

Unser Büro erstellt Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Verkehrswertgutachten werden in der Regel erstellt für:

Unbebaute Grundstücke:

- \* Agrarland (Land- und Forstwirtschaftliche Flächen)
- \* Rohbauland
- \* Bauerwartungsland
- \* Bauland

Wohnimmobilien:

- \* freistehende Einfamilienhäuser
- \* Reihenhäuser
- \* Doppelhaushälften
- \* Eigentumswohnungen und sonst. Teileigentum
- \* Geschosswohnungsbauten

Renditeobjekte:

- \* Geschäftshäuser (Mischnutzung: Einzelhandel / Büro)
- \* Wohn- und Geschäftshäuser
- \* Büroimmobilien

Sonstige:

- \* Bauernhöfe (im Außenbereich)
- \* Spezialimmobilien (Industrielliegenschaften, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien usw.)
- \* sonstige privilegierte Außenbereichsliegenschaften

Zwecke und ergänzende Leistungen:

- \* Marktwertermittlung bei Immobilienkauf bzw. -verkauf (nach §194 BauGB).
- \* Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.
- \* Beleihungswertermittlung (BeWertV).
- \* Prozessunterstützung bei der Bilanzierung nach IFRS.
- \* Simulation zu Investitionsentscheidungen DCF-Verfahren / Ellwood-Verfahren.
- \* Immobilien- und Marktanalysen (Due Diligence Prüfung).
- \* Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung.
- \* In Fällen von Ehescheidungen bzw. Vermögensauseinandersetzungen.
- \* Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken.
- \* Immobilienkauf- und Immobilienverkaufsberatung.

Des Weiteren erstellen wir Mietwertgutachten (Wohnraum oder Gewerberaum) um die ortsübliche Vergleichsmiete gem. §558 BGB oder die Marktmiete (Gewerbe) nachzuweisen. Benötigt werden derartige Gutachten für:

\* Miethöheauseinandersetzungen (gerichtlich und außergerichtlich)

Analysen:

Marktanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- \* Entwicklung des Marktes unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und soziodemografischer Daten
- \* Prognose zur weiteren Entwicklung

Standort- und Objektanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- \* Qualität und Potenziale des Standorte
- \* Zustand und Entwicklung des Objekte
- \* Entwicklungsmöglichkeiten / äussere und innere Potenziale
- \* Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen

Portfolioanalysen als Entscheidungshilfe für Eigentümer:

- \* Zustand und Entwicklung der Objekte
- \* Entwicklungsmöglichkeiten / Potenziale
- \* Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen
- \* Harmonisierungsempfehlungen

## Pressekontakt

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder  
Hauptstraße 12  
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/  
info@sv-binder.de

## **Firmenkontakt**

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder  
Hauptstraße 12  
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/  
info@sv-binder.de

Das Sachverständigenbüro Bernd A. Binder betätigt sich auf dem Gebiet der Gutachtenerstellung im Bereich der Bewertung von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), sowie der Bewertung von Mieten und Pachten. Wir erstellen Gutachten, Wertermittlungen, Immobilienbewertungen und Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlungen für Privatpersonen, Gerichte, Versicherungen, Investoren, Kirchen, Banken, etc., für die unterschiedlichsten Angelegenheiten, wie Käufe, Verkäufe, Erbschaften, Schenkungen, Übertragungen, Scheidungen, Zugewinne, Zwangsversteigerungen, Insolvenzen, steuerliche Zwecke, Bilanzen, u.s.w..