

Bewertungsbogen zur Wertermittlung

Erstellt von:

Eva Luft

3. Semester BIM

WS 2007/2008

EvaLuft@gmx.de



Betreuerin:

Prof. Dipl.-Ing. Sabine Zippel

zippel@hs21.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung
 2. Wertermittlung
 - 2.1 Verkehrswertverfahren
 - 2.2 Ertragswertverfahren
 - 2.3 Sachwertverfahren
 - 2.4 Vergleichswertverfahren
 3. Besichtigung des zu bewertenden Objektes
 - 3.1 Vorbereitung
 - 3.2 Einzuholende Informationen vor der Ortsbegehung
 4. Bewertungsbogen
 - 4.1 Aufbau eines Bewertungsbogens
 - 4.2 selbst entworfener Bewertungsbogen
 5. Fazit
- Abbildungsverzeichnis
Literaturverzeichnis

Einführung

Die Aufgabe für die zweite Praxisarbeit war es, einen Erfassungsbogen für die Besichtigung eines Gebäudes zu entwerfen, der gegliedert und gering vom Umfang ist. Es sollte ein Bewertungsformular werden, das während eines Besichtigungstermins ausgefüllt werden kann, ohne den Termin völlig zu vereinnahmen. Der Bewertungsbogen soll den Sachverständigen strukturiert durch die Objektbesichtigung führen und alle relevanten Daten abfragen, die für eine Wertermittlung notwendig sind.

In dieser Arbeit soll außerdem die Bedeutung eines Bewertungsbogens und dessen Stellenwert bei der Besichtigung dargestellt werden.

Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

In §§ 15 – 20 WertV
festgelegt

Wertermittlung von
Renditeobjekten
(Unternehmen,
Vermietete Objekte)

Ertragswert = Barwert
der zukünftigen
Überschüsse aus
Einnahmen und
Ausgaben

Sachwertverfahren

In §§ 83- 90 BewG
festgelegt

Orientiert sich an den
Herstellungskosten

Bodenwert,
Gebäudesachwert u.
sonstige Anlagen
werden getrennt
ermittelt

Verwendung bei EFH
(Eigennutzung,
persönliche
Überlegung im
Vordergrund)

Vergleichswertverfahren

In § 13 WertV geregelt

Verwendung bei
unbebaute Grundstücke

Grundstücksmarktbericht

Marktwert wird anhand
aktueller, vergleichbarer
Objekte ermittelt

Teil aus dem Bewertungsbogen

Zweck des Auftrages

- Kauf des Objektes
- Verkauf des Objektes
- Nachlassregelung
- Rechtsstreit (z. B. Scheidung)
- Vorbereitung der Finanzierung
- sonstiges

Ortstermin

Datum: _____

Uhrzeit: von _____ bis _____

Anwesende Personen: _____

Anwesende Personen: _____

Anwesende Personen: _____

Anwesende Personen: _____

Wetterverhältnisse: Sonnenschein Bewölkt Regnerisch

Sichtverhältnisse: gut ausreichend schlecht

Außentemperatur: _____ °C (geschätzter Wert)

Fazit

Aus der Beschreibung in dem Erfassungsbogen ist der Wert des Objektes abzuleiten. Alle wertrelevanten Einflüsse und Umstände müssen unparteilich begutachtet und mit einer ausreichenden fachlichen Kompetenz ermittelt werden.

Es ist immer zu bedenken, dass die verwendeten wertbestimmenden Daten gegebenenfalls einer gerichtlichen Überprüfung standhalten müssen. Aus diesem Grund sollte der Sachverständige so viel wie möglich amtlich abgeleiteten Daten in seinem Gutachten verwenden.

Neben der Feststellung der, den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussenden Tatsachen, ist deren Auswertung mindestens genauso wichtig, um ein fehlerfreies Gutachten zu erstellen.