

# Merkblatt zur Vor-Ort-Besichtigung

## *Sachverständigenleistungen im Bereich Immobilienbewertung und Bauwerksanalyse*

### 1. Ziel

Dieses Merkblatt dient der strukturierten Vorbereitung und effizienten Durchführung einer Vor-Ort-Besichtigung im Rahmen eines Sachverständigenverfahrens. Es beschreibt die organisatorischen, technischen und dokumentationsrelevanten Anforderungen, die für eine fachgerechte Bewertung gemäß den geltenden Bewertungsstandards (u. a. ImmoWertV, BelWertV, DIN-Normen) notwendig sind.

### 2. Zeitlicher Rahmen

Für die Besichtigung ist ein Zeitfenster von ca. 20–40 Minuten pro Objekt einzuplanen.

Die Dauer kann je nach Objektgröße, Zugänglichkeit und Komplexität variieren.

### 3. Sicherstellung des Zugangs

Um eine vollständige und normgerechte Erhebung aller relevanten Daten zu gewährleisten, ist der Zugang zu folgenden Bereichen zwingend erforderlich:

#### 3.1 Allgemeine Gebäudebereiche

- Waschküche (falls vorhanden)
- Keller- und Abstellräume
- Heizungsraum / Technikräume (falls vorhanden)
- Allgemeine Verkehrsflächen (Treppenhaus, Flure)

#### 3.2 Spezifische Anforderungen nach Objektart

- **Mehrfamilienhäuser**

Für eine repräsentative Beurteilung der Wohnverhältnisse ist der Zugang zu mindestens zwei Wohneinheiten (bei bis zu 6 Parteienhäuser, bei größeren Objekten in Abstimmung) erforderlich.

Dies dient der stichprobenartigen Überprüfung der baulichen Homogenität und der Nutzungsstruktur.

- **Eigentumswohnungen**

Es genügt der Zugang zur betreffenden Einheit, ergänzt durch die allgemeinen Gebäudebereiche.

### 4. Dokumentationspflichten

Im Rahmen der Besichtigung erfolgt eine fotografische Dokumentation aller relevanten Bauteile, Räume und Anlagen.

Diese dient der:

- Beweissicherung,

- Nachvollziehbarkeit der Bewertung,

Bitte stellen Sie sicher, dass alle betroffenen Personen (insbesondere Mieter) vorab über die Fotoaufnahmen informiert werden.  
Dies ist aus Gründen des Datenschutzes und der Transparenz zwingend erforderlich.

#### 5. Vorbereitung durch den Auftraggeber

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir Sie:

- Schlüssel und Zugangsmittel bereitzuhalten,
- ggf. einen Vertreter zur Verfügung stellen
- Mieter und Nutzer rechtzeitig zu informieren,
- relevante Unterlagen (falls vorhanden) bereitzulegen, z. B.:
  - Grundrisse
  - Baubeschreibungen
  - Modernisierungsnachweise
  - Energieausweis

#### 6. Verhalten während der Besichtigung

Bitte beachten Sie, dass während der Besichtigung:

- keine gravierenden Veränderungen am Objekt vorgenommen werden,
- keine Gegenstände verstellt werden müssen,
- keine Eingriffe in die Bausubstanz erfolgen.

Die Besichtigung erfolgt ausschließlich visuell und nicht zerstörend.

#### 7. Abschluss und Nachbereitung

Nach der Besichtigung erfolgt:

- die Auswertung der erhobenen Daten,
- die Plausibilisierung mit vorhandenen Unterlagen,
- die Erstellung des Gutachtens gemäß den geltenden Bewertungsstandards.

Sollten im Nachgang Rückfragen entstehen oder ergänzende Unterlagen erforderlich sein, setzen wir uns mit Ihnen in Verbindung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und sorgfältige Vorbereitung.  
Sie trägt maßgeblich zur Qualität und Vollständigkeit des Gutachtens bei.