



BeMa Immobilien | Bernhard Mathes | Steinstraße 14/1 | 71229 Leonberg
Kontakt via E-Mail: BeMa-Immobilien@gmx.de oder Mobil unter 0176/ 4534 9944

Vorname Nachname

Telefon-/ Mobilnummer

Straße Hausnummer

E-Mailadresse

PLZ, Ort

Auftrag für ein Sachverständigengutachten zur Wertermittlung von Gebäuden oder Eigentumswohnungen

Hiermit beauftrage ich _____ (Vorname, Nachname) Sie, mit der Erstellung eines Sachverständigengutachten zur Wertermittlung von Gebäuden oder Eigentumswohnungen ein

- ☐ Wertgutachten in Kurzform (in Anlehnung an ImmoWertV): Preis: 995,00 €*

☐ Verkehrswertgutachten (nach § 194 BauGB): Preis: siehe Staffelung unter 7., mindestens jedoch 2.350,00 €*

für die Immobilie:

(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) zu erstellen.

Ich verlange dabei ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB). Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB). Darüber hinaus erkläre ich hiermit das Einverständnis zum elektronischen Geschäftsverkehr.

Ebenso erkläre ich hiermit, dass ich sämtliche Angaben zum Gebäude nach bestem Wissen und Gewissen mitgeteilt, auf Korrektheit geprüft und dabei alle mir bis dato bekannten Objektinformationen, Umstände und Gegebenheiten einbezogen und übermittelt habe. Die volle Vergütung ist mit Überreichung des Gutachtens an den Auftraggeber fällig. Die Kontodaten werden mit der separaten Rechnung übermittelt.

**Die ausgewiesenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt.*

- ☐ Ich habe die Datenschutzerklärung, AGBs und den Haftungsausschluss
 - <https://www.bemaimmobilien.de/datenschutzerklaerung>
 - <https://www.bemaimmobilien.de/agb>
 - <https://www.bemaimmobilien.de/haftungsausschluss>
 gelesen und stimme diesen vollständig zu.

Ort, Datum

Vorname, Nachname, Unterschrift

1. Immobilie

1.1 ART DER IMMOBILIE

- | | |
|---|---|
| ☐ Einzelne Eigentumswohnung | ☐ Reihenhaus |
| ☐ Einfamilienhaus | ☐ Mehrfamilienhaus |
| ☐ Zweifamilienhaus | ☐ Wohn- und Geschäftshaus |
| ☐ Doppelhaus(hälfte) | ☐ Gewerbeobjekt |

Kommentar:

Ursprüngliches/ geschätztes Baujahr:

Wohn-/ Nutzfläche:

Anzahl der Nutzungseinheiten (Gebäude):

Geschossanzahl (ohne Keller und ohne Dachgeschoss):

Anzahl an (Garagen-) Stellplätzen:

Nebengebäude vorhanden?

2. Bauweise

2.1 BAUWEISE

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Massivbauweise | ☐ Fertighaus |
| ☐ Fachwerkhaus | ☐ Holzhaus |

Kommentar:

2.2 BÄDER

- ☐ Überwiegend mit Fenster ☐ Überwiegend innenliegend

2.3 DACHART

- ☐ Dachziegel/-steine ☐ Bitumen ☐ Reet/Dachbegrünung
☐ Metall ☐ Schiefer ☐ Sonstige

Kommentar:

2.4 FENSTER

- ☐ Einfachverglasung ☐ Doppelverglasung ☐ Dreifachverglasung

Kommentar:

2.5 HEIZUNG

- ☐ Gas Zentralheizung ☐ Solarkollektoren ☐ Ölheizung
☐ Gas Etagenheiz. ☐ Wärmepumpe ☐ Sonstige
☐ Fernwärme ☐ Schwerkraftheizung
☐ Holzpellets ☐ Nachtspeicherheiz.

Kommentar:

2.6 KELLER

- ☐ Voll unterkellert ☐ Teilweise unterkellert ☐ Nicht unterkellert

Kommentar:

3. Modernisierungen

(werden bei der Ortsbesichtigung in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber befüllt)

3.1 DACHERNEUERUNG INKL. VERBESSERUNG DER WÄRMEDÄMMUNG

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.2 MODERNISIERUNG DER FENSTER UND AUSSENTÜREN

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.3 MODERNISIERUNG LEITUNGSSYSTEME (STROM, GAS, WASSER, ABWASSER)

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.4 MODERNISIERUNG DER HEIZUNGSANLAGE

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.5 WÄRMEDÄMMUNG DER AUSSENWÄNDE

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.6 MODERNISIERUNG VON BÄDERN

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.7 MODERNISIERUNG DES INNENAUSBAUS

- ☐ nicht stattgefunden
- ☐ in den letzten 5 Jahren
- ☐ vor circa 5 – 10 Jahren
- ☐ vor circa 10 – 15 Jahren
- ☐ vor circa 15 – 20 Jahren
- ☐ vor mehr als 20 Jahren

3.8 WESENTLICHE ÄNDERUNG UND VERBESSERUNG DER GRUNDRISSGESTALTUNG

- ☐ keine wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung
- ☐ circa 25% zeitgemäß
- ☐ circa 50% zeitgemäß
- ☐ circa 75% zeitgemäß
- ☐ 100% zeitgemäß

4. Weitere benötigte Unterlagen

(vorhandenes bitte ankreuzen)

- ☐ Objektbilder
- ☐ Grundrisse
- ☐ Energieausweis
- ☐ Flurkarte/ Lageplan/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Genehmigte Bauunterlagen
- ☐ Mieterliste
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Eintragung in Denkmal- oder Ensembleschutz
- ☐ Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

5. Gewünschter Wertermittlungstichtag (WEST):

6. Vereinbarter Ortstermin:

7. Weitere zusätzliche Kosten

(bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentum	
Rechte an Grundstücken/Basishonorar	
Wert in Euro vor boG*	Honorar ohne Ust.
bis 150.000,00 €	2.350,00
200.000,00	2.500,00
300.000,00	2.650,00
400.000,00	2.800,00
500.000,00	2.950,00
600.000,00	3.100,00
700.000,00	3.250,00
800.000,00	3.400,00
1.000.000,00	3.650,00
1.250.000,00	3.900,00
1.500.000,00	4.150,00
1.750.000,00	4.400,00
2.000.000,00	4.900,00
2.500.000,00	5.400,00
3.000.000,00	5.900,00
4.000.000,00	7.000,00
5.000.000,00	8.000,00
6.000.000,00	8.900,00
7.000.000,00	9.800,00
8.000.000,00	10.700,00
9.000.000,00	11.550,00
10.000.000,00	12.400,00
15.000.000,00	15.500,00
20.000.000,00	19.00,00
25.000.000,00	24.000,00

*) vorläufiges, marktangepasstes
Verfahrensergebnis, also ohne Berücksichtigung
der so genannten objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale (boG)

Für besondere Leistungen, wie die Beschaffung von Unterlagen (z.B. Baulastenverzeichnis o.ä.), örtlichen Aufnahmen der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und Skizzen ist ein Zuschlag von 20 % bis 50% je Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen. Arbeiten unter erschwerten Bedingungen werden mit einem Zuschlag von 50% berücksichtigt (Gefahren-, Schmutzzulage).

Nebenkosten wie Telefon, Port, Fahrtkosten etc. werden gesondert nach Aufwand abgerechnet, bei einem Stundensatz von 125,00 € zzgl. MwSt. Fahrtkosten über einem Radius von 30 Kilometer, ausgehend vom Standort der BeMa Immobilien, mit einem PKW werden mit 0,75 € je gefahrenen Kilometer abgerechnet. Fahrtkosten mit öffentlichem Verkehrsmittel werden mit den nachgewiesenen Kosten berechnet.

Die Erstellung von mehr als einer Gutachtenaufbereitung wird mit 0,80 € je Seite berechnet. Alle Angaben zzgl. der gesetzlichen MwSt. Wird ein beauftragtes Gutachten vorzeitig abgebrochen aus Gründen, die der Sachverständige nicht zu vertreten hat, werden der bis dahin eingesetzte Zeitaufwand sowie die bis dahin angefallenen Kosten berechnet.

Berücksichtigung von Besonderheiten:

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
<u>mehrere WEST</u>		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und WEST: nur einmal den Faktor pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis + 50%	
mehrere Qualitätsstichtage	+ 20% bis + 50%	
<u>Rechte am Grundstück</u>		
Erbbaurecht	+ 40%	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	
Express (innerhalb 10 Tage nach Vor-Ort-Termin)	+ 200%	

8. Was ist das richtige Gutachten für Sie?

Kurzgutachten (Detaillierte Wertermittlung in Anlehnung an ImmoWertV)	Verkehrswertgutachten (Wertermittlung nach § 194 BauGB)
Was ist ein Kurzgutachten? Das Kurzgutachten stellt eine schnellere und kostengünstigere Alternative zum Verkehrswertgutachten dar, da es die wesentlichen Informationen und Bewertungen in einer kompakten Form zusammenfasst. Der Immobilienwert wird dabei unter Verwendung standardisierter Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) in enger Orientierung an der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Im Gegensatz zum Verkehrswertgutachten sind die textlichen Erläuterungen und die Begründungen der getroffenen Annahmen jedoch weniger ausführlich, was bedeutet, dass das Kurzgutachten keine rechtliche Gültigkeit gegenüber Dritten besitzt. Zudem werden keine behördlichen Auskünfte eingeholt, wie etwa aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster oder zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Des Weiteren fließen bei einem Kurzgutachten die Erfahrungswerte des Sachverständigen stärker ein, da beispielsweise Marktanpassungen (wie Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze) nicht zwingend nach den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses berücksichtigt werden müssen.	Was ist ein Verkehrswertgutachten? Das Verkehrswertgutachten ist die umfassendste Methode zur Bewertung einer Immobilie. Ziel dieser Bewertung ist es, den Marktwert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks zu einem festgelegten Wertermittlungsstichtag zu bestimmen. Es gibt verschiedene gebräuchliche Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert). Um eine einheitliche Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB sicherzustellen, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen. Die aktuell gültige Fassung, die ImmoWertV 2021, wurde am 14. Juli 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2805) veröffentlicht und trat am 1. Januar 2022 in Kraft. In dieser Verordnung werden die standardisierten Wertermittlungsverfahren, wie das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren, erläutert, die zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens verwendet werden.
<u>Wann ist ein Kurzgutachten die richtige Wahl?</u> Es gibt viele Situationen, in denen eine Immobilienwertermittlung benötigt wird und ein Kurzgutachten ausreicht. In den folgenden Fällen ist ein Kurzgutachten in der Regel ausreichend: • Kauf oder Verkauf einer Immobilie • Preisfindungen innerhalb der Familie bzw. im Bekannten- oder Verwandtenkreis • Erstellung einer Vermögensbilanz	<u>Wann wird ein Verkehrswertgutachten benötigt?</u> Es gibt viele Situationen, in denen eine Immobilienbewertung erforderlich ist, beispielsweise beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie, bei der Festlegung von Preisen innerhalb der Familie oder im Freundeskreis sowie bei der Erstellung einer Vermögensbilanz. In solchen Fällen reicht in der Regel ein Kurzgutachten aus. Wenn das Gutachten jedoch für gerichtliche Verfahren, für Behörden oder zum Nachweis eines geringeren Wertes bei der Erbschaftssteuer gemäß §198 BewG benötigt wird, ist in der Regel ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB erforderlich. Ein Verkehrswertgutachten wird oft in Fällen wie Erbauseinandersetzungen, Scheidungen, Finanzierungswertbestimmungen, Zwangsversteigerungen, Vermögensaufteilungen, Gegengutachten, Enteignungs- und Entschädigungsverfahren sowie für steuerliche Zwecke, wie dem Nachweis eines „niedrigeren gemeinen Werts“ gemäß §198 BewG (bei Erbschaften oder Entnahmen), verwendet.
<u>Wann ist ein Kurzgutachten nicht ausreichend?</u> Soll das Gutachten für gerichtliche Fälle (z.B. Zwangsversteigerung, Enteignungs-/Entschädigungsverfahren), Behörden oder zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts für die Erbschaftsbesteuerung (§198 BewG) genutzt werden, muss in der Regel ein Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB erstellt werden. Weitere Fälle, in denen ein Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB benötigt wird sind: • Erbauseinandersetzung • Ehescheidung • Finanzierungswertermittlung • Vermögensaufteilung als Gegengutachten	