

# Gutachten

## über die Markt- und Beleihungswerte von Immobilien

### Kurzbeschreibung

Qualifizierte Gutachter erstellen für Sie Gutachten über die Markt- und Beleihungswerte von Immobilien in Deutschland, Österreich und Südosteuropa (Kroatien, Slowenien, Serbien, Bosnien-Herzegowina und Montenegro). Die Gutachten werden auf der Basis der für den Auftraggeber anzuwendenden rechtlichen Grundlagen (z.B. BelWertV, BVR-Richtlinie, ImmoWertV) ausgearbeitet. Für die Erstellung werden von Sprengnetter geeignete und unabhängige Gutachter ausgewählt. Wichtige Auswahlkriterien sind dabei: Regionalität, Qualifikation, Erfahrung und objektartspezifische Fachkenntnisse. Bewertet werden alle Arten von Immobilien. Die Auftragsabwicklung (inkl. Dokumentenaustausch) erfolgt komplett digital und verschlüsselt über das webbasierte Sprengnetter Auftragsmanagementsystem.



### Ihre Vorteile auf einen Blick

- › Ein Ansprechpartner
- › Expertenwissen
- › Variabler Leistungsumfang
- › Rechtssicherheit
- › Zuverlässige Servicelevel

### Standard-Leistungsumfang

- › Identifikation des Objekts und Prüfung der Auftragsunterlagen
- › Besichtigung von bis zu drei Einheiten je Bewertungsobjekt, sofern in einer Anfahrt möglich
- › Flächenplausibilisierung anhand der eingereichten Auftragsunterlagen
- › Ermittlung aller zur Bewertung benötigten Marktdaten (Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichspreise, nachhaltig erzielbare Miete etc.)
- › Ermittlung und Dokumentation des Markt- und Beleihungswertes auf Basis des/der für den Auftraggeber rechtlich geltenden Bewertungsverfahren/s
- › Nennung, Beachtung und ggf. Berücksichtigung aller den Wert beeinflussender Umstände (im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen, öffentlich rechtliche Situation)
- › Online-Bereitstellung der fertiggestellten Gutachten.
- › Sicheres Hosting der Daten in einem deutschen Rechenzentrum (noris network AG), das über umfangreiche sicherheitstechnische Zertifizierungen verfügt
- › Nach IDW PS 951 geprüftes Internes Kontrollsystem (IKS)

## Einsatzmöglichkeiten

- › Erstellung von deckungsstockfähigen Beleihungswertgutachten (§ 16 PfandBG i.V.m. § 5 BelWertV)
- › Erstellung von Beleihungswertgutachten für Objekte oberhalb der Kleindarlehensgrenze
- › Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten im Rahmen der Projektfinanzierung
- › Erstellung von Marktwertgutachten im Rahmen der Vermögensübersicht, bei Kauf/Verkauf etc.

## Optionaler Leistungsumfang

- › Ergänzende Unterlagenbeschaffung (z.B. Katasterkarte, Grundbuchauszug, Unterlagen aus der Grund- und Bauakte etc.)
- › Flächenberechnungen anhand bemaßter Bauzeichnungen
- › Erstellung eines Aufmaßes vor Ort
- › Digitalisierung von in Papierform eingereichten Auftragsunterlagen
- › Postalische Übersendung des fertiggestellten Gutachtens

## Vom Auftraggeber bereitzustellen

### Regelmäßig

- › Basisdaten zum Objekt (Adresse, Objektart, Katasterangaben, Baujahr)
- › Kontaktdaten für die Ortsterminvereinbarung
- › aktuelle Grundbuchangaben
- › Flächenaufstellungen
- › bei Bauvorhaben: Kostenaufstellungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen
- › bei vermieteten Objekten: Mietflächenaufstellung und vereinbarte Mieten
- › bei Gewerbeeinheiten: Miet-/Pachtverträge
- › bei Wohnungs-/Teileigentum: Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan
- › bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag, Angabe zum aktuellen Erbbauzins und Restlaufzeit
- › bei speziellen Rechten und Lasten (z.B. Wohnungsrecht): Eintragungsgrundlagen (Verträge)
- › bei Unterlageneinholung aus öffentlichen Registern: Eigentümvollmacht

### Optional

- › Katasterkarte
- › Flächenberechnungen, bemaßte Grundrisse
- › Wohnungsmietverträge
- › Unterlagen zu Instandhaltungsaufwendungen und durchgeführten Modernisierungen / Erweiterungen
- › Kaufvertrag, Angabe zum Kaufpreis
- › Auszüge aus öffentlichen Registern (z.B. Baulastenauskunft)
- › Bewilligungsurkunden zu in Abt. II eingetragenen Rechten und Lasten

**Stand:** September 2018

Sprengnetter goValue GmbH  
Heerstraße 109 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91 30 33 33 | F 02641 91 30 10 10  
kreditwirtschaft@sprengnetter.de  
www.sprengnetter.de

Geschäftsführer:  
Jan Sprengnetter | Marc Stilke

HRB 20174 | Amtsgericht Koblenz  
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler  
USt-Id.-Nr. DE 246 028 798