

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Im Jäckle 19 72108 Rottenburg a. N.
Telefon 07472/9364901 Fax 07472/9364904

Internet: <http://www.hd-wert.de>
E-Mail: a.herrmann@hd-wert.de



Dipl. Bau Ingenieur (FH) Alexander Herrmann

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Immobilien sind dazu gedacht, ein sorgenfreies Zuhause zu geben, Kapital anzulegen und Vermögen zu schaffen ...

Egal ob Sie verkaufen oder kaufen wollen, ob Sie den Wert der Immobilie bei Vererbung, Ehescheidung, Beleihung oder Versicherung wissen möchten, die Immobilienbewertung hilft Ihnen, den Verkehrswert festzustellen.

Sie begründen Ihre Preisvorstellungen auf den neutralen Ermittlungen zum Boden-, Bau-, Sach- und Ertragswert der Immobilie und dem sich daraus ableitenden Verkehrswert.

Sie haben im Gutachten komplett alle wichtigen, aussagekräftigen Unterlagen auch bei älteren Immobilien . Sie weisen den Zustand der gepflegten Bausubstanz nach bzw. erhalten vom Bausachverständigen die Feststellung der eventuell vorhandenen sichtbaren Bauschäden und -mängel.

Sie sorgen für klare Verhandlungsbasis und beugen unschönen Auseinandersetzungen vor.

Der Immobilien-Check für Wohnobjekte und gewerbliche Immobilien hilft Ihnen, den Verkehrswert festzustellen.

Dies erleichtert Ihnen Ihre Entscheidungen.



Die Ziele und die Qualität meiner Arbeit

Meine Ziele:

Die Qualität meiner Arbeit und die damit einhergehende Zufriedenheit meiner Kunden sind die wichtigsten Ziele, auf die ich allergrößten Wert legen.

Qualität bedeutet für mich:

Es ist für mich von höchster Priorität die Gutachten für Sie korrekt, professionell und diskret zu erstellen.

Voraussetzung für die Qualität meiner Arbeit ist die Nutzung spezifischen juristischen Wissens, technische Kenntnisse auf dem Bausektor sowie die Verwendung ständig aktualisierter Marktdaten.

Somit werden wirtschaftlich begründete Werte im Zusammenhang mit bebauten und unbebauten Grundstücken fachgerecht ermittelt.

Um Sie von meinen Zielen zu überzeugen, habe ich für Sie diese Seiten zusammengestellt. Ich freue mich über Ihr Interesse!

Der Sachverständige

Zur Person:

Dipl.-Bau-Ing. (FH) Alexander Herrmann, geb. am 13.09.1960 in Dettingen.

Bauingenieur:

Abgeschlossene Ausbildung als Maurer.
Studium des Bauingenieurwesens, Fachrichtung Baubetrieb in Karlsruhe

Gutachter für Grundstücksbewertungen:

Mitglied der Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Mitglied FL 28/015/4560



Die Ausbildung:

Folgende Seminare wurden im Rahmen der Ausbildungsreihe der WF-Akademie besucht.

Grundlagen marktkonformer Wertermittlung
Grundlagen des Liegenschaftswesens
Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum
Bewertung von Gewerbegrundstücken
Gutachtenvorbereitung und Gutachtenerstellung
Rechte und Lasten bei der Wertermittlung
Mietwertermittlung
Sachverständigenwesen und Haftung
Wertermittlung bei Ehescheidungen
Wertermittlung bei Erbauseinandersetzungen
Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Rottenburg a. N.

Ingenieurkammer Baden Württemberg, Körperschaft des öffentlichen Rechtes

Wertermittlung „Grund und Bau“
unter der Fachlisten Nummer
FL 28/015/4560
Eingertragen

www.ingkbw.de

Leistungen:

Kauf / Verkauf einer Immobilie:

Sie beabsichtigen eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen und benötigen den marktüblichen Wert des Objektes für Verhandlungen mit dem Käufer bzw. Verkäufer

Nachlass, Erbschaft:

Sie wollen Ihren Begünstigten im Vorgriff auf Ihr Testament eine Schenkung zukommen lassen und benötigen ein Wertgutachten für Ihr(e) Immobilie(n)!

Scheidung:

Sie benötigen den Verkehrswert der gemeinsamen Immobilie, oder wünschen Informationen über ein bereits vorliegendes Wertgutachten bzw. sind nicht mit dem ermittelten Wert eines Gutachtens einverstanden!



Vermögensübersicht:

Sie haben den Wunsch, sich eine Übersicht über Ihr Vermögen zu verschaffen

Meine Stärken zu Ihrem Vorteil:

Gutachter

Anerkannter Gutachter nach der Ingenieurkammer Baden-Württemberg

Mitglieds-Nr.: FL 28/015/4560 Dipl. Ing. (FH) für Bauwesen:

Umfangreiche Erfahrungen durch eine langjährige Praxis in der Beurteilung von Bau-schäden, sowie in Planung und Realisierung von Sanierungsmaßnahmen.

Seminarteilnahmen:

laufende Teilnahme an Refresh-Seminaren für die Bewertung von Immobilien. Dies ist eine Voraussetzung für die Registrierung bei der Ingenieurkammer Baden Württemberg.

aktualisierte Indexreihen:

Verwendung von ständig aktualisierten Indexreihen und fachspezifischen Auswertungen

aktuelle Gerichtsurteile:

Verwendung von aktuellen Gerichtsurteilen bis zum BGH im Bereich der Wertermittlung

EDV-gestützte Gutachtenerstellung:

EDV-gestützte Wertermittlung mit integrierter Plausibilitätsprüfung



Angebotsanfrage:

Neben einem sehr detaillierten Verkehrswertgutachten erstelle ich Kurzgutachten (Wertschätzungen) für Immobilien. Dabei werden die wesentlichen Grundstücks- und Gebäudedaten erfasst. Der Schätzwert wird mit dem Ertrags- und Sachwertverfahren ermittelt. Es erfolgt eine pauschalisierte Erfassung von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Faktoren.

Sollten Sie Fragen über die erforderlichen Unterlagen, über die Dauer der Erstellung eines Gutachtens und über das Honorar sowie zu den Grundlagen der Honorarberechnung haben, informieren Sie sich bitte hier unter den angegebenen Links bzw. senden Sie mir eine Nachricht.

Ich werde Ihre Anfrage umgehend bearbeiten!

Welche Unterlagen werden zur Erstellung eines Gutachtens benötigt?:

Zur Erstellung eines Wertgutachtens sind folgende Unterlagen erforderlich:

1. aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
2. aktuelle Flurkarten und Lagepläne
3. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
5. Aufstellung über vorhandene Altlasten (Kornterminierungen) im Boden und Gebäuden.
6. Auflistung der bekannten Baumängel und Bauschäden aller aufstehenden Gebäude
7. Nutzungsflächenberechnungen aller aufstehenden Gebäude geteilt nach Flächentypen (Nutzungsarten)
8. Berechnungen des Umbauten Raums (nach DIN 277 / 1950) oder der Bruttogeschossfläche aller aufstehenden Gebäude
9. aktuelle Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung (nicht bei eigen genutzten Objekten)
10. Aufstellung des Leerstandes (drei Jahre rückwirkend)
11. Auflistung der Baujahre aller aufstehenden Gebäude
12. Auflistung der Sanierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen aller aufstehenden Gebäude
13. Grundrisspläne
14. Betriebskostenaufstellung der letzten drei Jahre

Je detaillierter und aussagekräftiger Ihre vorgelegten Unterlagen sind, umso zügiger kann Ihr Auftrag bearbeitet werden.

Sollten die genannten Unterlagen nicht vorliegen, bin ich gerne bereit, diese zu beschaffen bzw. sie anzufertigen



Bearbeitungsdauer eines Gutachtens:

Die Dauer der Gutachtenerstellung ist grundsätzlich abhängig von:

- dem Umfang der Wertermittlung
- der Objektart und der Objektgröße
- der Qualität der zur Verfügung stehenden Unterlagen

Ein Ortstermin zur Besichtigung des Objektes findet in der Regel innerhalb einer Woche ab Auftragseingang statt. Anschließend sind die entsprechenden Unterlagen bei den Behörden einzuholen. In der Regel sind diese innerhalb von 1 - 2 Wochen vorliegend.

Somit kann bei kleineren Gutachten mit einer Bearbeitungsdauer von ca. 2 Wochen ausgegangen werden.

Bei Terminangelegenheiten kann ich, nach Rücksprache mit Ihnen, die Bearbeitungszeit um einige Tage verkürzen!

Die Kosten eines Gutachtens:

Sie benötigen für Ihr bebautes oder unbebautes Grundstück ein detailliertes Gutachten?

- Vorab erstelle ich Ihnen eine kostenlose und überschlägige Kalkulation über die Kosten für ein Gutachten Ihres Objektes. Grundlage hierfür ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.
- Ihre übermittelten Daten werden streng vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der Kalkulation verwendet.
- Ich bemühe mich, Ihnen innerhalb einer Woche ein Angebot über die Erstellung eines Gutachtens vorzulegen.

Sie können mein Büro folgendermaßen erreichen:

- Telefon: 07472/9364901
- Telefax: 07472/9364904
- E-Mail: a.herrmann@hd-wert.de



Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI):

§ 33 Gutachten

Das Honorar für Gutachten über Leistungen, die in dieser Verordnung erfasst sind, kann frei vereinbart werden. Wird ein Honorar nicht bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart, so ist das Honorar als Zeithonorar nach § 6 zu berechnen. Satz 1 und 2 sind nicht anzuwenden, soweit in den Vorschriften dieser Verordnung etwas anderes bestimmt ist.

§ 34 Wertermittlungen

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt.

(2) Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerken oder Rechten, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird; bei unbebauten Grundstücken ist der Bodenwert maßgebend. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere der in Absatz 1 genannten Objekte zu bewerten, so ist das Honorar nach der Summe der ermittelten Werte der einzelnen Objekte zu berechnen.

(3) § 16 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.

(4) Wertermittlungen können nach Anzahl und Gewicht der Schwierigkeiten nach Absatz 6 der Schwierigkeitsstufe der Honorartafel nach Absatz 1 zugeordnet werden, wenn es bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart worden ist. Die Honorare der Schwierigkeitsstufe können bei Schwierigkeiten nach Absatz 5 Nr. 3 überschritten werden.

(5) Schwierigkeiten können insbesondere vorliegen

1. bei Wertermittlungen

- für Erbbaurechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte sowie sonstige Rechte,
- bei Umlegungen und Enteignungen,
- bei steuerlichen Bewertungen,
- für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück,
- bei Berücksichtigung von Schadensgraden,
- bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages,

2. bei Wertermittlungen, zu deren Durchführung der Auftragnehmer die erforderlichen Unterlagen beschaffen, überarbeiten oder anfertigen muss, zum Beispiel

- Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben,
- Feststellung der Roheinnahmen,
- Feststellung der Bewirtschaftungskosten,
- örtliche Aufnahme der Bauten,



- Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl,
- Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen;

3. bei Wertermittlungen

- für mehrere Stichtage,
- die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung und eine entsprechende schriftliche Begründung erfordern.

(6) Die nach den Absätzen 1, 2, 4, und 5 ermittelten Honorare mindern sich bei

- überschlägigen Wertermittlungen nach Vorlagen von Banken und Versicherungen um 30 v.H.,
- Verkehrswertermittlungen nur unter Heranziehung des Sachwerts oder Ertragswerts um 20 v.H.,
- Umrechnungen von bereits festgestellten Wertermittlungen auf einen anderen Zeitpunkt um 20 v.H.

(7) Wird eine Wertermittlung um Feststellungen ergänzt und sind dabei lediglich Zugänge oder Abgänge beziehungsweise Zuschläge oder Abschläge zu berücksichtigen, so mindern sich die nach den vorstehenden Vorschriften ermittelten Honorare um 20 vom Hundert. Dasselbe gilt für andere Ergänzungen, deren Leistungsumfang nicht oder nur unwesentlich über den einer Wertermittlung nach Satz 1 hinausgeht.

Honorarsätze Wertermittlungen (Angaben in EURO)

Basiswert Gebäude	Preise Verkaufswertgutachten	Preise Verkehrswertgutachten	Preise Sanierungsanalyse
50.000,00 €	700,00 €	800,00 €	900,00 €
75.000,00 €	700,00 €	800,00 €	900,00 €
100.000,00 €	700,00 €	800,00 €	900,00 €
150.000,00 €	700,00 €	800,00 €	900,00 €
200.000,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	1.300,00 €
250.000,00 €	1.300,00 €	1.400,00 €	1.500,00 €
300.000,00 €	1.400,00 €	1.550,00 €	1.600,00 €
350.000,00 €	1.500,00 €	1.650,00 €	1.800,00 €
400.000,00 €	1.600,00 €	1.750,00 €	2.000,00 €
450.000,00 €	1.700,00 €	1.850,00 €	2.100,00 €
500.000,00 €	1.850,00 €	1.950,00 €	2.300,00 €
550.000,00 €	1.900,00 €	2.050,00 €	2.600,00 €
600.000,00 €	2.000,00 €	2.150,00 €	2.800,00 €
650.000,00 €	2.100,00 €	2.250,00 €	3.000,00 €
700.000,00 €	2.200,00 €	2.350,00 €	3.300,00 €
750.000,00 €	2.300,00 €	2.450,00 €	3.500,00 €
800.000,00 €	2.400,00 €	2.550,00 €	3.800,00 €
850.000,00 €	2.500,00 €	2.650,00 €	4.000,00 €
900.000,00 €	2.600,00 €	2.750,00 €	4.300,00 €
950.000,00 €	2.700,00 €	2.850,00 €	4.500,00 €
1.000.000,00 €	2.800,00 €	2.950,00 €	5.000,00 €

Irrtümer vorbehalten - bei anderen bzw. höheren Werten bitte anfragen
Alle Preise zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Alexander Herrmann Dipl.-Bau-Ing. (FH)
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Mitglieds-Nr. 28/015/4560

Für in der obigen Tabelle nicht genannte Leistungen bieten ich Ihnen je nach Wunsch ebenfalls gerne einen Pauschalpreis an, oder rechnen diese nach Aufwand ab. Hierzu beträgt mein Stundensatz:

- für Ingenieur- bzw. Sachverständigenleistung 100,- Euro / Std. (z.B. Besichtigungen, Berechnungen und Stellungnahmen)
- für Büroleistungen 35,- Euro / Std. (z.B. Schreibarbeiten, Einholung von Unterlagen, Terminabstimmungen)
- Die Erstellung von Gutachten wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure berechnet. Nähere Informationen sehen Sie hierzu auf unserer Homepage.



Kontaktanfrage:

Ihre Anschrift	
Titel / Anrede:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Name:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Strasse / Nr.:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
PLZ / Ort:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
E-Mail:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Tel.:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Fax:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Ihre Nachricht:	
<input style="width: 95%; height: 20px;" type="text"/>	
Angaben zum Bewertungsobjekt	
Eigentümer:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Strasse / Nr.:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
PLZ / Ort:	<input style="width: 90%;" type="text"/>
Größe des Grundstücks in m ²	Wohn- / Nutzfläche in m ²
<input style="width: 80%;" type="text"/>	<input style="width: 80%;" type="text"/>

Ist das Grundstück bebaut? _____

Bauzustand: _____

Baujahr: _____

Zweck der Wertermittlung: _____

