

# IMMOBILIENBEWERTUNG IN MÜNCHEN UND UMGEBUNG

>>> WERTGUTACHTEN MIT DEKRA-ZERTIFIKAT <<<

## WARUM PETER KOHLBECHER IMMOBILIENBEWERTUNG?

- ❖ **ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER - DEKRA D2**  
für die Bewertung und Erstellung von Verkehrswertgutachten  
bei Standard Wohn- und einfache Gewerbeimmobilien
- ❖ **EXPERTE - VERKAUF & VERMIETUNG**  
für die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Wir bewerten für Sie Ihr Haus bzw. Ihre Immobilie auf Basis von Lage, Zustand, Ausstattung und aktueller Daten. Die Immobilienbewertung von Peter Kohlbecher Immobilien ist nicht online und auch nicht kostenlos, dafür aber objektiv, unabhängig, unparteiisch und seriös. Egal, ob für Eigentümer oder Interessenten: Wir ermitteln den Immobilienwert für Haus und Wohnung. Schicken Sie uns eine E-Mail oder rufen Sie uns an. Peter Kohlbecher Immobilien unterstützt Sie gerne bei Ihrer persönlichen Immobilienbewertung.

## WOFÜR SIE EINE IMMOBILIENBEWERTUNG BENÖTIGEN?

Sie erhalten von Peter Kohlbecher den Verkehrswert für Ihr Grundstück, Wohnung oder Haus mit höchstem Anspruch an Qualität und Zuverlässigkeit. Mit eingearbeitet werden, bei Bedarf, alle Arten von Rechten und Belastungen (*bspw. bei Erbbaurecht, Nießbrauch- oder auch Wohnrecht*).

## AUS FOLGENDEN VARIANTEN KÖNNEN SIE WÄHLEN:

- (1) **Marktwertermittlung** (*für Käufer und Verkäufer*)
- (2) **Kompaktgutachten** (*z.B. für das Finanzamt*)
- (3) **Vollgutachten** (*z.B. bei Streitigkeiten vor Gericht*)

## Peter Kohlbecher Immobilien erstellt Gutachten für folgende Anlässe:

- *Erbschaft*
- *Schenkung*
- *Finanzamt*
- *Vermögensaufstellung*
- *Pflegschaft*
- *Finanzierung*
- *Ehescheidung - Zugewinnausgleich*
- *Immobilienverkauf*

Zu Ihrem individuellen „Bewertungsanlass“ beraten wir Sie gerne, welches Verfahren das Richtige für Sie ist. Die Berechnung erfolgt nach den Vorgaben der ImmoWertV und WertR 2006 und ist in der Regel belastbar. Die anfallenden Gebühren werden kostengünstig und in Anlehnung an der **BVS-Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung** abgerechnet.

Für einfache Wohnimmobilien finden Sie den Leistungsumfang in nachstehender Übersicht:

Marktwertermittlung	Kompaktgutachten	Vollgutachten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit DEKRA-Zertifikat</li> <li>• Objektbesichtigung</li> <li>• 1 bis 2 Verfahren (Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren oder Ertragswertverfahren)</li> <li>• Unterlagensichtung</li> <li>• Ausführliche Berechnung mit nachvollziehbaren Begründungen</li> <li>• Umfang 10 – 15 Seiten</li> <li>• <u>Nicht geeignet</u> für Finanzamt oder als belastbare Vermögensaufstellung bei Scheidung oder Erbschaft</li> <li>• Empfohlen zur Verkaufspreisermittlung</li> <li>• Ab 490 € für Standardobjekte - Wohnungen, EFH/ZFH/RH/DHH und einfache Grundstücke *</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit DEKRA-Zertifikat</li> <li>• Objektbesichtigung</li> <li>• 1 bis 2 Verfahren (Sachwertverfahren Ertragswertverfahren und/oder Vergleichswertverfahren)</li> <li>• Unterlagensichtung</li> <li>• Ausführliche Berechnung nach ImmowertV und WertR 2006</li> <li>• Einarbeitung von Rechten und Lasten (Nießbrauch, Wohnrecht, Leibrente, Erbbaurecht, o.ä.), falls erforderlich</li> <li>• Umfang 20 – 30 Seiten</li> <li>• Empfohlen für eine belastbare Verkehrswertermittlung zur Vorlage beim <b>Finanzamt</b>, und als Vermögensaufstellung bei Erbschaften, Schenkungen oder Scheidung</li> <li>• Ab 990 € für Standardobjekte - Wohnungen, EFH/ZFH/RH/DHH und einfache Grundstücke *</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit DEKRA-Zertifikat</li> <li>• Objektbesichtigung</li> <li>• 1 bis 2 Verfahren (Sachwertverfahren Ertragswertverfahren und/oder Vergleichswertverfahren)</li> <li>• Unterlagensichtung</li> <li>• Ausführliche Berechnung nach ImmowertV und WertR 2006</li> <li>• Einarbeitung von Rechten und Lasten (Nießbrauch, Wohnrecht, Leibrente, Erbbaurecht, o.ä.), falls erforderlich</li> <li>• Umfang 40 – 60 Seiten</li> <li>• Ausführliche textliche Ausarbeitung</li> <li>• Einarbeitung von Objektbildern</li> <li>• Empfohlen für eine belastbare Verkehrswertermittlung zur Vorlage bei Gericht</li> <li>• Ab 2.500 € für Standardobjekte - Wohnungen, EFH/ZFH/RH/DHH und einfache Grundstücke *</li> </ul>

## MÖGLICHE BEWERTUNGSVERFAHREN

Eine Immobilienbewertung kann mit unterschiedlichen Bewertungsverfahren durchgeführt werden. Man unterscheidet zwischen Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren. Je nach Art der Immobilie entscheidet sich auch das angewandte Verfahren.

## VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren eignet sich besonders zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern. Beim Vergleichswertverfahren werden die zu bewertenden Immobilien mit ähnlichen Objekten in unmittelbarer Nähe verglichen. Je mehr Eigentumswohnungen mit identischem oder ähnlichem Schnitt sich in der gleichen Wohnanlage befinden, umso genauer lässt sich mit dieser Methode der tatsächliche Wert ermitteln.

## SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren eignet sich für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Bei diesen ist, zum Beispiel aus Mangel an geeigneten Vergleichsimmobilien, das Vergleichswertverfahren nur sehr selten anwendbar. Grundlage für das Sachwertverfahren sind der Sachwert des Gebäudes und der Grundstückswert, welcher sich vor allem anhand des Bodenrichtwerts beziffern lässt. Der aktuelle Bodenrichtwert ist daher von elementarer Bedeutung für das Verfahren.

Der Grundstückswert wird mit dem Gebäudesachwert bzw. den Kosten eines Neubaus addiert und die Altersabschreibungen, Abnutzungserscheinungen usw. werden vom Wert abgezogen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Marktlage der Wert der Immobilie. Für Haus-Eigentümer, die Ihre Immobilie beispielsweise verkaufen wollen, ist dieses Verfahren interessant.

## ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren wird vor allem bei Renditeobjekten eingesetzt, also bei Mehrfamilienhäusern oder bei an Gewerbeimmobilien. Diese Immobilien erwirtschaften nämlich einen Ertrag. In die Ermittlung des Werts fließen die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen (Jahreskaltmiete abzüglich Fix- und Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Bodenwertverzinsung) sowie die Kosten für Grund und Boden ein. Der Grundstückswert wird wie beim Sachwertverfahren anhand des Bodenrichtwertes berechnet. Die Bodenwertverzinsung wird durch die Multiplikation von Liegenschaftszins und Bodenwert berechnet. Auch die Restnutzungsdauer des Gebäudes fließt in die Wertermittlung ein. Der Ertragswert des Gebäudes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Gebäudereinertrag und dem Grundstückswert.

Um den Zustand einer Immobilie zu bewerten, richtet sich der Blick verstärkt auf die Fenster, das Dach und die Fassade. Ein neuer Anstrich - innen und außen - der Einbau neuer Fenster oder Heizungsanlagen sowie umfassende Modernisierungen steigern den Marktwert.

## EIN VERKEHRSWERTGUTACHTEN WIRD UNTER ANDEREM BEI SCHEIDUNGEN UND ERBANGELEGENHEITEN BENÖTIGT.

Mit einem Verkehrswertgutachten erhalten Sie:

- ✓ *Detaillierte Lagebeschreibung (Mikro- und Makrolage, Grundstücksmerkmale)*
- ✓ *Beschreibung der rechtlichen Rahmenbedingungen (Grundbuch, Baurecht, Baulasten, etc.)*
- ✓ *Aktuellen Marktvergleich mit Bewertung der Lagefaktoren Detaillierte Gebäudebeschreibung mit Beurteilung, dazu gehört u.a. die Beschreibung der Konstruktion, der Ausstattung, des Bauzustands, der Außenanlagen, der Mietsituation etc.*
- ✓ *Ermittlung des Bodenwerts, des Gebäudesach-, Ertrags-, bzw. des Vergleichswerts*
- ✓ *Bewertung sonstiger wertbestimmender Umstände*
- ✓ *Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB*

Wichtiger Hinweis:

Gutachten über Maschinen und Anlagen bzw. Betriebsausstattung müssen gesondert erstellt werden.

## WENN ES SCHNELL GEHEN SOLL: DIE KURZBEWERTUNG VON PETER KOHLBECHER IMMOBILIEN

Nicht immer wird ein umfassendes Verkehrswertgutachten benötigt. Um einfach nur schnell den Wert eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zu bestimmen, bietet Peter Kohlbecher Immobilien mit der Kurzbewertung eine lohnende Alternative. Dieses eignet sich für Personen, die im Zuge eines An- oder Verkaufs eine Einschätzung benötigen, was die Immobilie wert ist, oder auch, um die Höhe eines Erbes einschätzen zu können. Für Gerichtsverhandlungen bei Scheidungen etc. benötigen Sie allerdings ein vollständiges Verkehrswertgutachten. Als kompakte Information reicht die Kurzbewertung. Damit können Sie beispielsweise einschätzen, ob von einem Makler aufgerufene

Summen für ein Haus oder eine Wohnung angemessen sind. Bei Fragen kontaktieren Sie uns einfach über den Kontakt-Button oben rechts.

#### **DIE KURZBEWERTUNG UMFASST:**

- ✓ *eine Werteinschätzung ohne Prosa*
- ✓ *Ortsbesichtigung innen und außen*
- ✓ *Foto-Dokumentation*
- ✓ *Begehungsbericht*
- ✓ *recherchierte aktuelle Marktdaten*

#### **DIE KURZBEWERTUNG IST GEEIGNET FÜR:**

- ✓ *Eigentumswohnungen*
- ✓ *Ein-/ Zweifamilienhäuser*
- ✓ *Mehrfamilienhäuser bis 6 Einheiten*
- ✓ *Grundstücke (mit oder ohne Altbestand)*

#### **MEHR SICHERHEIT DURCH EINE IMMOBILIENBEWERTUNG BEIM KAUF ODER VERKAUF**

Nutzen Sie die Möglichkeit eines objektiven Immobiliengutachtens durch einen neutralen Experten. Denn: ganz gleich ob es um Kauf, Verkauf oder Finanzierung geht, die nachhaltige Bewertung und Begutachtung von Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Spezialimmobilien und Managementimmobilien ist unser Metier.

Wir erstellen für Sie eine Bewertung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Dabei berücksichtigen wir nicht nur aktuell messbare Daten wie Bausubstanz oder Standortqualität, sondern aktuelle Marktdaten sowie regionale Trends.

#### **FÜR ALLE, DIE DEN MARKTWERT EINER IMMOBILIE WISSEN WOLLEN**

Neutrale Verkehrs- und Marktwertermittlungen unterstützen Kauf- bzw. Verkaufsprozesse von Immobilien. Sie helfen zudem bei Bilanzierungen, steuer-, erbschafts-, vertrags- oder eherechtlichen Fragen. Wir erstellen objektive, unabhängige und unparteiische Gutachten.

#### **WANN SIE EINE IMMOBILIENBEWERTUNG BENÖTIGEN:**

Verschiedenste Ereignisse können im Alltag eine Immobilienbewertung erforderlich machen. Im privaten Bereich gehören Erbangelegenheiten oder eine Scheidung zu den häufigsten Anlässen, den Verkehrswert bzw. Marktwert eines Hauses oder einer Wohnung ermitteln zu lassen. Wer den Verkauf seiner Immobilie plant, kann über die Bewertung einen realistischen Wert ermitteln. Ebenso können Käufer feststellen, ob der aufgerufene Preis des Verkäufers auch dem tatsächlichen Wert entspricht.

#### **ONLINE-IMMOBILIENBEWERTUNG ODER WERTGUTACHTEN?**

Diverse Anbieter werben im Internet mit einer kostenlosen Online-Immobilienbewertung. Mehr als einen ersten Eindruck vom möglichen Wert einer Immobilie bietet diese Methode allerdings nicht.

Anhand hinterlegter Daten und eingegebenen Kriterien wie der Postleitzahl, dem Alter des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung werden automatische Preisspannen ermittelt, die vom tatsächlichen Wert abweichen können.

Vor allem, wenn eine Immobilie keine standardmäßig geschnittene bzw. ausgestattete ist, sondern Objektbesonderheiten aufweist, die ohne eine Begehung vor Ort nicht berücksichtigt werden können, ist die Online-Immobilienbewertung nicht mehr zuverlässig.

Für den Nachweis einer unabhängigen Beurteilung mit gleichzeitig höherer Sicherheit sollte ein qualifizierter Gutachter hinzugezogen werden.

Die Wertermittlung durch Peter Kohlbecher Immobilien umfasst Details wie eine Ortsbegehung (innen und außen), eine Foto-Dokumentation, einen Begehungsbericht, aktuelle Marktdaten, die Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und Zustand. Auf dieser Grundlage wird ein offizielles Gutachten erstellt, das einen seriösen und fundierten Immobilienwert enthält.

Der aus einem Verkehrswertgutachten resultierende Immobilienwert ist für die beteiligten Parteien und auch für Dritte ein objektives und nachvollziehbares Ergebnis. Peter Kohlbecher Immobilien übernimmt zudem die Anforderung benötigter Unterlagen bei den zuständigen Behörden. Ein Gutachter verfügt in der Regel über eine sehr gute Kenntnis des lokalen Marktes und kann Faktoren wie durchgeführte Modernisierungen und seine persönlichen Erfahrungswerte einfließen lassen, um die Immobilie möglichst genau einzupreisen.

Daher kann eine Online-Immobilienbewertung niemals ein unabhängiges Experten-Wertgutachten ersetzen. Sie ist lediglich eine erste, grobe Orientierung.

#### *Haben Sie Fragen?*

Peter Kohlbecher Immobilien steht Ihnen für eine „**kostenlose Erstberatung**“ gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an oder senden uns eine kurze E-Mail – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Ihr

Peter Kohlbecher

