

1. Leistungsbeschreibung Kurzgutachten

Das Kurzgutachten umfasst die Ermittlung des Immobilienwerts auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung. Die Wertermittlung erfolgt unter Anwendung eines geeigneten Verfahrens, dessen Ergebnis durch den ergänzenden Einsatz eines weiteren Verfahrens plausibilisiert wird. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage aktueller Marktdaten und einer Objektbesichtigung zur Erfassung des baulichen Zustands, erkennbarer Bauschäden, vorhandener Baumängel und des Modernisierungsstands sowie weiterer wertrelevanter Merkmale. Diese Merkmale werden sachgerecht berücksichtigt, entweder über marktübliche Abschläge oder über die Restnutzungsdauer.

Die Beschreibung von Lage und Objekt erfolgt in angemessenem Umfang und orientiert sich an den für die Wertermittlung relevanten Einflussfaktoren. Alle erforderlichen Daten, Parameter und Berechnungsschritte werden nachvollziehbar dargestellt und durch Fotos, Pläne und weitere Anlagen ergänzt.

Wenn für das Verständnis einzelne Erläuterungen, Herleitungen und Begründungen erforderlich sind, werden diese entsprechend ausgeführt. Ansonsten wird auf ausführliche textliche Erläuterungen, Herleitungen und Begründungen verzichtet.

Die Berücksichtigung von Rechten und Lasten ist nicht Teil des Kurzgutachtens und kann gemäß Honorarrichtlinie als zusätzliche Leistung vereinbart werden.

2. Lieferzeit

Nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und Durchführung der Objektbesichtigung beträgt die übliche Bearbeitungszeit für ein Kurzgutachten etwa eine bis zwei Wochen. Bei komplexen Objekten oder erhöhtem Abstimmungsbedarf kann die Bearbeitungszeit abweichen. Eine beschleunigte Erstellung ist nach vorheriger Abstimmung möglich.

3. Immobilienarten

Ein Kurzgutachten wird für Standardwohnimmobilien erstellt. Dazu zählen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Wohnungen.

4. Verwendungszwecke

Das Kurzgutachten kann u. a. genutzt werden:

- Kauf einer Immobilie
- Verkauf einer Immobilie
- Einvernehmliche, außergerichtliche Wertaufteilung bei Erbschaften, Scheidungen oder Schenkungen
- Vermögensübersichten

Hinweis: Ein Kurzgutachten wird von Banken, Finanzämtern und Behörden i. d. R. nicht anerkannt. Es ist nicht für gerichtliche Verfahren geeignet und ersetzt kein gerichtliches Sachverständigengutachten.

5. Ablauf

Der Ablauf zur Erstellung des Kurzgutachtens erfolgt in mehreren Schritten. Zunächst werden Bewertungsanlass und Objekt abgestimmt und darauf basierend ein individuelles Angebot erstellt. Mit Annahme des Angebots erfolgt die Auftragserteilung. Anschließend werden die für das Kurzgutachten benötigten Unterlagen angefordert. Sobald diese vollständig vorliegen, wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Parallel oder im Anschluss werden die Unterlagen geprüft und ausgewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt die Wertermittlung nach den in der ImmoWertV vorgesehenen Verfahren. Das Ergebnis wird in einem strukturierten Gutachten zusammengefasst und dem Auftraggeber übergeben.

a. Auftrag und Bestätigung

Der Auftrag wird nach der Klärung des Bewertungsanlasses und der Objektbeschreibung sowie auf Grundlage des anschließend erstellten Angebots erteilt. Er umfasst den vereinbarten Leistungsumfang und die Durchführung der Wertermittlung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben. Im Auftrag sind zudem die für die Gutachtenerstattung benötigten Unterlagen aufgeführt, die vom Auftraggeber bis zur Besichtigung bereitzustellen sind. Auf Wunsch können die erforderlichen Unterlagen auch durch den Sachverständigen angefordert werden, was zu zusätzlichen Kosten führen kann. Änderungen oder Ergänzungen zum Bewertungsanlass, zum Objekt oder zum Leistungsumfang sind rechtzeitig und vor Auftragsbestätigung mitzuteilen, andernfalls kann eine Anpassung des Auftrags zu zusätzlichen Kosten führen. Der vom Auftraggeber unterschriebene Auftrag ist per E-Mail an kontakt@fischer-immobiliengutachten.de oder auf dem Postweg zu senden. Nach Eingang des Auftrags erhält der Auftraggeber den gegengezeichneten Auftrag und eine Auftragsbestätigung per E-Mail.

b. Terminvereinbarung und Unterlagen

Nach Eingang des unterschriebenen Auftrags und der Auftragsbestätigung wird ein Termin für die Besichtigung vereinbart. Die bis zur Besichtigung benötigten Unterlagen sind vorab einzureichen, sofern sie nicht bereits mit dem Auftrag übermittelt wurden. Unterlagen, die erst später verfügbar sind, können nachgereicht werden. Werden Unterlagen vom Auftraggeber nicht selbst bereitgestellt, ist für die Anforderung durch den Sachverständigen eine entsprechende Vollmacht erforderlich. Die Anforderung fehlender Unterlagen bei Behörden, Ämtern oder Dritten erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch und stellt eine kostenpflichtige Zusatzleistung dar. Der Sachverständige prüft die Unterlagen im Vorfeld der Besichtigung und klärt bei Bedarf Rückfragen mit dem Auftraggeber.

a. Objektbesichtigung

Die Besichtigung dient der Aufnahme des baulichen Zustands und der Feststellung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts. Sie umfasst eine Innen- und Außenbesichtigung und dokumentiert die örtliche Situation sowie den Zustand der Immobilie u.a. durch Fotos. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den erforderlichen Zugang zum Objekt zu ermöglichen und Dritte, beispielsweise Mieter, rechtzeitig über den Termin zu informieren. Bei Objekten mit vielen Einheiten reicht es aus, wenn neben Gemeinschafts- und Technikräumen eine Auswahl an Räumen besichtigt werden kann, die die jeweils typische Ausstattung widerspiegelt.

Zur Plausibilisierung der angegebenen Wohn- und Nutzflächen werden einzelne Raummaße stichprobenartig überprüft. Eine Wohnflächenberechnung sowie die Erstellung oder Aktualisierung von Grundrissen können bei Bedarf als kostenpflichtige Zusatzleistungen beauftragt werden.

Kann der vereinbarte Besichtigungstermin nicht wie geplant stattfinden, weil seitens des Auftraggebers Ansprechpartner nicht erscheinen oder der Termin nicht mindestens 24 Stunden vorher abgesagt wurde, werden die angefallenen Anfahrtskosten sowie der zeitliche Aufwand gemäß Honorarrichtlinie in Rechnung gestellt. Ein neuer Termin ist anschließend zu vereinbaren.

a. Gutachtenerstellung

Sobald alle erforderlichen Informationen vorliegen, wird das Verkehrswertgutachten erstellt.

b. Versand und Rechnung

Die Leistung und die Rechnung werden standardmäßig als PDF-Dateien per E-Mail an die Auftraggeber übermittelt. Ein postalischer Versand gedruckter Unterlagen ist kostenpflichtig gemäß Honorar und erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch.

6. Leistungsabgrenzung und Ausschlusskriterien

Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und ohne das Verschieben von Gegenständen. Flächen- und Mietpreisangaben dienen ausschließlich der Leistungserbringung und sind nicht zur Durchsetzung von Ansprüchen geeignet. Die Leistungen beinhalten kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- oder Schadengutachten. Bauschäden, Mängel sowie Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau werden nur insoweit erfasst, wie sie offensichtlich erkennbar sind. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie technischer Installationen (z. B. Heizung, Elektro, Wasser) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Untergrundes und möglicher Altlasten erfolgt ausschließlich zerstörungsfrei, offen erkennbar und auf Basis vorliegender Unterlagen.

Bei Hinweisen auf Altlasten oder gesundheitsgefährdende Stoffe wird das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung benötigt. Leistungen können nicht erbracht werden, wenn wesentliche Unterlagen fehlen. Eine Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigungen oder vergleichbare Sachverhalte ist nicht Bestandteil der Leistung. Nutzerspezifische Anlagen und Zubehör werden wertmäßig nicht erfasst.

7. Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

In einigen Regionen sind Bodenrichtwerte nicht kostenfrei verfügbar und müssen objektspezifisch erworben werden. Bei der Bewertung bestimmter Objektarten – insbesondere unbebauter Grundstücke, Eigentumswohnungen und Siedlungshäuser – kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erforderlich sein. Erforderliche Auskünfte werden nach fachlichem Ermessen eingeholt; die hierfür anfallenden Gebühren werden an die Auftraggeber weiterberechnet.

8. Rechtsgrundlagen

Die Leistungen basieren auf den jeweils aktuellen gesetzlichen und fachlichen Regelwerken, insbesondere:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Produktdatenblatt Kurzgutachten Immobilienwert (ImmoWertV)

4. Bauordnungen der Länder
5. Pfandbriefgesetz (PfandBG)
6. Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
7. Wohnflächenverordnung (WoFlV)
8. Gebäudeenergiegesetz (GEG)
9. Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 02.12.2020 zur Berücksichtigung von Sachverständigengutachten beim Nachweis eines niedrigeren Grundbesitzwerts
10. BMF-Schreiben vom 22.02.2023 zur Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer