

DIE SACHVERSTÄNDIGE

Andrea Brüinig

· Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken (IHK Aachen)



· Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung aller Immobilienarten ZIS (IfS-Zert GmbH)



· Recognised European Valuer (TEGoVA The European Group of Valuers' Associations)



· Betriebswirtin VWA

Die Qualitätssicherungssysteme der IHK, des IfS-Zert sowie der TeGoVA sind zu befolgen. Dies beinhaltet nicht nur die jährliche Verpflichtung zur Weiterbildung, sondern auch eine regelmäßige, in der Regel fünfjährliche, erneute Überprüfung durch diese Institutionen, und zwar durch jede individuell in Form von Prüfungen mehrerer Gutachten und in Form eines Gesprächs oder einer mündlichen Prüfung.

Absicht dieser Qualifikationen ist, dass die Gutachten inhaltlich den aktuellen, sachlichen Qualitätsanforderungen entsprechen; der Wert somit gemäß den anerkannten Standards schlüssig, plausibel und objektiv ermittelt wird.

Die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist eine der höchsten, deutschen Auszeichnungen für einen Sachverständigen. Sie wird für einen begrenzten Zeitraum von einer öffentlich-rechtlichen Institution verliehen.

Da die öffentliche Bestellung und Vereidigung lediglich in Deutschland Akzeptanz findet, wurden internationale Qualitätsstandards eingeführt. Ziel dieser Normen ist es, Auftraggebern aus dem Ausland, die in Deutschland z. B. über Immobilienvermögen verfügen oder solches erwerben möchten, qualifizierte Sachverständige aufzuzeigen.

DIE GUTACHTEN

Unsere Gutachten helfen Ihnen,

- durch Vermeidung langwieriger Auseinandersetzungen oder Gerichtsverfahren,
- Zeit und Geld zu sparen
- sowie Vermögensschäden aufgrund falscher Dispositionen zu verhindern.

Die Gutachten teilen sich in einen Beschreibungs- und einen Bewertungsteil auf.

Der Beschreibungsteil beinhaltet eine umfangreiche Zustandsbeschreibung, die sämtliche verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes bzw. Grundstücks darstellt.

Im Bewertungsteil werden diese in Bezug auf Ihre Wertrelevanz erläutert und sachgerecht bewertet.

Die Sachverständigenordnungen der Bestellungs- und Zertifizierungsstellen schreiben vor, dass die Gutachten ihrer Sachverständigen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein müssen.

Unter nachvollziehbar und begründet ist zu verstehen, dass die Leser der Gutachten die inhaltlichen Darstellungen nachvollziehen können. Zur Nachvollziehbarkeit gehört auch die Angabe aller benutzten Quellen und verwendeten Informationen, die Erklärung von Fachbegriffen, die Begründung der verwendeten Verfahren und Methoden bzw. Vorgehensweisen sowie die Darstellung der Berechnungen und Rechenschritte. Zudem muss der Gutachtenaufbau logisch gestaltet sein, d. h. Zusammenhänge sollen gemeinsam dargestellt werden und der Leser muss die Entwicklung der Endaussage verfolgen und das an den Schluss gestellte Ergebnis verstehen können.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BRÜNIG

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Roermonder Straße 250
52072 Aachen

Tel.: 02 41 53 80 93 43 1

Fax: 02 41 53 80 93 43 9

Auf der Ohmer 20

51381 Leverkusen

Tel.: 0 21 71 77 62 61 21

Fax: 0 21 71 77 62 61 29

mail@sv-buero-bruenig.de



www.sv-buero-bruenig.de



DIE PHILOSOPHIE

„Nicht selbstsichere Routine, sondern Erfahrung, gepaart mit der Angst vor einem Fehler, machen den guten Grundstückssachverständigen aus.“

Zitat: Diplom-Volkswirt Hauke Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung

Gemäß diesem Grundsatz erstellen wir unsere Gutachten.

Unsere Auftraggeber werden entsprechend dem mit der Wertermittlung verfolgten Zweck beraten.

Jede Immobilie wird individuell betrachtet und in ihrem Umfeld sowie der aktuellen Marktentwicklung analysiert. Es finden umfangreiche Erhebungen hinsichtlich rechtlicher und wirtschaftlicher Gegebenheiten der Immobilie und ihres Umfeldes statt. Sämtliche Erkenntnisse fließen in die Verkehrswertermittlung ein.

Wir arbeiten nach anerkannten Standards und neuesten Erkenntnissen der Wertermittlungslehre.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren werden erläutert, ihre Anwendung und ihre Eingangsdaten begründet. Unsere Vorgehensweise ist nicht nur für den jeweiligen Auftraggeber, sondern auch für Außenstehende erkennbar und nachvollziehbar.

Unabhängig davon erfolgt die Gutachtenerstellung immer unabhängig, unparteiisch, persönlich, weisungsfrei und gewissenhaft.

DIE WERTE

Der Verkehrswert / Marktwert

Er wird gemäß § 194 Baugesetzbuch „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Bestimmung des Verkehrswerts / Marktwerts werden das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren herangezogen.

Der Vergleichswert

bedient sich Kaufpreisen anderer Immobilien, die nach Art, Maß, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie aktuell zustande gekommen sind.

Der Sachwert

hat im Wesentlichen technische Merkmale und die Substanz des Gebäudes zur Grundlage. Er ergibt sich aus der Summe der Werte der Gebäude, der Außenanlagen und des Bodens.

Der Ertragswert

wird auf der Basis des Reinertrags berechnet, der in den Ertragsanteil der Gebäude und den Ertragsanteil des Bodens aufgeteilt wird. Er dient auch dem Nachweis, ob die aktuelle Nutzung der Immobilie die wirtschaftlichste ist.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren wird die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert.

DIE LEISTUNGEN

Verkehrswertgutachten für bebaute Grundstücke

- Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Erbbaugrundstücke
- Sonder- und Teileigentum (Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten)

Verkehrswertgutachten für unbebaute Grundstücke

- Bauland, Rohbauland, Bauerwartungsland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Verkehrswertgutachten für grundstücksgleiche Rechte

- Erbbaurechte (für Voll-, Sonder- sowie Teileigentum)

Verkehrswertgutachten für Rechte und Belastungen am Grund und Boden

(sowohl aus Sicht des Berechtigten, als auch aus Sicht des Verpflichteten)

- Wohnungs- und Nießbrauchrechte, Dauerwohnrechte, Reallasten, Altenteilsregelungen mit und ohne Pflegeverpflichtung
- Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Wegerechte, Notwegerechte, Überbauten u. a.

Verkehrswertgutachten in Bewertungs Sonderfällen

- Nachweis des „niedrigeren gemeinen Werts“ in Steuerangelegenheiten
- Anfangs- und Endwerte im Zugewinnausgleich
- Schiedsgutachten (z. B. bei Scheidungen oder Erbauseinandersetzungen)
- Gerichtsgutachten (z. B. in Zwangsversteigerungsfällen oder bei Streitigkeiten über den Wert einer Immobilie)
- Denkmalgeschützte Objekte
- Beratende Tätigkeiten i. B. a. den Wert von Immobilien
- Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten
- Gutachtenprüfung

Zusatzleistungen

- Kurzwertermittlungen zum Zwecke des Verkaufs oder des Kaufs (nur bei Ein-/Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen)

