

# Immobilienbewertung - Verkehrswertermittlung



## Ich sage Ihnen, was Ihre Immobilie wert ist – marktgerecht, gerichtsfest und genau.

Der sicherste und objektivste Maßstab dafür, welcher Wert für eine Immobilie angemessen wäre, ist ihr Verkehrswert. Das Verfahren zu seiner Ermittlung ist gesetzlich geregelt und berücksichtigt alle Faktoren, die den Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks beeinflussen können. Als Sachverständiger für Immobilienbewertung ermittle ich für Sie den Verkehrswert von Immobilien jeder Art – als zuverlässige Grundlage für Ihre Kauf- oder Verkaufspläne sowie für alle Finanzierungs-, Erbschafts- oder Eigentumsangelegenheiten.

## Dafür steht mein Name – Immobilienbewertung Nickel

Die rechtlichen Vorgaben für die Ermittlung des Verkehrswerts finden sich neben dem Baugesetzbuch (§ 194 BauGB) vor allem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006).

Als Grundlage für die Verkehrswertermittlung durch mich als Sachverständigen der Immobilienbewertung – Dipl.-Wirtsch.-Ing. – Rechtsanwalt – dienen die vorhandenen Unterlagen zur Immobilie sowie ein Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung. Dabei werden die wichtigsten Merkmale des Grundstücks, des Gebäudes und der Außenanlagen in Wort und Bild dokumentiert. Die Beurteilung erfolgt nach Augenschein, ohne Eingriff in die bestehenden baulichen Gegebenheiten.

Das hieraus erstellte Verkehrswertgutachten beinhaltet eine detaillierte Beschreibung der Immobilie einschließlich ihrer Makro- und Mikrolage, einen Überblick über festgestellte Baumängel und Bauschäden sowie über wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, außerdem die Bodenwertermittlung und eine Begründung zur Auswahl des Berechnungsverfahrens (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren).

## Das bietet Ihnen die Immobilienbewertung Nickel

Die Immobilienbewertung Nickel steht Ihnen mit umfassendem Know-how und langjähriger Erfahrung zur Seite. Nutzen Sie die Vorteile:

- ✓ Objektive und professionelle Wertermittlung durch einen Profi für Verkehrswertermittlung
- ✓ Umfassende, übersichtliche und verständliche Dokumentation der Ergebnisse

- ✓ Schnelle und zuverlässige Bearbeitung
- ✓ Sichere Grundlage für Ihre Verhandlungen mit Käufern, Verkäufern und Finanzdienstleistern
- ✓ Anerkannter Wertnachweis zur Verwendung gegenüber Behörden und vor Gericht
- ✓ Zusätzlicher Prüfnachweis- und Beratungsservice durch anerkannte Sachverständige bei Bedarf aus dem bundesweiten Netzwerk
- ✓ Kompetenter Vor-Ort-Service bundesweit

Die Immobilienbewertung Nickel unterstützt Sie von Anfang an als kompetenter und neutraler Partner: praxisnah, unkompliziert und zuverlässig.



## So erhalten Sie den Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung nach den gesetzlichen Vorgaben liefert Ihnen genaue Angaben dazu, welcher Preis für eine Immobilie objektiv, „ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ (§ 194 BauGB), erzielt werden kann. Sie wird von einem anerkannten, öffentlich-rechtlich zertifizierten Sachverständigen durchgeführt, der Ihnen zu jedem Zeitpunkt als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht. Ich berate Sie zudem in der Frage, ob für Ihre Zwecke eine umfassende Verkehrswertermittlung erforderlich ist oder ob alternativ ein einfacheres Kurzgutachten ausreichend sein könnte.

### Ablauf Verkehrswertermittlung



- ✓ Beratung
- ✓ Beauftragung
- ✓ Abstimmung der benötigten Unterlagen

- ✓ Vereinbarung des Ortstermins
- ✓ Übergabe der vereinbarten Unterlagen

- ✓ Besichtigung außen / innen
- ✓ Fotodokumentation
- ✓ Beurteilung der Bausubstanz

- ✓ Auswertung der Unterlagen
- ✓ Auswertung des Ortstermins

- ✓ Detailbeschreibung Lage, Immobilie, Grundstück
- ✓ rechtlich Situation
- ✓ Flächenberechnungen
- ✓ Bodenwert
- ✓ Wahl des Bewertungsverfahrens
- ✓ Verkehrswertermittlung
- ✓ Optional Bewertung von Rechten und Belastungen

## Meine Erfahrung

Für verschiedenste Anlässe habe ich in den vergangenen Jahren Kurzgutachten und Verkehrswertgutachten für meine Kunden erstellt. Seit dem Jahr 2010 ist mein Büro – die Immobilienbewertung Nickel – in Hamburg und im weiteren Raum Norddeutschlands für Sie in der Immobilienbewertung tätig. Zu meinen Spezialgebieten als Sachverständiger der Grundstückswertermittlung gehören insbesondere Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung biete ich Ihnen aufgrund meiner juristischen Ausbildung die Möglichkeit, bestehende Rechtsfragen abschließend zu klären.

## Profitieren Sie von einem bundesweiten Netzwerk

Die Immobilienbewertung Nickel arbeitet in einem bundesweiten Netzwerk mit Partnern, die absolute Profis auf folgenden Gebieten der Immobilienwirtschaft sind:

- ✓ Immobilienbewertung
- ✓ Begutachtung von Bauschäden und Baumängeln und Durchführung von Instandsetzungsplanungen
- ✓ Beratung in technischer Hinsicht bei Immobilientransaktionen (Technical Due Diligence)
- ✓ Planung, Statik, Bauleitung und Ausführung von Wohn- und Gewerbeimmobilien u. a.

Geht Ihr Bedarf bei der Immobilie über die Verkehrswertermittlung hinaus, werden Sie von mir optimal betreut.

## Kontakt

Dipl.-Wirts.-Ing. Lars Nickel  
Sachverständiger für Grundstücksbewertung  
Große Bleichen 21  
20354 Hamburg  
Tel. +49 40 228 210 38  
[info@immobilienbewertung-nickel.de](mailto:info@immobilienbewertung-nickel.de)  
[www.immobilienbewertung-nickel.de](http://www.immobilienbewertung-nickel.de)

