

Leistungsverzeichnis ImmoWert Rhein-Ruhr

Stand 17.10.2026 (v3.4) · Bestandteil der Verträge nach § 3 Abs. 1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Stand 17.10.2026

Alle Preise verstehen sich in Euro einschließlich 19 % MwSt.

Teil A – Regeln für alle Leistungen

A1 Vertragspartner und ausführender Sachverständiger

Vertragspartner ist in jedem Fall ImmoWert Rhein-Ruhr, Inh. Marco S. Nussbaum. Die Leistung erbringt der Inhaber oder ein selbständiger Partnersachverständiger, der im Auftrag benannt wird.

Bei der Bestellung können Sie einen Wunschsachverständigen angeben:

- keine Präferenz
- Marco S. Nussbaum
- Janina Kobe-Drechsler
- Dominic Pyrowicz
- Sarah Wohlgemuth

Wir berücksichtigen Ihren Wunsch nach Verfügbarkeit und bestätigen den ausführenden Sachverständigen mit dem Termin. Den Energieausweis stellt ein ausstellungsberechtigter Energieberater aus, mit dem wir zusammenarbeiten; dort gibt es keine Auswahl.

A2 Standardimmobilie

Festpreise gelten für Standardimmobilien. Das sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen bis 160 m² Wohnfläche in konventioneller Bauweise auf einem Flurstück, ohne wertrelevante Rechte, Lasten oder Beschränkungen, ohne gewerbliche Nutzung und ohne Denkmalschutz. Für andere Objekte erstellen wir ein Angebot. Wo eine Leistung Flächenzuschläge über 160 m² vorsieht (Kauf- und Verkaufsberatung, Wohnflächenberechnung), gilt die Flächengrenze insoweit nicht; die übrigen Merkmale bleiben Voraussetzung.

A3 Fahrtkosten

- **Festpreis-Leistungen** (Beratungen, Vor-Ort-Leistungen, Energieausweis): Fahrtkosten sind im Preis enthalten, wenn das Objekt höchstens 30 km von einem unserer Büros in Dorsten, Bochum oder Duisburg entfernt liegt. Für Objekte außerhalb dieses Gebiets erstellen wir ein Angebot.
- **Gutachten und Verkehrswertindikation:** 0,95 € je gefahrenem Kilometer für Hin- und Rückfahrt ab dem Sitz des ausführenden Sachverständigen, höchstens ab Dorsten.

Beispiel: Das Objekt liegt 30 km entfernt. Hin- und Rückfahrt ergeben 60 km, also 57,00 €.

A4 Ausfertigungen

Zusätzliche gebundene Ausfertigungen kosten 2,38 € je bedruckte Seite einschließlich Anlagen. Welche Ausfertigungen im Preis enthalten sind, steht bei der jeweiligen Leistung.

A5 Amtliche Auskünfte

Bei Gutachten (Verkehrswertgutachten, Restnutzungsdauer, Kaufpreisaufteilung) holen wir die erforderlichen amtlichen Auskünfte selbst ein; die Arbeit ist im Honorar enthalten, verauslagte Gebühren berechnen wir nach Nachweis weiter. Bei Beratungen und bei der Verkehrswertindikation beschaffen wir die amtlichen Auskünfte und Unterlagen auf Wunsch zu einer Pauschale von 149 € für alle Auskünfte zuzüglich der amtlichen Gebühren nach Nachweis.

A6 Mehraufwand und Zusatzleistungen

Zusätzlicher Aufwand wird nur nach vorheriger Ankündigung in Textform berechnet, Zusatzleistungen nur nach Vereinbarung in Textform, jeweils je angefangene Viertelstunde:

Sachverständiger	je Stunde
Marco S. Nussbaum	333,20 €
Janina Kobe-Drechsler, Dominic Pyrowicz, Sarah Wohlgemuth	238,00 €

A7 Tonaufzeichnung

Ortstermine und Gespräche werden nur aufgezeichnet, wenn alle Beteiligten vorher ausdrücklich eingewilligt haben. Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden.

A8 Storno – die zwei Regeln

Leistungsgruppe	Absage bis 24 Stunden vor dem Termin	Absage danach
Beratungen und Vor-Ort-Leistungen	kostenfrei	50 % des Honorars, höchstens 499,50 €
Energieausweis mit gebuchtem Ortstermin	kostenfrei	50 % des Preises für den Ortstermin (150 €)
Gutachten und Verkehrswertindikation	kostenfrei	Ausfallpauschale 499 €; der Auftrag läuft mit neuem Termin weiter

Das gilt für Absagen aus Gründen, die Sie zu vertreten haben, und wenn ohne Absage niemand erscheint oder kein Zugang besteht. In allen Fällen bleibt Ihnen der Nachweis gestattet, dass uns kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Eine einvernehmliche Verlegung des Termins gilt nicht als Absage. Kündigen Sie den Auftrag, richtet sich die

Vergütung nach den gesetzlichen Regeln (§ 7 Abs. 6 AGB); Ihr gesetzliches Widerrufsrecht bleibt unberührt. Einzelheiten: § 6 Abs. 3 AGB.

A9 Allgemeine Hinweise

- Jede Beurteilung ist eine Momentaufnahme. Sie gibt den Zustand am Tag des Termins wieder, soweit er zugänglich und sichtbar war.
- Wir erbringen keine Rechts- und keine Steuerberatung.
- Ob Behörden, Gerichte, Finanzämter oder Banken ein Arbeitsergebnis anerkennen, liegt nicht in unserer Hand und wird nicht geschuldet.

A10 Übersicht

Nr.	Leistung	Preis	Website	Lexware
1	Kaufberatung mit Ortstermin	999 € / mit Protokoll 1.249 €	Bestellung	IW-B01 / IW-B02
2	Verkaufsberatung mit Ortstermin	999 € / mit Protokoll 1.249 €	Bestellung	IW-B04 / IW-B05
3	Energieausweis	Bedarfsausweis 499 € / Verbrauchsausweis nach Angebot	Bestellung (Bedarfsausweis EFH/ZFH)	IW-S09 / neu
4	Wohnflächenberechnung	999 € bis 120 m ²	Bestellung	IW-S04 bis S06
5	Schimmelpilzbewertung	999 € / mit Protokoll 1.299 €	Bestellung	IW-S01 / neu
6	Feuchtemessung	999 € / mit Protokoll 1.299 €	Bestellung	IW-S02 / neu
7	Bauthermografie	1.499 €	Bestellung (EFH/ZFH)	IW-S03
8	Verkehrswertindikation	1.999 € zzgl. Fahrtkosten	Bestellung (Standardimmobilie)	IW-W01
9	Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB	nach Angebot	Angebot anfordern	IW-V01 bis V09
10	Gutachten zur Restnutzungsdauer	nach Angebot	Angebot anfordern	IW-W03
11	Kaufpreisaufteilung Grund und Boden / Gebäude	nach Angebot	Angebot anfordern	neu IW-W07

Teil B – Beratungen

1 Kaufberatung mit Ortstermin

Kurzbeschreibung. Vor dem Kauf prüft ein Sachverständiger die Unterlagen und besichtigt die Immobilie gemeinsam mit Ihnen; er erläutert die erkennbaren Risiken und Chancen, von den großen und teuren bis zu den kleinen. Da das größte Einzelrisiko ein zu hoher Preis ist, gehört eine mündliche, überschlägige Einordnung des angedachten Kaufpreises dazu.

Enthalten - Prüfung der Objektunterlagen, die Sie uns vor dem Termin überlassen, mit Hinweis auf erkennbare Auffälligkeiten - gemeinsame Begehung der zugänglichen Bereiche - orientierende Messungen mit zerstörungsfreier oder zerstörungsarmer Messtechnik - mündliche Erläuterung der erkennbaren Risiken und Chancen, geordnet nach ihrer wirtschaftlichen Bedeutung - mündliche, überschlägige Einordnung des angedachten Kaufpreises (keine Wertermittlung) - kurze telefonische Rückfragen nach dem Termin - Gesamtaufwand bis zu drei Stunden für Vorbereitung, Ortstermin, Nachbereitung sowie An- und Abfahrt - Fahrtkosten im Einsatzgebiet - Variante mit Protokoll: schriftliches Protokoll mit den Feststellungen des Ortstermins und Fotodokumentation

Nicht enthalten - Verkehrswertermittlung, Verkehrswertindikation oder Gutachten - schriftliche Ausarbeitung (außer in der Variante mit Protokoll) - Bauteilöffnungen, Bauteilfreilegungen, Bohrungen und sonstige zerstörende Untersuchungen - Laboranalysen und Schadstoffuntersuchungen - statische Bewertung, bauphysikalische Nachweise, energetische Berechnungen - Kostenermittlung nach DIN 276 oder vergleichbaren Regelwerken, Sanierungs- und Planungsleistungen - vollständige technische, rechtliche oder wirtschaftliche Ankaufprüfung (Due Diligence) - Prüfung des Kaufvertrags und rechtliche Würdigung von Grundbuch, Baulasten, Teilungserklärung oder Mietverträgen - Erstellung oder Beschaffung von Objektunterlagen wie Grundbuchauszug, Energieausweis, Wohnflächenberechnung oder Sanierungsfahrplan (gesondert buchbar)

Ablauf 1. Sie bestellen die Kaufberatung und wählen die Variante. 2. Wir stimmen den Termin mit Ihnen und dem Verkäufer oder Makler ab. 3. Sie senden uns die vorhandenen Unterlagen vor dem Termin per E-Mail. 4. Der Sachverständige prüft die Unterlagen und bereitet den Ortstermin vor. 5. Vor Ort: kurze gemeinsame Besprechung, Begehung der zugänglichen Bereiche, orientierende Messungen. 6. Zum Abschluss erläutert der Sachverständige mündlich die erkennbaren Risiken und Chancen und ordnet den Kaufpreis ein. 7. Variante mit Protokoll: Sie erhalten das Protokoll als PDF.

Benötigte Unterlagen (soweit vorhanden) - Exposé - aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate, bei Eintragungen in Abteilung II mit den Eintragungsbewilligungen - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und aus dem Altlastenkataster - Anliegerbescheinigung über Erschließungsbeiträge - amtliche Flurkarte - Bauakte mit Baubeschreibung, Ansichten, Schnitten und Grundrissen - Wohn- und Nutzflächenberechnung, möglichst nach Wohnflächenverordnung - Energieausweis und, falls vorhanden, Sanierungsfahrplan - Übersicht der Modernisierungen der letzten 20 Jahre - Vorschadensauskunft des Gebäudeversicherers - bei Eigentumswohnungen zusätzlich: Teilungserklärung mit

Aufteilungsplan, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, aktueller Wirtschaftsplan - bei vermieteten Objekten zusätzlich: Mieterliste, Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen

Preis und Nebenkosten

Variante	Preis
Kaufberatung mit Ortstermin	999 €
Kaufberatung mit Ortstermin und schriftlichem Protokoll	1.249 €
Zuschlag Wohnfläche über 160 bis 240 m ²	300 €
Zuschlag Wohnfläche über 240 bis 360 m ²	600 €
Beschaffung amtlicher Auskünfte und Unterlagen, pauschal für alle Auskünfte	149 € zzgl. amtlicher Gebühren nach Nachweis

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Der Festpreis gilt für Standardimmobilien. Aufwand über drei Stunden hinaus wird nur nach vorheriger Absprache zum Stundensatz berechnet.

Dauer/Termin. Der Ortstermin dauert etwa 60 bis 90 Minuten. Wir vereinbaren ihn nach Verfügbarkeit des Objekts. Das Protokoll erhalten Sie nach Fertigstellung; je nach Umfang kann das mehrere Wochen dauern.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei. Danach, auch wenn ohne Absage niemand erscheint, 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Beratung ist eine orientierende Momentaufnahme. Sie beruht auf den sichtbaren und ohne Eingriff zugänglichen Bauteilen sowie auf Ihren Unterlagen und Angaben. - Ziel ist, die großen Risiken zu erkennen. Verdeckte Bauteile wie Leitungen, Estrich, Abdichtungen, Dachanschlüsse, Hohlräume oder Installationsschächte lassen sich ohne Öffnung nicht beurteilen; nicht jedes Risiko lässt sich daher ausschließen. - Die Einordnung des Kaufpreises ist keine Wertermittlung und ersetzt kein Gutachten. Ihre Genauigkeit hängt von den bereitgestellten Unterlagen ab. - Aussagen zu Kosten sind unverbindliche Erfahrungswerte. Sie ersetzen weder Planung noch Angebote von Fachunternehmen; Abweichungen können erheblich sein. - Fehlende oder unvollständige Unterlagen schränken die Aussagekraft der Beratung ein. - Die Kaufentscheidung treffen Sie. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Der Ortstermin wird nur mit Einwilligung aller Beteiligten aufgezeichnet.

2 Verkaufsberatung mit Ortstermin

Kurzbeschreibung. Ein Sachverständiger berät Sie als Eigentümer neutral und unabhängig von den Interessen eines Maklers. Ziel ist, dass Sie Ihre Immobilie und ihre Unterlagen so gut kennen, dass ein Verkauf vorbereitet ist – mit Makler, ohne Makler oder innerhalb der Familie.

Enthalten - Prüfung Ihrer Objektunterlagen auf Vollständigkeit für einen Verkauf, mit Liste der fehlenden Unterlagen - gemeinsame Begehung der zugänglichen Bereiche - orientierende Messungen mit zerstörungsfreier oder zerstörungssarmer Messtechnik - mündliche Erläuterung der erkennbaren Risiken und Chancen aus Sicht eines Kaufinteressenten - mündliche, überschlägige Einordnung Ihres Angebotspreises (keine Wertermittlung) - Hinweise, welche Unterlagen Kaufinteressenten und finanzierende Banken erwarten - kurze telefonische Rückfragen nach dem Termin - Gesamtaufwand bis zu drei Stunden für Vorbereitung, Ortstermin, Nachbereitung sowie An- und Abfahrt - Fahrtkosten im Einsatzgebiet - Variante mit Protokoll: schriftliches Protokoll mit den Feststellungen des Ortstermins und Fotodokumentation

Ist bereits ein Makler beauftragt, stellt in der Regel er die Unterlagen zusammen. Wir erläutern ihm dann auf Wunsch die Zusammenhänge; der Preis bleibt gleich.

Nicht enthalten - Verkehrswertermittlung, Verkehrswertindikation oder Gutachten - Maklertätigkeit: Vermarktung, Exposé, Besichtigungen mit Interessenten, Kaufpreisverhandlungen - Prüfung oder Gestaltung des Kaufvertrags, Beratung zu Offenbarungspflichten und Gewährleistung - Bauteilöffnungen, Bauteilfreilegungen, Bohrungen und sonstige zerstörende Untersuchungen - Laboranalysen und Schadstoffuntersuchungen - Kostenermittlung, Sanierungs- und Planungsleistungen - Erstellung oder Beschaffung von Objektunterlagen wie Grundbuchauszug, Energieausweis oder Wohnflächenberechnung (gesondert buchbar)

Ablauf 1. Sie bestellen die Verkaufsberatung und wählen die Variante. 2. Wir stimmen den Termin mit Ihnen ab. 3. Sie senden uns die vorhandenen Unterlagen vor dem Termin per E-Mail. 4. Der Sachverständige prüft die Unterlagen und bereitet den Ortstermin vor. 5. Vor Ort: kurze gemeinsame Besprechung, Begehung der zugänglichen Bereiche, orientierende Messungen. 6. Zum Abschluss erläutert der Sachverständige mündlich Risiken, Chancen und fehlende Unterlagen und ordnet Ihren Angebotspreis ein. 7. Variante mit Protokoll: Sie erhalten das Protokoll als PDF.

Benötigte Unterlagen (soweit vorhanden) Grundsätzlich dieselben Unterlagen wie bei der Kaufberatung (Abschnitt 1). Was fehlt, ermitteln wir mit Ihnen; die Beschaffung können Sie gesondert beauftragen.

Preis und Nebenkosten

Variante	Preis
Verkaufsberatung mit Ortstermin	999 €
Verkaufsberatung mit Ortstermin und schriftlichem Protokoll	1.249 €
Zuschlag Wohnfläche über 160 bis 240 m ²	300 €
Zuschlag Wohnfläche über 240 bis 360 m ²	600 €
Beschaffung amtlicher Auskünfte und Unterlagen, pauschal für alle Auskünfte	149 € zzgl. amtlicher Gebühren nach Nachweis

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Der Festpreis gilt für Standardimmobilien. Aufwand über drei Stunden hinaus wird nur nach vorheriger Absprache zum Stundensatz berechnet.

Dauer/Termin. Der Ortstermin dauert etwa 60 bis 90 Minuten. Das Protokoll erhalten Sie nach Fertigstellung; je nach Umfang kann das mehrere Wochen dauern.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei. Danach, auch wenn ohne Absage niemand erscheint, 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Beratung ist eine orientierende Momentaufnahme des sichtbaren Zustands am Tag des Termins. - Die Einordnung des Angebotspreises ist keine Wertermittlung. Wer einen belastbaren Wert braucht, beauftragt eine Verkehrswertindikation oder ein Verkehrswertgutachten. - ImmoWert Rhein-Ruhr ist kein Makler und erhält für die Beratung keine Vermittlungsprovision. Möchten Sie anschließend einen Makler beauftragen, kommt auch die Opernplatz Immobilien GmbH in Betracht, deren Geschäftsführer der Inhaber von ImmoWert Rhein-Ruhr ist; diese Verbindung legen wir vorher offen, die Entscheidung liegt allein bei Ihnen. - Aussagen zu Kosten sind unverbindliche Erfahrungswerte. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung, auch nicht zu Offenbarungspflichten gegenüber Käufern. - Der Ortstermin wird nur mit Einwilligung aller Beteiligten aufgezeichnet.

Teil C – Vor-Ort-Leistungen und Energieausweis

3 Energieausweis (Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis)

Kurzbeschreibung. Wir beschaffen Ihnen einen Energieausweis für Ihr Wohngebäude, wie er bei Verkauf und Vermietung vorzulegen ist. Ausgestellt wird er von einem ausstellungsberechtigten Energieberater, mit dem wir zusammenarbeiten.

Enthalten - Prüfung, welche Ausweisart für Ihr Gebäude zulässig ist - Aufnahme der Gebäudedaten aus Ihren Unterlagen, Angaben und Fotos - Berechnung (Bedarfsausweis) oder Auswertung der Verbrauchsdaten (Verbrauchsausweis) - Ausstellung und Registrierung mit Registriernummer - Übermittlung als PDF-Datei

Nicht enthalten - Ortstermin (als Zusatzleistung buchbar) - Aufmaß, Bauteilöffnung, Thermografie - individueller Sanierungsfahrplan, Energieberatung, Fördermittelberatung - Beschaffung von Verbrauchsabrechnungen bei Versorgern oder Verwaltung

Ablauf 1. Sie bestellen den Energieausweis. 2. Sie erhalten einen Erfassungsbogen und füllen ihn aus. 3. Sie senden uns Bogen, Unterlagen und Fotos. 4. Der Energieberater prüft die Angaben und fragt bei Bedarf nach. 5. Sie erhalten den registrierten Energieausweis als PDF.

Benötigte Unterlagen - ausgefüllter Erfassungsbogen - Fotos aller Außenansichten, der Heizungsanlage mit Typenschild und der Fenster - Grundrisse oder Wohnflächenangabe - Angaben zu Baujahr, Dämmung, Fenstern und Modernisierungen - Verbrauchsausweis zusätzlich: Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre

Preis und Nebenkosten

Variante	Preis
Bedarfsausweis, Ein- oder Zweifamilienhaus	499 €
Verbrauchsausweis	nach Angebot
Zusatz: Ortstermin zur Datenaufnahme	300 €

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Andere Gebäude auf Anfrage.

Dauer/Termin. In der Regel fünf Werktage nach Eingang vollständiger Angaben, in Einzelfällen bis zu zehn Werktage.

Storno. Ohne Ortstermin entfällt eine Terminabsage. Mit Ortstermin: Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei, danach 50 % des Preises für den Ortstermin (150 €); der Nachweis eines fehlenden oder wesentlich geringeren Schadens bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Ihre Angaben und Unterlagen geben wir hierfür an den ausstellenden Energieberater weiter. - Ergebnis und Registrierung beruhen auf Ihren Angaben. Unzutreffende Angaben führen zu einem unzutreffenden Ausweis. - Welche Ausweisart zulässig ist, richtet sich nach dem Gebäudeenergiegesetz; wir klären das vor Bearbeitung. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung.

4 Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Kurzbeschreibung. Wir messen Ihre Wohnung oder Ihr Haus vor Ort auf und berechnen die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung. Sie erhalten eine nachvollziehbare Raumaufstellung mit Berechnung.

Enthalten - Aufmaß der zugänglichen Räume vor Ort - Berücksichtigung von Dachschrägen, Balkonen, Loggien und Terrassen nach der Wohnflächenverordnung - Raumaufstellung mit Berechnung als PDF-Datei - Fahrtkosten im Einsatzgebiet

Nicht enthalten - Grundrisszeichnung (als Zusatzleistung buchbar) - Berechnung nach DIN 277 oder anderen Regelwerken - Prüfung der baurechtlichen Genehmigung einzelner Räume - Bewertung mietrechtlicher oder kaufvertraglicher Folgen

Ablauf 1. Sie bestellen die Wohnflächenberechnung und geben die ungefähre Fläche an. 2. Wir stimmen den Termin ab. 3. Aufmaß vor Ort. 4. Sie erhalten Raumaufstellung und Berechnung als PDF.

Benötigte Unterlagen - vorhandene Grundrisse und bisherige Flächenangaben (zum Abgleich) - freier Zugang zu allen Räumen

Preis und Nebenkosten

Position	Preis
Grundpreis bis 120 m ²	999 €
je weiterer angefangener Quadratmeter	6,00 €
Zuschlag Möblierung, bis zwei möblierte Geschosse	500 €
Zuschlag Möblierung, je weiteres möbliertes Geschoss	250 €
Grundrisszeichnung, je Geschoss (bis 120 m ²)	99 €

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3).

Dauer/Termin. Das Aufmaß dauert je nach Größe ein bis drei Stunden. Die Berechnung erhalten Sie in der Regel innerhalb von zwei Wochen nach dem Termin.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei, danach 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Bereiche, die nicht zugänglich oder wegen Einbauten nicht aufmessbar sind, werden gekennzeichnet und nicht geschätzt. - Die Fläche gilt für den Zustand am Tag des Aufmaßes. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Ob Dritte die Berechnung anerkennen, etwa im Mietverhältnis, wird nicht geschuldet.

5 Schimmelpilzbewertung mit Ortstermin

Kurzbeschreibung. Ein Sachverständiger untersucht sichtbaren oder vermuteten Schimmelbefall vor Ort mit Messgeräten, erläutert Ihnen Befund und mögliche bauliche Ursachen und berät Sie mündlich zum weiteren Vorgehen. Ein schriftliches Protokoll ist als Zusatzleistung buchbar.

Enthalten - Sichtprüfung der zugänglichen Oberflächen und Bauteile - zerstörungsfreie Messungen vor Ort: Oberflächenfeuchte, Oberflächentemperatur, Raumlufttemperatur und relative Luftfeuchte - mündliche Erläuterung von Befund und bautechnisch möglichen Ursachen und Beratung vor Ort - Fahrtkosten im Einsatzgebiet - Variante mit Protokoll: schriftliches Protokoll mit Befund, Messwerten, bautechnisch möglichen Ursachen und Fotodokumentation

Nicht enthalten - schriftliche Ausarbeitung und Fotodokumentation (außer in der Variante mit Protokoll) - Probennahme und Laboranalysen - Bestimmung der Schimmelart oder der Sporenkonzentration - Bauteilöffnungen - gesundheitliche Bewertung - Sanierungsplanung und Überwachung von Sanierungsarbeiten - Beweissicherung für Gerichtsverfahren, Ermittlung von Mietminderungsquoten

Ablauf 1. Sie bestellen die Schimmelpilzbewertung und wählen, ob Sie ein Protokoll wünschen. 2. Wir stimmen den Termin ab. 3. Ortstermin mit Sichtprüfung, Messungen, Erläuterung und mündlicher Beratung. 4. Variante mit Protokoll: Sie erhalten das Protokoll als PDF.

Benötigte Unterlagen - Fotos des Befalls, falls vorhanden - Angaben, seit wann der Befall besteht und was bereits unternommen wurde - vorhandene Grundrisse

Preis und Nebenkosten

Leistung	Preis
Schimmelpilzbewertung mit Ortstermin und mündlicher Beratung	999 €
Zusatz: schriftliches Protokoll	300 €

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Der Festpreis gilt für Standardimmobilien.

Dauer/Termin. Der Ortstermin dauert etwa ein bis zwei Stunden. Das Protokoll erhalten Sie nach Fertigstellung.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei, danach 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Untersuchung ist eine Momentaufnahme. Befall hinter Verkleidungen, unter Bodenaufbauten oder in Hohlräumen ist ohne Öffnung nicht feststellbar und kann nicht ausgeschlossen werden. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung, auch nicht zur Verantwortlichkeit zwischen Mieter und Vermieter. - Ob Dritte das Protokoll anerkennen, wird nicht geschuldet.

6 Feuchtemessung mit Ortstermin

Kurzbeschreibung. Ein Sachverständiger misst die Feuchte an zugänglichen Bauteilen vor Ort, bespricht die Ergebnisse mit Ihnen und berät Sie mündlich zu möglichen Ursachen und zum weiteren Vorgehen. Ein schriftliches Protokoll ist als Zusatzleistung buchbar.

Enthalten - Sichtprüfung der betroffenen Bereiche - zerstörungsfreie Feuchtemessung an Oberflächen, Messung von Raumlufttemperatur und relativer Luftfeuchte - mündliche Erläuterung der Messergebnisse und möglicher Ursachen und Beratung vor Ort - Fahrtkosten im Einsatzgebiet - Variante mit Protokoll: schriftliches Protokoll mit Messwerten, Einschätzung möglicher Ursachen und Fotodokumentation

Nicht enthalten - schriftliche Ausarbeitung und Fotodokumentation (außer in der Variante mit Protokoll) - Probennahme, Darrprobe, Bohrkernentnahme und Laboranalysen - Bauteilöffnungen und Leckageortung - Sanierungsplanung

Ablauf 1. Sie bestellen die Feuchtemessung und wählen, ob Sie ein Protokoll wünschen. 2. Wir stimmen den Termin ab. 3. Ortstermin mit Messungen, Erläuterung und mündlicher Beratung. 4. Variante mit Protokoll: Sie erhalten das Protokoll als PDF.

Benötigte Unterlagen - Fotos der betroffenen Stellen, falls vorhanden - Angaben zu Dauer, bekannten Wasserschäden und bisherigen Maßnahmen

Preis und Nebenkosten

Leistung	Preis
Feuchtemessung mit Ortstermin und mündlicher Beratung	999 €
Zusatz: schriftliches Protokoll	300 €

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Der Festpreis gilt für Standardimmobilien.

Dauer/Termin. Der Ortstermin dauert etwa ein bis zwei Stunden. Das Protokoll erhalten Sie nach Fertigstellung.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei, danach 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Messwerte gelten für den Zeitpunkt und die jeweilige Messstelle. Zerstörungsfreie Verfahren liefern Vergleichswerte, keine absoluten Feuchtegehalte. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Ob Dritte das Protokoll anerkennen, wird nicht geschuldet.

7 Bauthermografie

Kurzbeschreibung. Mit einer Wärmebildkamera nehmen wir die Gebäudehülle Ihres Hauses auf und machen Wärmebrücken und Auffälligkeiten sichtbar. Sie erhalten die Wärmebilder mit schriftlicher Auswertung.

Enthalten - Thermografische Außenaufnahme der Gebäudehülle - ergänzende Innenaufnahmen auffälliger Bereiche - schriftliche Auswertung mit Wärmebildern und Vergleichsfotos - mündliche Erläuterung - Fahrtkosten im Einsatzgebiet

Nicht enthalten - energetische Berechnung, Energieausweis, Sanierungsfahrplan - Blower-Door-Messung und Leckageortung - Bauteilöffnungen

Ablauf 1. Sie bestellen die Thermografie. 2. Wir vereinbaren einen vorläufigen Termin und bestätigen ihn kurzfristig nach Wetterlage. 3. Aufnahme am frühen Morgen oder am Abend. 4. Sie erhalten die Auswertung als PDF.

Benötigte Unterlagen - Grundrisse und Ansichten, falls vorhanden - Angaben zu Baujahr und Modernisierungen - Zugang zu allen Räumen; die Räume sollten am Vortag normal beheizt sein

Preis und Nebenkosten

Leistung	Preis
Bauthermografie Ein- oder Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushaus	1.499 €

Fahrtkosten sind im Einsatzgebiet enthalten (Teil A3). Andere Gebäude auf Anfrage.

Dauer/Termin. Wir empfehlen die Heizperiode von Oktober bis März. Der Termin hängt von der Witterung ab und kann kurzfristig verlegt werden. Die Auswertung erhalten Sie nach Fertigstellung.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei, danach 50 % des Honorars, höchstens 499,50 €. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet. Eine Verlegung wegen ungeeigneter Witterung ist für Sie kostenfrei.

Hinweise - Wärmebilder zeigen Oberflächentemperaturen zum Aufnahmezeitpunkt. Auf Bauteilaufbau, Dämmstoffdicke oder Wärmedurchgang lässt sich daraus nicht sicher schließen.
- Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Ob Förderstellen oder Dritte die Auswertung anerkennen, wird nicht geschuldet.

Teil D – Bewertungen und Gutachten

8 Verkehrswertindikation

Kurzbeschreibung. Die Verkehrswertindikation ist eine überschlägige Einschätzung des Marktwerts Ihrer Immobilie mit Ortstermin und kurzer schriftlicher Zusammenfassung. Sie eignet sich als Orientierung für Kauf, Verkauf oder Vermögensplanung, ist aber kein Gutachten.

Enthalten - Ortstermin mit Besichtigung der zugänglichen Bereiche - Auswertung Ihrer Unterlagen - Auswertung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und Marktdaten des Gutachterausschusses - Wertermittlung im sachgerechten Verfahren in verkürzter Form - kurze schriftliche Zusammenfassung mit Angabe der Grundlagen - mündliche Erläuterung und Beratung zum Ergebnis - eine Ausfertigung, digital oder gebunden

Nicht enthalten - Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB - Einsicht in Grundbuch, Bauakte, Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie andere behördliche Auskünfte (gesondert buchbar, Teil A5) - Überprüfung Ihrer Angaben - Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen - Aufmaß und Flächenberechnung; Flächen werden aus Ihren Unterlagen übernommen - Bauschadens- und Schadstoffbewertung

Ablauf 1. Sie bestellen die Verkehrswertindikation. 2. Wir stimmen den Termin ab. 3. Sie senden uns die Unterlagen. 4. Ortstermin. 5. Sie erhalten die schriftliche Zusammenfassung.

Benötigte Unterlagen - Grundrisse und Wohnflächenberechnung - Angaben zu Baujahr und Modernisierungen der letzten 15 Jahre - Energieausweis - bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung - bei Vermietung: Mietaufstellung

Preis und Nebenkosten

Position	Preis
Verkehrswertindikation Standardimmobilie	1.999 €
Fahrtkosten	0,95 € je km Hin- und Rückfahrt
Beschaffung amtlicher Auskünfte und Unterlagen, pauschal für alle Auskünfte	149 € zzgl. amtlicher Gebühren nach Nachweis
zusätzliche gebundene Ausfertigung	2,38 € je Seite

Beauftragen Sie innerhalb von sechs Monaten ein Verkehrswertgutachten für dasselbe Objekt, rechnen wir 999,50 € auf das Gutachtenhonorar an. Andere Objekte als Standardimmobilien auf Anfrage.

Dauer/Termin. Den Fertigstellungstermin stimmen wir bei Auftragserteilung mit Ihnen ab.

Storno. Absage bis 24 Stunden vor dem Termin kostenfrei. Danach berechnen wir eine Ausfallpauschale von 499 €; der Auftrag wird mit neuem Termin fortgesetzt. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Verkehrswertindikation ist kein Gutachten nach § 194 BauGB. Sie ist nicht zur Vorlage bei Gerichten, Finanzbehörden und Kreditinstituten geeignet. - Das Ergebnis gilt für den Stichtag und den vereinbarten Zweck. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Ob Dritte die Verkehrswertindikation anerkennen, wird nicht geschuldet.

9 Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Kurzbeschreibung. Das Verkehrswertgutachten ermittelt den Marktwert Ihrer Immobilie zu einem Stichtag vollständig und nachvollziehbar nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Es ist für Gerichte, Finanzämter, Banken und Erbaueinandersetzungen bestimmt.

Enthalten - Ortstermin mit Fotodokumentation der zugänglichen Bereiche - Auswertung Ihrer Unterlagen - Einholung der Auskünfte aus Grundbuch, Liegenschaftskataster, Baulasten- und Altlastenverzeichnis - Bodenrichtwerte und Marktdaten des Gutachterausschusses - Wertermittlung im Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren - nachvollziehbare Darstellung von Datenquellen, Rechenweg und Ergebnis - Prüffassung als PDF; nach Zahlung die unterschriebene Schlussausfertigung, digital und einmal gebunden

Nicht enthalten - Bauzustands- oder Schadensgutachten - Aufmaß und Flächenberechnung; Flächen werden aus den Unterlagen übernommen - Prüfung der Baugenehmigung und der Genehmigungsfähigkeit - Untersuchungen auf Schadstoffe, Holzschädlinge oder Feuchte in verdeckten Bauteilen - Bauteilöffnungen, Messungen, Proben, Bodengutachten - Prüfung der

Rechtswirksamkeit von Verträgen, Rechten und Belastungen - Aussagen zur künftigen Wertentwicklung

Ablauf 1. Sie fordern ein Angebot an. 2. Sie erhalten Angebot und Auftragsformular mit Vollmacht für Grundbuch und Behörden. 3. Mit Ihrer Beauftragung holen wir die amtlichen Auskünfte ein. 4. Ortstermin. 5. Ausarbeitung; Sie erhalten die Prüffassung zur Durchsicht. 6. Nach Zahlung erhalten Sie die unterschriebene Schlussausfertigung.

Benötigte Unterlagen - unterschriebene Vollmacht des Eigentümers - Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung - Angaben zu Modernisierungen der letzten 15 Jahre - Energieausweis - je nach Objekt: Teilungserklärung, WEG-Unterlagen, Miet- und Pachtverträge, Betriebskostenabrechnung, Erbbaurechtsvertrag, Bewilligungen zu Rechten in Abteilung II

Preis und Nebenkosten

Festpreis nach individuellem Angebot. Zusätzlich:

Position	Preis
Fahrtkosten	0,95 € je km Hin- und Rückfahrt
verauslagte Gebühren für Grundbuch-, Kataster-, Bauakten- und Behördenauskünfte	nach Nachweis
zusätzliche gebundene Ausfertigung	2,38 € je Seite

Dauer/Termin. Die Bearbeitungszeit hängt vom Eingang der Unterlagen und der behördlichen Auskünfte ab und kann mehrere Monate betragen. Den Fertigstellungstermin vereinbaren wir im Auftrag.

Storno. Absage des Ortstermins bis 24 Stunden vorher kostenfrei. Danach berechnen wir eine Ausfallpauschale von 499 €; der Auftrag wird mit neuem Termin fortgesetzt. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Das Gutachten gilt für den Wertermittlungsstichtag und den im Auftrag genannten Zweck. - Nicht zugängliche Bereiche werden nach Ihren Angaben und den Unterlagen angenommen; das Gutachten weist darauf hin. - Keine Rechts- und keine Steuerberatung. - Ob Gerichte, Finanzämter oder Banken das Gutachten anerkennen, wird nicht geschuldet.

10 Gutachten zur Restnutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)

Kurzbeschreibung. Das Gutachten ermittelt und begründet, wie lange Ihr Gebäude tatsächlich noch genutzt werden kann. Mit einer kürzeren Restnutzungsdauer kann Ihr Steuerberater eine höhere Abschreibung beim Finanzamt geltend machen.

Enthalten - Ortstermin mit Objektaufnahme - Auswertung von Baujahr, Bauweise, Modernisierungen und Zustand nach Unterlagen und Augenschein - Einholung der erforderlichen amtlichen Auskünfte - Ermittlung der Restnutzungsdauer aus technischem Verschleiß, wirtschaftlicher Entwertung und rechtlichen Nutzungsbeschränkungen -

schriftliche Ausfertigung in einer für die Vorlage beim Finanzamt geeigneten Form, verantwortet und unterzeichnet von einem zertifizierten Sachverständigen - Prüffassung als PDF; nach Zahlung die Schlussausfertigung, digital und einmal gebunden

Nicht enthalten - Verkehrswertermittlung - Steuerberatung und Berechnung der steuerlichen Auswirkung - Korrespondenz und Vertretung gegenüber dem Finanzamt - Beschaffung von Nachweisen zu Baujahr und Modernisierungen

Ablauf 1. Sie fordern ein Angebot an. 2. Sie erhalten Angebot und Auftragsformular. 3. Sie senden uns die Unterlagen. 4. Ortstermin. 5. Ausarbeitung; Sie erhalten die Prüffassung zur Durchsicht. 6. Nach Zahlung erhalten Sie die Schlussausfertigung zur Weitergabe an Ihren Steuerberater.

Benötigte Unterlagen - Nachweis des Baujahrs (z. B. Baugenehmigung, Bauschein, Kaufvertrag) - Modernisierungen je Bauteil mit Jahr und Umfang, möglichst mit Rechnungen - Grundrisse und Wohnflächenangabe - Kaufvertrag und Datum des Übergangs von Nutzen und Lasten - Angabe der Wohneinheiten und der Nutzung

Preis und Nebenkosten

Festpreis nach individuellem Angebot. Zusätzlich:

Position	Preis
Fahrtkosten	0,95 € je km Hin- und Rückfahrt
verauslagte Gebühren für amtliche Auskünfte	nach Nachweis
zusätzliche gebundene Ausfertigung	2,38 € je Seite

Auf Wunsch bieten wir das Gutachten zusammen mit der Kaufpreisaufteilung an.

Dauer/Termin. Die Bearbeitungszeit hängt vom Eingang der Unterlagen ab und kann mehrere Monate betragen. Das Gutachten ist an kein Kalenderjahr gebunden. Den Fertigstellungstermin vereinbaren wir im Auftrag.

Storno. Absage des Ortstermins bis 24 Stunden vorher kostenfrei. Danach berechnen wir eine Ausfallpauschale von 499 €; der Auftrag wird mit neuem Termin fortgesetzt. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Das Gutachten gibt den Zustand zum Stichtag wieder. - Keine Steuerberatung. Ob und in welcher Höhe sich eine höhere Abschreibung ergibt, beurteilt Ihr Steuerberater. - Ob das Finanzamt die ermittelte Restnutzungsdauer anerkennt, liegt in dessen Ermessen und wird nicht zugesagt.

11 Kaufpreisaufteilung Grund und Boden / Gebäude

Kurzbeschreibung. Wir teilen den Kaufpreis Ihrer Immobilie sachverständig auf den Grund und Boden und das Gebäude auf. Nur der Gebäudeanteil kann abgeschrieben werden; ohne

eigene Aufteilung legt das Finanzamt in der Regel die Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums zugrunde.

Enthalten - Ortstermin mit Objektaufnahme - Einholung der erforderlichen amtlichen Auskünfte - Ermittlung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert mit den erforderlichen Anpassungen - Ermittlung des Gebäudewerts im sachgerechten Verfahren - Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Verhältnis der ermittelten Werte - schriftliche Ausfertigung in einer für die Vorlage beim Finanzamt geeigneten Form - Prüffassung als PDF; nach Zahlung die Schlussausfertigung, digital und einmal gebunden

Nicht enthalten - Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB - Steuerberatung und Berechnung der Abschreibung - Korrespondenz und Vertretung gegenüber dem Finanzamt - Aufteilung auf Inventar, Außenanlagen oder Instandhaltungsrücklage, soweit nicht gesondert vereinbart

Ablauf 1. Sie fordern ein Angebot an. 2. Sie erhalten Angebot und Auftragsformular. 3. Sie senden uns die Unterlagen. 4. Ortstermin. 5. Ausarbeitung; Sie erhalten die Prüffassung zur Durchsicht. 6. Nach Zahlung erhalten Sie die Schlussausfertigung zur Weitergabe an Ihren Steuerberater.

Benötigte Unterlagen - notarieller Kaufvertrag - Grundrisse und Wohnflächenangabe - Angaben zu Baujahr und Modernisierungen - bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung mit Miteigentumsanteil

Preis und Nebenkosten

Festpreis nach individuellem Angebot, auf Wunsch zusammen mit dem Gutachten zur Restnutzungsdauer. Zusätzlich:

Position	Preis
Fahrtkosten	0,95 € je km Hin- und Rückfahrt
verauslagte Gebühren für amtliche Auskünfte	nach Nachweis
zusätzliche gebundene Ausfertigung	2,38 € je Seite

Dauer/Termin. Die Bearbeitungszeit hängt vom Eingang der Unterlagen ab und kann mehrere Monate betragen. Den Fertigstellungstermin vereinbaren wir im Auftrag.

Storno. Absage des Ortstermins bis 24 Stunden vorher kostenfrei. Danach berechnen wir eine Ausfallpauschale von 499 €; der Auftrag wird mit neuem Termin fortgesetzt. Der Nachweis, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist, bleibt Ihnen gestattet.

Hinweise - Die Aufteilung gilt für den Zeitpunkt des Erwerbs. - Keine Steuerberatung. - Ob das Finanzamt die Aufteilung übernimmt, liegt in dessen Ermessen und wird nicht zugesagt.

Teil E – Weitere Leistungen auf Anfrage

Diese Leistungen werden einzeln angeboten; die Website zeigt nur „Angebot anfordern“.

Leistung	Kurzbeschreibung
Mietwertgutachten	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der marktüblichen Miete für Wohn- oder Gewerberaum
Wertermittlung Mehrfamilienhaus	Bewertung von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Objekten
Investorenberatung (Ankaufprüfung)	technische und wirtschaftliche Prüfung von Investitionsobjekten für Investoren
Modernisierungs- und Instandhaltungsscheck	Überblick über Instandhaltungsrückstau und sinnvolle Maßnahmen nach Dringlichkeit
Sachverständige Stellungnahme	schriftliche Stellungnahme zu einer abgegrenzten Fragestellung