

Objektiv bei jedem Objekt.  
DEKRA Immobilienwertermittlung.



Alles im grünen Bereich.





## DEKRA. Alles im grünen Bereich.

Als größte Sachverständigen-Organisation in Deutschland bietet Ihnen DEKRA umfassende Kompetenz rund um die Themen Sicherheit, geprüfte Qualität und Umweltschutz. Dank unseres flächendeckenden Netzwerks steht Ihnen das DEKRA Leistungsangebot direkt vor Ort zur Verfügung – bundesweit sowie in vielen Ländern Europas.

### Wir bringen Werte auf den Punkt – mit Sicherheit.

Werte sichern und bewahren zählt zu den wichtigsten Aufgaben, die unsere Experten in zahlreichen Branchen übernehmen. Auch im Immobiliensektor sowie in der Bauwirtschaft ist DEKRA seit Jahrzehnten ein gefragter, kompetenter Partner. Mit führendem Know-how und bedarfsgerechten Dienstleistungen unterstützen wir Sie bei der Bewertung von Immobilien jeder Art – und darüber hinaus bei allen Fragen rund um die technische und bauliche Sicherheit.

Nehmen Sie sich die Freiheit, nicht an alles selbst denken zu müssen. Nutzen Sie unsere Kompetenz, um Ihre Prozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

### Diese Vorteile genießen Sie mit DEKRA:

- > Sie haben einen Partner an Ihrer Seite, der in allen relevanten Bereichen über langjährige Erfahrung verfügt
- > Sie erhalten alle Dienstleistungen aus einer Hand und haben nur einen Ansprechpartner
- > Sie verringern Ihren Verwaltungs- und Zeitaufwand rund um die Immobilienwertermittlung
- > Sie gewinnen mehr Rechtssicherheit
- > Sie geben Ihren Kunden die Sicherheit einer einheitlich hohen Dienstleistungsqualität an allen Standorten
- > Sie handeln wirtschaftlicher, als wenn Sie alle Einzelleistungen von verschiedenen Anbietern nutzen würden





## Wir wissen, was zählt.

Immobilien sind Vermögenswerte. Sie werden von verschiedensten Akteuren am Markt nachgefragt und gehandelt. Ob selbst genutzt oder als Anlageobjekt mit Renditeerwartungen, immer stellt sich die Frage nach Wert und Sicherheit der Immobilie. DEKRA gibt Ihnen die Antwort: mit professionellen Gutachten und Prüfungen durch unsere unabhängigen Sachverständigen.

### Wertvolle Kompetenz.

Für eine objektive Wertermittlung ist umfangreiches Fachwissen erforderlich. Die qualifizierten Sachverständigen von DEKRA bieten Ihnen langjährige Erfahrung und Bewertungskompetenz für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Objekte jeder Art. Dazu zählen auch Spezialimmobilien und Sondernutzungen, wie etwa Sozial-, Betreiber- oder Managementimmobilien. Gründliche Marktkenntnisse im Bau- und Immobiliensektor sind bei uns ebenso selbstverständlich wie die enge Vertrautheit mit Ihren Bedürfnissen als Finanzdienstleister.

### Umfassender Service.

Welche Dienstleistungen Sie auch benötigen, mit DEKRA können Sie rechnen – immer und überall. Durch unser bundesweites Sachverständigen-Netzwerk sind wir flächendeckend in ganz Deutschland mit unserem vollen Leistungsspektrum und einheitlich hoher Qualität für Sie da.

Neben standardisierten Gutachten und Prüfungen bieten wir Ihnen zahlreiche bedarfsgerechte Dienstleistungen rund um den Bereich Bau und Immobilien an. Ob Portfoliobewertungen oder Kontrollgutachten, Besichtigungen oder Standortbeurteilungen, ob technische Beratung, Messungen oder Untersuchungen: Für jeden Bedarf finden Sie bei DEKRA genau die Unterstützung, die Sie brauchen.

### Professionelle Objektivität.

Als unabhängige Sachverständigenorganisation prüft und bewertet DEKRA jedes Objekt mit fachmännischem, neutralem Blick. Wir berücksichtigen alle relevanten Faktoren und dokumentieren die Ergebnisse schnell, transparent und zuverlässig.

Unsere Beleihungs- und Verkehrswertgutachten dienen als objektiver Wertnachweis, der unter anderem für die Festsetzung der Beleihungsgrenze dienen kann. Damit sind Sie als Finanzpartner zu jedem Zeitpunkt auf der sicheren Seite – auch hinsichtlich des Vertrauens Ihrer Kunden.

# DEKRA Beleihungswertermittlung.

Sie möchten eine Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen heranziehen? DEKRA ermittelt für Sie den Beleihungswert entsprechend § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG nach der BelWertV. Bei Unterschreitung der Kleindarlehensgrenze kann alternativ auch ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden.

## Ermittlung nach dem Zwei-Säulen-Prinzip.

Nach § 16 Abs. 1 PfandBG ist sicherzustellen, dass die Beleihungswertermittlung personell unabhängig von der Kreditentscheidung erfolgt. Durch die Zusammenarbeit mit DEKRA ist die erforderliche Unabhängigkeit und Objektivität sichergestellt. Unsere qualifizierten Sachverständigen ermitteln den Beleihungswert gemäß dem in § 4 BelWertV festgelegten Verfahren. Dieser Wert dient Ihnen dann unter anderem als Grundlage für die Festsetzung der Beleihungsgrenze.

Die Wertermittlung folgt dem sogenannten Zwei-Säulen-Prinzip: Der Sach- oder Vergleichswert des Objekts und sein Ertragswert werden getrennt voneinander ermittelt. Der Beleihungswert wird dann aus diesen Werten abgeleitet. Nach demselben Prinzip erfolgt auch die zusätzliche Ermittlung des Verkehrswertes.

## Vereinfachtes Verfahren.

Grundsätzlich ist für die hypothekarische Beleihung nach § 16 PfandBG ein Beleihungswertgutachten vorgeschrieben. Wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten jedoch die Kleindarlehensgrenze nach § 24 BelWertV nicht überschritten, kann der Beleihungswert anhand eines vereinfachten Verfahrens ermittelt werden. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Objektunterlagen sowie die Innen- und Außenbesichtigung durch einen DEKRA Sachverständigen.

## Bestehende Gutachten.

Neben Erst- und Neubewertungen für die Indeckungnahme nimmt DEKRA für Sie auch die turnusmäßige Wiederbewertung von Objekten oder Portfolios vor. Gerne prüfen unsere erfahrenen Sachverständigen zudem bestehende Wertgutachten oder plausibilisieren Fremdgutachten nach den Standards der BelWertV.

## Praktische Durchführung.

Als Grundlage für die Verkehrswertermittlung durch einen DEKRA Sachverständigen dienen die vorhandenen Unterlagen zur Immobilie sowie ein Ortstermin mit Außen- und Innenbesichtigung. Bei der Begehung 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 DEKRA Beleihungswertgutachten umfasst:

- > Baurechtliche und grundstücksrechtliche Beschreibung des Objekts
- > Bewertung der Objektparameter
- > Detailbeschreibung von Grundstück und Gebäude
- > Bewertung der Lagefaktoren
- > Auswertung aktueller Marktdaten
- > Beleihungswertermittlung mit Darstellung der einzelnen Komponenten
- > Beleihungswert gemäß § 16 PfandBG
- > Ermittlung des Verkehrswerts
- > Angaben zu Vermietbarkeit, Verwertbarkeit, Drittverwendbarkeit

# DEKRA Verkehrswertermittlung.

Der sicherste und objektivste Maßstab dafür, welcher Kauf- oder Verkaufspreis für ein Immobilienobjekt angemessen wäre, ist sein Verkehrswert. DEKRA erstellt dazu sowohl für das Immobilieneigentum Ihrer Bank als auch für das Ihrer Kunden Verkehrswertgutachten zu Immobilien jeder Art. DEKRA Verkehrswertgutachten sind gegenüber Behörden und vor Gericht als Wertnachweis anerkannt. Zur Wertorientierung für Erwerb oder Veräußerung kleinerer Wohn- oder Gewerbeimmobilien ohne Besonderheiten ist eine DEKRA Marktwertschätzung geeignet.

## Rechtliche Grundlagen und praktische Durchführung.

Der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) über normierte Verfahren – wie Sachwert-, Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren – ermittelt. Dabei werden alle Faktoren berücksichtigt, die den Wert des Objekts beeinflussen. Das daraus resultierende Wertgutachten bildet eine sichere Grundlage für Ihre Finanzierungsberatung.

## Das DEKRA Verkehrswertgutachten umfasst:

- > Detailbeschreibung von Grundstück und Gebäude
- > Bewertung der Objektparameter
- > Bewertung der Lagefaktoren
- > Berücksichtigung festgestellter Baumängel und Bauschäden
- > Ermittlung des Bodenwerts
- > Auswertung aktueller Marktdaten
- > Bestehende Rechte und Lasten
- > Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- > Ermittlung des Verkehrswerts

## DEKRA Marktwertschätzung.

Mit der Kurzform für einfache Bewertungsaufgaben bieten wir Ihnen eine kostengünstigere Alternative. Die Schätzung über den Verkehrswert ist für Standardimmobilien (Ein- und Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung und kleine Mietobjekte) sowie zur Orientierung bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf. Aufgrund der reduzierten Darstellung ist die Schätzung für steuerliche Zwecke oder gerichtliche Auseinandersetzungen nicht verwendbar.

## Das DEKRA Leistungsspektrum zur Marktwertschätzung umfasst:

- > Unterstützung bei der Unterlageneinholung
- > Ortstermin mit Innen- und Außenbesichtigung der Immobilie
- > Fotodokumentation
- > Stichpunktartige Darstellung wesentlicher Merkmale und Grundstücksdaten
- > Pauschale Lage- und Objektbeschreibung
- > Bodenwertermittlung nach objekt-spezifischen Gegebenheiten
- > Wertermittlung nach einem für die jeweilige Objektart geeigneten Verfahren (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren)
- > Plausibilisierung des Ergebnisses

## Nachgutachten und Objektbesichtigung.

Bisweilen ist es notwendig, bestehende Wertgutachten oder Objektunterlagen in einzelnen Punkten zu kontrollieren oder zu ergänzen. Die DEKRA Sachverständigen unterstützen Sie dabei ganz individuell: mit Dokumentenprüfungen, Innen- oder Außenbesichtigungen, Lage- oder Standortbeurteilungen. Ein fachmännisch erstellter Bericht mit ausführlicher Bilddokumentation belegt für Sie den tatsächlichen Zustand vor Ort.





# Technische Gutachten und Analysen.

Jedes Objekt und jede Finanzierungsentscheidung hat einen eigenen, ganz individuellen Hintergrund. DEKRA hilft Ihnen nicht nur, alle Risikofaktoren zu erkennen und präzise zu beurteilen, sondern auch aktiv das Sicherheitsniveau herbeizuführen, das Sie wünschen. Mit fachmännischen Prüfungen, Gutachten und Laboranalysen sind wir Ihr Partner rund um Bau und Immobilien – überall und jederzeit.

## Bautenstandsfeststellung.

Bei der Durchführung von Bauprojekten prüfen DEKRA Bausachverständige für Sie den Baufortschritt und vergleichen ihn mit den vereinbarten Zeit- und Zahlungsplänen. Das gibt Ihnen die Sicherheit, dass die bereitgestellten Finanzmittel ausschließlich zweckgebunden und termingerecht abgerufen werden.

## Bauschadengutachten.

Bei auftretenden Mängeln und Schäden an Gebäude- oder Grundstücksteilen (z. B. Feuchtigkeit, Risse oder Schimmel) erstellen die DEKRA Sachverständigen detaillierte Schadengutachten, ermitteln die Schadensursache und erarbeiten Konzepte zur Beseitigung der Mängel – einschließlich einer ersten Kostenschätzung.

## Technical Due Diligence.

Als Grundlage für das Instandhaltungsmanagement oder für anstehende Eigentumsveränderungen untersuchen wir im Rahmen der Technical Due Diligence alle relevanten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte eines Objekts. So erhalten Sie eine fundierte Basis für Ihre Entscheidungsfindung.

## Immobilienprüfung (Bau).

Mit Begehungen in der Bauphase prüfen unsere Sachverständigen die Immobilien Ihrer Kunden auf fachgerechte Ausführung und Übereinstimmung mit der Planung. So lassen sich Baumängel frühzeitig erkennen und beseitigen. Wir unterstützen die Projektleitung des Kunden zudem bei der Durchführung von Bauabnahmen.

## Beweissicherung.

Vor Neubau- oder Umbaumaßnahmen dokumentiert die DEKRA Beweissicherung den Zustand der angrenzenden Bestandsgebäude in Text und Bild. Dadurch ist eindeutig nachvollziehbar, wann eventuelle Schäden entstanden sind – eine wichtige Information im Fall einer späteren Auseinandersetzung.

## Umwelt- und Schadstoffanalysen.

Die DEKRA Sachverständigen untersuchen Grundstücke auf mögliche Altlasten und ermitteln vorhandene Gebäudeschadstoffe wie Asbest, PCB oder Teerkleber. Auf diese Weise wird ein eventueller Sanierungsbedarf frühzeitig erkannt und kann in der Bau- und Finanzierungsplanung von Beginn an berücksichtigt werden. Durch eine individuelle Sanierungsberatung und unabhängige Kostenschätzungen geben Ihnen unsere Experten Sicherheit bei der Darlehensvergabe.

## Prüfung von Bestandsgebäuden.

Im Fall eines geplanten Immobilienerwerbs begutachten DEKRA Bausachverständige das Objekt auf vorhandene Mängel und dokumentieren diese in einem schriftlichen Bericht. So erhalten Sie die nötige Sicherheit über den Zustand der zu finanzierenden Immobilie.

## Schiedsgutachten.

In Konfliktfällen stehen die erfahrenen DEKRA Bausachverständigen den streitenden Parteien als unabhängige Schiedsgutachter zur Verfügung und beurteilen die strittigen Punkte neutral aus technischer Sicht. Ein solches Schiedsgutachten kann häufig der Vermeidung langwieriger Rechtsstreitigkeiten dienen.



# Prüfungen und Überwachungsdienstleistungen.

Neben Bau- oder Sanierungskosten gehen in die Immobilienfinanzierung häufig weitere Faktoren ein, wie etwa die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten. Auch die Sicherheit spielt eine wesentliche Rolle – von der Baustelle bis hin zur vorgesehenen Gebäudenutzung. DEKRA hilft Ihnen und Ihren Kunden, die bestehenden Risiken zu minimieren.

## Baustellenkoordination (SiGeKo).

Bei größeren Neu- und Umbauvorhaben stellt DEKRA den Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) auf der Baustelle und unterstützt den Bauherrn bei der Planung und Umsetzung der erforderlichen Arbeitssicherheitsmaßnahmen.

## Brandschutz.

Als erfahrener Prüfpartner bietet DEKRA sämtliche Dienstleistungen zum betrieblichen und baulichen Brandschutz aus einer Hand:

- > Schwachstellenanalyse für Bestandsgebäude
- > Brandschutzkonzepte mit Sanierungsempfehlungen
- > Prüfung brandschutztechnischer Anlagen
- > Stellung des externen Brandschutzbeauftragten
- > Unterweisung von Brandschutz Helfern
- > Erstellung von Flucht- und Rettungsplänen (ArbStättV)
- > Erstellung von Brandschutz- und Feuerwehrlänen (DIN 14095)
- > Ausarbeitung von Brandschutzordnungen (DIN14096)

## Trinkwasseruntersuchung.

Der Betreiber einer Trinkwasseranlage hat gemäß den Anforderungen der TrinkwV den hygienisch einwandfreien Zustand des Wassers sicherzustellen. DEKRA unterstützt Sie mit folgenden Leistungen:

- > Trinkwasseruntersuchung bei Inbetriebnahme nach VDI 6023
- > Regelmäßige Trinkwasseruntersuchung
- > Gefährdungsanalyse zur Beurteilung von Legionellenbelastungen  
Beratung zur Ursachenbeseitigung

## Aufzugsprüfung.

Verkürzen Sie die vorgeschriebenen Prüfungen nach BetrSichV, behalten Sie die Aufzugsanlagen Ihrer Objekte flächendeckend und bequem im Blick – und erhöhen Sie die Fahrqualität, Fahrleistung und Wirtschaftlichkeit der Aufzüge. All dies ermöglicht Ihnen das innovative DEKRA Lift Kontroll System (LiKoS). Berührungsfrei und anlagenschonend, liefert es innerhalb weniger Minuten klare, aussagekräftige Ergebnisse zu allen gewünschten Messparametern.

## Gebäudetechnische Anlagen.

DEKRA prüft die technische Gebäudeausrüstung von Bestandsimmobilien nach den Maßgaben der Landesbauordnung (LBO), des Verbandes der Schadenversicherer (VdS) und weiterer Regelwerke. Das gibt Ihnen und Ihren Kunden die technische und rechtliche Sicherheit, die Sie benötigen – auch in versicherungstechnischen Fragen.

### Prüfungen nach LBO:

- > Lüftungsanlagen
- > Rauchabzugsanlagen
- > Rauchschutzdruckanlagen
- > Feuerlöschanlagen
- > Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, CO-Warnanlagen
- > Sicherheitsstromversorgungen (z. B. Sicherheitsbeleuchtung)

### Prüfungen nach VdS:

- > Elektrische Anlagen (nach Klausel 3602)
- > Sprinkleranlagen (nach Klausel 3610)

### Weitere Prüfungen von DEKRA:

- > Raumlufttechnische Anlagen (RLT): Hygieneinspektion nach VDI 6022
- > Klimaanlage: Energetische Inspektion gemäß EnEV
- > Blitzschutzanlagen
- > Elektroanlagen: Infrarot-Thermografie
- > EMV-Prüfungen
- > Elektrische Anlagen: Inspektion gemäß DGUV V3

## Innenraummessung.

Als akkreditierte Messstelle beurteilt DEKRA die Luftqualität in Innenräumen. Unsere erfahrenen Experten stehen Ihnen bei allen Themen rund um die Abnahme von Neubauten, Ursachenermittlung bei Beschwerden oder Beratung zur Sanierung zur Verfügung.

- > Chemische Stoffe (z. B. VOC, PCB)
- > Fasern (Asbest, KMF)
- > Biologische Stoffe (z. B. Schimmelpilz)
- > Thermische Behaglichkeit

## Verkehrssicherheits- und Standortsicherheitsprüfung.

DEKRA betreut Ihre Immobilienkunden bei der Erfüllung ihrer haftungsrechtlichen Pflichten. Wir prüfen Immobilien mit Blick auf Unfallverhütung, Risikominimierung und die Sicherstellung der Betreiberverantwortung.

## Luftdichtheitsprüfung.

Eine luftdichte Gebäudehülle ist die Voraussetzung für optimalen Wärmeschutz und schützt die äußeren Bauteile vor Feuchteschäden. Mit der Luftdichtheitsprüfung nach DIN EN 13829 hilft DEKRA, Leckagen zu erkennen und Baumängel frühzeitig zu beheben.

## Energieberatung.

DEKRA bietet kompetente, ganzheitliche Unterstützung bei der energetischen Modernisierung von Gebäuden und unterstützt damit eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung:

- > Energiepotenzialanalyse
- > Energieeffizienzberatung
- > EnEV-Nachweise und Energieausweise
- > Infrarot-Thermografie
- > Berechnung von Wärmebrücken

DEKRA Automobil GmbH  
Industrie, Bau & Immobilien  
Handwerkstraße 15  
70565 Stuttgart  
Telefon +49.711.7861-3900  
Telefax +49.711.7861-743999  
kundencenter@dekra.com  
www.dekra.de

Änderungen vorbehalten.  
84730/AN13-09.18