Wir in Baden-Württemberg
Aktiv. Stark. Engagiert.
Juni 2013

Unser Sachverständiger informiert

Belastbare Ermittlung des Immobilienwerts

Was sind Haus und Grundstück tatsächlich wert? Nicht nur bei deren Kauf oder Verkauf ist eine solide, belastbare Verkehrswertermittlung erforderlich.
Sie ist auch bei der Beendigung von Erbbaurechtsverträgen, bei Erbschaften und Schenkungen oder in Scheidungsverfahren nötig. Denn im Unterschied zu einer „Schätzung", die nur einen ungefähren Wert ermittelt, wird bei einer Wertermittlung der tatsächliche Wert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellt.
Er hat die Ausbildung, die Sach- und Fachkenntnis sowie die Erfahrung, alle wertrelevanten Einflussfaktoren einer Immobilie beurteilen zu können. Dafür nimmt er das Objekt gründlich in Augenschein, kann mögliche versteckte Baumängel erkennen und entsprechend ihrem Werteinfluss bewerten.
„Der Sachverständige wird bei der Wertermittlung – unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren – zunächst das Objekt gründlich untersuchen", so Ekkehard Bös, der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.

Analyse nach Aktenlage geht nicht

„Dazu muss das Objekt in jedem Fall besichtigt werden. Es reicht nicht, quasi nach „Aktenlage" vom Schreibtisch aus, ein solches Gutachten zu erstellen. Es gibt Unternehmen, die über das Internet ähnliche Leistungen anbieten", so Bös weiter, „dies sind keine belastbaren Gutachten und haben mit einem Verkehrswert nichts zu tun."
Er erläutert, dass zur Ermittlung des Verkehrswertes u.a. verschiedene gesetzlich normierte Wertermittlungsverfahren gebräuchlich sind.
Die Erstellung von juristisch belastbaren Vollgutachten ist ein hochkomplexes Verfahren. Vor allem muss es detailliert ausgeführt und für den Gutachtenleser nachvollziehbar sein.

Immobilienbewertung bei Erbverträgen

Gerade bei der Eigentumsübertragung von Immobilien im Zuge einer erbrechtlich relevanten Schenkung oder bei der testamentarischen Aufteilung von Vermögen kommt dem Verkehrswert große Bedeutung zu. Axel Ackermann, Geschäftsführer des Verbands Wohneigentum Baden- Württemberg e.V., verweist gerade in dem Zusammenhang auf die sinnvolle Ergänzung der Immobilienbewertung und der Testamentserstellung. Wenn der Nachlass auf mehrere Erben gerecht aufgeteilt werden soll, steckt in der Beurteilung des Wertes von bebauten und unbebauten Grundstücken großes Konfliktpotential, das zu Erbstreitigkeiten vor Gericht führen kann. „Wir sind froh, dass wir unseren Mitgliedsfamilien ein ergänzendes Servicepaket in Form von Gutachten und Beratung durch Erbrechtsanwälte anbieten können, mit dem sie sich unnötigen Ärger ersparen", so Axel Ackermann.

Selbst wenn Immobilien in derselben Siedlung stehen,ist ihr Wert nur individuell und nach genauer Analyse zu bemessen. Insbesondere wenn das Haus nicht durch einen ausgebildeten und erfahrenen Fachmann begutachtet wird, ist das „Gutachten" juristisch nicht belastbar. Streit und Ärger sind dann vorprogrammiert. Foto: Görlitz

Termine 2013 Juni - Juli

01.06.	Internetschulung im SBZ Karlsruhe Kursleitung: H. Klatschinsky
01.-02.06.	75 Jahre Siedlergemeinschaft Villingen Südstadt
08.06.	Sommerfest Kreisgruppe Mannheim
22.06.	Landesverbandsvorstandssitzung im SBZ Karslruhe
22.-23.06.	75 Jahre Gemeinschaft Wohneigentum Emmendingen e.V.
28.-29.06.	Bundesvorstandssitzung in Berlin und Siegerehrung im Bundeswettbewerb
30.06.	60 Jahre Haus- und Gartenfreunde Lahr
19.-21.7.	Landesverbandsvorstandssitzung in Dresden mit Landesverband Sachsen

75. Jubiläum an der Elz

Die Siedler von 1938 und die Gemeinschaft Wohneigentum Emmendingen gestalten aktiv das Wohnumfeld. Stadtteilkampagne Bürkle-Bleiche hat Modellcharakter. Foto: Görlitz

Die Gemeinschaft Wohneigentum Emmendingen e.V. ist eine der rührigsten unter den baden-württembergischen Gemeinschaften des Verbandes. Zwar traditionsbewusst - die Gemeinschaft hat den uralten Brauch des „Scheibenschlagens“ zur Austreibung des Winters wiederbelebt - ist sie aber doch ganz auf die Zukunft ausgerichtet. In der „Keimsiedlung“ Bürkle-Bleiche, in der vor 75 Jahren die Siedlergemeinschaft gegründet wurde, startete jüngst eine Stadtteilkampagne zur Modernisierung.

Wandel gestalten

„Wir gestalten den Wandel im Stadtteil mit und wollen Lebensqualität und Tradition verbinden. Wenn wir dabei noch was für die Umwelt tun können, ist das ideal“, so Thomas Böcherer, Vorsitzender der Gemeinschaft Wohneigentum Emmendingen. Die Gemeinschaft ist auch hervorragend in der Stadt und im Vereinsleben der Großen Kreisstadt nördlich von Freiburg i. Breisgau vernetzt. Auch deshalb hat die von der Stadt ins Leben gerufene „Stadtteilkampagne Bürkle-Bleiche“ Modellcharakter. Mit Mitteln des Landes sollen modellhafte Gebäudesanierungen an Siedlungshäusern initiiert werden.

Dieses Projekt reiht sich in die nun 75-jährige Tradition ein, als aus dem solidarischen Mitanpacken beim Bau der ersten Häuser, die Siedlergemeinschaft Emmendingen e.V. entstanden ist. Nun, 75 Jahre später, wird am 22. Juni das „Kronjubiläum“ mit einem Festbankett im Vereinsheim in der Blumensiedlung gefeiert.

Keimzelle der Südstadt

Nachbarschaftshilfe und Bürgersinn sind zwei Worte für das, was seit 75 Jahren in Villingen praktiziert und gelebt wird. Beim Bau der ersten Siedlungshäuser am Walkebuck und in der Weiherstraße wurde der Grundstock für eine rührige Gemeinschaft gelegt, die heute unter dem Namen Gemeinschaft der Siedler und Eigenheimer Villingen Südstadt e.V. die dortige Südstadt mit Leben füllt. Seit jeher ist die Gemeinschaft bekannt für ihr entschiedenes Eintreten zur Wahrung der berechtigten Interessen gegenüber Institutionen und Behörden. Aber auch ihr sozialer Gemeinsinn hat sie bekannt gemacht: Ausflüge und Wanderungen veranstaltet sie ebenso regelmäßig wie das jährliche Weihnachtsfest. Und sie sind auch als Verein sehr gut in Villingen vernetzt. Im eigenen Vereinsheim mit großem Festplatz geben sie auch anderen Vereinen „Herberge“. Darunter sind vier Fasnachtsvereine sowie die Historische Bürgerwehr. Darum nimmt es auch nicht Wunder, dass zum Festumzug zu ihrem 60. Geburtstag über 2.000 Gäste kamen. Beim diesjährigen runden Jubiläum, am 1. und 2. Juni, spielt die „Holzhauer Musik“ aus Radolfzell auf. Allerdings in kleiner Besetzung mit „nur“ 30 Instrumentalisten. Es wird bestimmt wieder ein Fest sein, das nicht nur mit Rhythmus und guter Laune Akzente setzt.

Service- & Beratungszentrum

Persönliche Beratungen · Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe

Wolfgang Roth u. **Thomas Maulbetsch,** Rechtsanwälte

- **Erbrecht** — *Mittwoch 10.6.2013*
- **Vorsorgevollmacht** — *Beratung: 12.00 - 15.30 Uhr*
- **Patientenverfügung** — *Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!*

Bertram Joachim Schmitt, Rechtsanwalt

- **Mietrecht** — *Donnerstag 4.7.2013*
- **WEG-Recht** — *16.00 - 18.00 Uhr*
- **Nachbarrecht** — *Erstberatung kostenfrei!*

Ekkehard Bös, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- **Erstberatung für Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke**
- **Erstellung von Vollgutachten f. Immobilien jeder Art**

Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!

Anmeldung für alle Termine erforderlich!

Geschäftsstelle des Landesverbandes
Telefon: 0721-981620 oder
baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

Unsere Fachanwälte informieren

Testament-TÜV

Jedes Jahr vergeht im Sauseschritt. Man hat sein Testament auf die aktuellen Familienverhältnisse abgestimmt und handschriftlich verfasst. Doch die Rechtslage und vor allem die persönlichen Lebensverhältnisse verändern sich oft ständig. Eine „Überprüfungspflicht“, wie sie der Gesetzgeber z.B. beim Pkw vorsieht, gibt es beim Testament nicht.

Gemeinschaftliche Testamente überprüfen lassen!

Denken Sie daran, dass gemeinschaftliche Testamente nur aktualisiert und abgeändert werden können, wenn beide Erblasser noch bei klarem Verstand sind.

Übrigens tritt am 17. August 2015 die Erbrechtsverordnung der Europäischen Union in Kraft. Nach dieser EU-weit verbindlichen Regelung ist das Erbrecht des Staates wirksam, an welchem der Verstobene bei seinem Tod den letzten Wohnsitz hatte.

Ihr Mitgliedsausweis eröffnet Ihnen Zugang zu Verbandsleistungen, etwa den vielfältigen Rabattaktionen Ihrer lokalen Gemeinschaft oder zur qualifizierten Fachberatung. Foto: Görlitz

Ziehen Sie beispielsweise nach Spanien um, gilt dann spanisches Erbrecht bei Ihrem Tod. Als Familienverband stehen wir Ihnen gerne mit unseren Fachanwälten für Erbrecht für Beratungen zur Verfügung. Terminvereinbarungen erfolgen über die Geschäftsstelle des Landesverbands in Karlsruhe.

IMPRESSUM
Verantwortlich für „Wir in Baden-Württemberg“:
Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.
Axel Ackermann, Geschäftsführer
Redaktion: Roland Schimanek (PR punktum!)
Steinhäuserstr.1, 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 – 981 620, Fax: 0721 – 981 62 62
redaktion-bw@verband-wohneigentum.de