

... UNSERE LEISTUNG

Zusätzliche Information:



Grundlagen:

<- **GewO** Gewerbeordnung
Makler&Bauträger **MaBV** ->



Provision & Auftrag:

Änderungen 2020 **MaBV**->



Gesetzestexte:

<- **GwG** Geldwäschegesetz
WoEigG ->



Gesetzestexte:

<- **BauGB** Baugesetzbuch
PlanzV ->



Über uns:

<- **Flyer** Bestandsplan
Flyer Aufteilungsplan ->



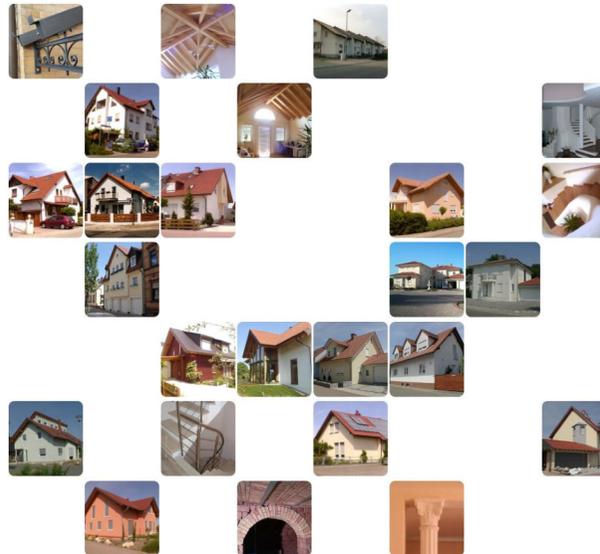
Stand 01/2024



Stephan Reiß

Bernatzstraße 10
67346 Speyer / Rhein

Telefon: 06232 - 25731
Mobil : 0171-2042048
E-Mail : mail@s-reiss.de
Internet: www.s-reiss.de



Kundeninformation:

Weiterbildungsnachweise
§15b MaBV §34c GewO ->



Dienstleistungsinformation / Bewertung / Aufteilung / Verkauf



Service rund um die Immobilie....

Von der Immobilienbewertung...

...bis zum erfolgreichen Verkauf.
Alles aus einer Hand.



Sie benötigen eine **realistische Immobilienbewertung**?

Dafür benötigen wir einige **Informationen**:

- Grundbuchauszug**
(Belastungen, Einschränkungen, Eigentumsverhältnisse)
- Lageplan**
(Grenzverlauf, Fl.Nr.)
- Baugenehmigung**
(und den folgenden Unterlagen)
- Bestandsplan** / Grundrisse, Ansichten, Schnitt
(Raumaufteilung, Konstruktion)
- Flächenberechnungen**
(Wohn- und Nutzflächen)
- Berechnung **umbauter Raum**
(Hülle zum Vergleich mit Neubau)
- Baubeschreibung** / Baumaterialien / Zustand
(Aufnahme und Vergleich der Ausstattung)
- gültiger **Energieausweis**
(Einstufung, Sanierungsvorschläge)
- Nebenkostenabrechnungen**
(inkl. der evtl. vorhandenen Rücklagen bei TE)
- Gebäudeversicherung**
(für Finanzierung Grundlage)

Für Erweiterungen oder bei Grundstücken

- Kataster- / **Grundstücksvermessung** in digitaler Form
(Planungsgrundlage)
- Bebauungsplan**
(GRZ, GFZ usw.)

Aus diesen Informationen wird zusammen mit einer Besichtigung zum Zustand und Aufnahme der werterhaltenden Maßnahmen (Zeitpunkt und Kosten) ein Zeitwert ermittelt.

Bei Objekten als Kapitalanlage/Teileigentum zusätzlich:

- Miet- und Pachtverträge**
(Erträge / Lauf- und Kündigungszeiten)
- Protokolle Eigentümerversammlung**
(abgeschlossene & zukünftige Modernisierung)

Daraus ergibt sich bei diesen Objekten ein Ertragswert.

Aus dem ermittelten Zeit-/ Ertragswert wird unter Berücksichtigung der **Marktsituation** und Bodenrichtwerte ein realistisch zu erzielender Verkaufspreis bzw. der **Angebotspreis** der Immobilie gem. **Sachwertrichtlinie** ermittelt / dem Kaufinteressenten zur Finanzierung übergeben.

Manche Immobilien können nicht „am Stück“ veräußert werden bzw. es bietet sich an, einen Grundstücks- oder Gebäudeteil separat anzubieten.

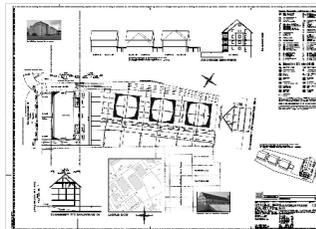


Sie benötigen **Aufteilungspläne** / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Teilungserklärung o. **Berechnungen** zu vor?

Dafür **bieten wir Lösungen**:

- Aufmaß** Bestand
(wenn keine Unterlagen vorhanden sind)
- Aufteilungsplan** für die Abgeschlossenheitsbescheinigung
(Grundriss, Ansicht, Schnitt gem. **PlanzV**)
- Berechnung** der Flächen gem. **WoFIV** zur Teilung
(Wohn- und Nutzflächen)
- Berechnung **umbauter Raum**
(für Finanzierungsunterlagen)
- Antrag auf **Abgeschlossenheit** gem. **WoEiG**
- Nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung** beim Notar
(zur Weiterleitung Grundbuch)

Oder bei bisher brachliegenden **Grundstücken** die Klärung der Bebaubarkeit, evtl. auch über



- Bauvoranfragen** oder
(z.B. §34 BauBG)
- Projektentwicklung**
(z.B. komplexes Grundstück)
- Aufwand je nach Größe, Art und Umfang des zu veräußernden Objektes.



Datenschutzerklärung ->



Die Abwicklung des **Verkaufsauftrages**:

- Bewertung**
(Sachwert / Angebotspreis)
- Verkaufsunterlagen**
(Grundlage Werbung / Finanzierung)
- Besichtigungen / Dokumentationen**
(gem. Geldwäschegesetz bzw. DSGVO)
- Klärung der **Finanzierung** der Interessenten
(Verhandlungsgrundlage)
- Vorbereitung **Kaufvertragsentwürfe** mit:
(14 Tage Regel)
- Notarieller Beurkundung**
- Grundschuld**bestellung mit Kaufvertrag
(Sicherung des Kaufpreises)
- Übergabe** des Verkaufsobjektes
(nach Eingang Kaufpreis)

Alles aus einer Hand.
Der zum Erfolg!

Provisionsteilung gem. BGB Käufer/Verkäufer.
z.B. je **2,38%** inkl. MwSt. des VKP.



Aufsichtsbehörde Maklertätigkeit §34c GewO / MaBV:
Gewerbeam, Große Himmelsgasse 10, 67346 Speyer



Stephan Reiß
Bernatzstraße 10
67346 Speyer / Rhein

Telefon : 06232 - 25731
Mobil : 0171-2042048
E-Mail : mail@s-reiss.de
Internet : www.s-reiss.de

