

Ausbildung

- Verwaltungskaufmann
- Fachkaufmann für Organisation (IHK)
- Studium Immobilienwirtschaft, Abschluss Immobilienwirt (Diplom – VWA Freiburg)
- Dozent (IHK)



- Studium an der Deutschen Immobilien Akademie (DIA), Abschluss zum Dipl. Sachverständigen für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten
- Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 – Zertifizierungs-Nummer 04-0108 Fachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

Berufliche Erfahrung

- Seit über 25 Jahren Erfahrung im Projektmanagement
- Seit über 10 Jahren Tätigkeiten als Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien
- Tätigkeiten als Dozent, insbesondere bei der IHK Karlsruhe im Rahmen der Weiterbildung von Immobilienfachleuten
- Im Jahr 2005 Gründung des Sachverständigenbüros in Philippsburg mit dem Ziel, meine erworbenen Kenntnisse und gesammelten Erfahrungen für den Käufer bzw. Besitzer von Haus oder Wohnung einzusetzen und nutzbar zu machen.

Fortbildungsverpflichtung

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat der zertifizierte Sachverständige eine jährliche Fort- und Weiterbildung von mind. 3 Tagen in entsprechenden Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen. Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen sich auf das jeweilige „Fachliche Anforderungsprofil“ beziehen. Eine Teilnahmebestätigung muss der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden.

Kontakt

Bei Fragen und Problemen sprechen Sie mich an:

Manfred Brecht
Am Bahnhof 4
76661 Philippsburg

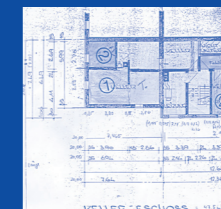
Tel. 07256/5111
Fax 07256/923532

E-Mail: manfredbrecht@t-online.de
www.manfredbrecht.de



Manfred Brecht

Ihr Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten





Worüber der Sachverständiger Bescheid wissen muss

Der Sachverständige muss nachweisen, dass er auf den nachfolgend genannten Gebieten über Kenntnisse und Fertigkeiten verfügt, die er zur selbständigen Ausübung seiner Tätigkeit gemäß den im Leistungsbild der Zertifizierungsstelle dargestellten Aufgaben benötigt:

- Wirtschaftliche Kenntnisse**
 - Struktur und Funktionsweise des Grundstücksmarktes
 - Zusammenhänge bei Preisen, Kosten und Indexreihen des Grundstücks- und Baumarktes
 - Struktur und Funktionsweise des Miet- und Pachtmarktes
 - Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes
 - Örtliche Angebots- und Nachfragesituation
 - Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken
- Technische Kenntnisse**
 - Baukonstruktion und Baustatik
 - Bauweisen und Bauverfahren
 - Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung
 - einschlägige DIN-Normen und technische Vorschriften
 - Baugrundverhältnisse einschließlich Kontamination
- Rechtliche Kenntnisse**
 - Planungs-, Bau- und Bodenrecht
 - Bürgerliches Recht
 - Nachbarrecht
- Mietrecht
- Grundbuch- und Katasterrecht
- Umweltrecht
- Bodenbezogenes Steuerrecht
- Wohnungswirtschaftliche Bestimmungen
- Methodische Kenntnisse**
 - Einzelne Bewertungsverfahren
 - Anwendung der Bewertungsverfahren
 - Sonderverfahren
 - Kontrollmechanismen
 - Finanzmathematische Kenntnisse
 - Statisches Kenntnisse
- Berufsgrundsätze**
 - Fachliche Kompetenz und Seriosität
 - Objektivität, Neutralität, Eigenverantwortlichkeit
 - Vertraulichkeit
 - Verbot der Mehrfachtigkeit
 - Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht



Wann ist eine Wertermittlung erforderlich?

Das Bedürfnis, den Wert von Grundstücken zu kennen, entsteht vor allem im privaten Bereich. Für den Einzelnen spielt die Frage, ob der Preis eines Grundstücks angemessen ist oder nicht angemessen ist, dann eine Rolle, wenn ein Grundstück gekauft, verkauft oder getauscht werden soll. Haus- und Grundigentum sind eine begehrte Geldanlage und Hauptanteil privater Vermögen.

Kauf einer Immobilie:

Als Käufer gehen Sie so sicher, nicht zuviel zu bezahlen, weil, z. B. Baumängel, Baulasten oder die Bewertung der Lage nicht richtig gesehen und beurteilt wurde.

Verkauf einer Immobilie:

Als Verkäufer ist eine Wertermittlung ein gutes Verkaufsgut und gibt einen Aufschluss über den zu erzielenden Preis. Sie verkaufen so nicht unter Wert und schaffen Vertrauen zwischen Ihnen und dem Interessenten von Anfang an. **Scheidungsauseinandersetzungen / Erbauseinandersetzungen:** Durch eine unabhängige Wertermittlung kann ein Streit von Anfang vermieden werden.

Steuerliche Angelegenheiten / Beleihung / Vermögensbewertung:

In diesen Fällen ist es hilfreich, die Argumentation oder Einschätzung durch eine Wertermittlung zu unterstützen.

Nutzen einer Wertermittlung

Die Wertermittlung ist die Basis für Entscheidungen und für Beurteilungen:

- zur Beleihung bei Banken oder Bausparkassen
- als Wertangabe für den Steuerberater
- schützt vor Überfinanzierung
- schützt vor unnötigen und teureren Vermögensauseinandersetzungen

Meine Tätigkeitsschwerpunkte

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten / Wertschätzung
- Wertanalysen/-ermittlungen
- Bodenwertermittlungen
- Beleihungswert- und Versicherungswertermittlungen
- Beratung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien
- Renditeberechnungen / Wirtschaftlichkeitsberechnungen



Honorartabelle *)

Verkehrswert (vorläufiger SW/EW)	Honorar	Honorar für Mitglieder von Haus & Grund Offenburg
bis	100.000,00 €	500,00 €
101.000,00 € –	150.000,00 €	650,00 €
151.000,00 € –	200.000,00 €	625,00 €
201.000,00 € –	300.000,00 €	750,00 €
301.000,00 € –	500.000,00 €	850,00 €
501.000,00 € –	750.000,00 €	1.000,00 €
751.000,00 € –	1.000.000,00 €	1.350,00 €

*) Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungsmaßnahmen), ist der vorläufiger Sach- bzw. Ertragswert maßgebend. Bei Vorhandensein von Besonderheiten (z.B. Berücksichtigung von Wohnungsrecht oder Überbau) ist das Honorar auf Basis der Tabelle gesondert zu berechnen.