

Vorgehensweise

- 1) Überlegung Warum brauche ich ein Gutachten?
Ist ein Verkehrswertgutachten notwendig, oder möchte ich nur den Marktwert der Immobilie und es genügt die Markteinschätzung eines Maklers?
- 2) Für eine Bewertung benötigt ein Gutachter Unterlagen
(siehe unter dem Punkt Downloads, das PDF: „Unterlagen für die Bewertung“.
Diese Unterlagen können zum Ortstermin oder nach dem Ortstermin dem Gutachter zur Verfügung gestellt werden.
- 3) Bei einem Ortstermin mit dem Gutachter wird auf Wunsch erklärt, wie sich der Verkehrswert berechnet und wie die augenblickliche Marktlage ist.
Danach besichtigt der Gutachter das Wertermittlungsobjekt und dokumentiert den baulichen Zustand (Foto).
- 4) Nach der Ortsbesichtigung fertigt der Gutachter ein Verkehrswertgutachten. Das Verkehrswertgutachten unterscheidet sich maßgeblich von sogenannten Markteinschätzungen von Maklern oder Internetbewertungen.

Nach einer Bearbeitungszeit erhalten Sie ein Gutachten in schriftlicher oder digitaler Form.

Die **inhaltliche Form eines Verkehrswertgutachtens** ist nicht explizit im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben, aber die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)** und verschiedene Richtlinien geben klare Vorgaben.

- 5) Rufen Sie mich an. Gerne mache ich Ihnen ein Angebot für die Bewertung. 09281/ 43412

Gesetzliche Grundlage: ImmoWertV 2021

Laut **§ 8 ImmoWertV** muss ein Gutachten den Wertermittlungsprozess nachvollziehbar darstellen. Es muss folgende Punkte enthalten:

- ✓ **Bewertungstichtag und Zweck des Gutachtens**
- ✓ **Rechtsgrundlagen und angewandte Wertermittlungsverfahren**
- ✓ **Beschreibung des Grundstücks und der Immobilie**
- ✓ **Marktdaten und Bodenrichtwerte**
- ✓ **Berechnungen und Ergebnisse der Wertermittlung**
- ✓ **Ergebnis des Verkehrswerts**

☐ Ein Gutachten muss schlüssig, nachvollziehbar und transparent sein.

Mindestanforderungen an die Form und den Inhalt eines Gutachtens

Laut **WertR (Wertermittlungsrichtlinien)** sollte ein Verkehrswertgutachten folgende Gliederung haben:

◆ 1. Allgemeine Angaben

- Auftraggeber und Zweck des Gutachtens
- Bewertungsstichtag
- Rechtsgrundlagen (BauGB, ImmoWertV, Bodenrichtwerte)

◆ 2. Objektbeschreibung

- Grundstücksdaten (Lage, Größe, Nutzung, Erschließung)
- Bauliche Anlagen (Baujahr, Nutzung, Zustand, Ausstattung)
- Rechtliche Gegebenheiten (Baulasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Grunddienstbarkeiten, Mietverträge, Wegerechte)

◆ 3. Wertermittlungsansatz

- Auswahl und Begründung des Verfahrens (Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert)
- Verwendete Marktdaten (Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)
- Detaillierte Berechnungsschritte je nach Verfahren

◆ 4. Wertermittlungsergebnis

- Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)
- Begründung des ermittelten Wertes
- Zusammenfassung der Ergebnisse

◆ 5. Anlagen und Nachweise

- Grundbuchauszug, Flurkarte, Lageplan, Fotos
- Bodenrichtwerte und Marktanalysen

Formale Anforderungen an ein Gutachten

- ✚ **Nachvollziehbarkeit** – Alle Rechenschritte müssen belegt und hergeleitet werden.
- ✚ **Neutralität & Objektivität** – Das Gutachten darf nicht subjektiv oder interessengeleitet sein.
- ✚ **Dokumentation & Begründung** – Quellen und Marktdaten müssen dokumentiert werden.
- ✚ **Vollständigkeit** – Alle wesentlichen Informationen müssen enthalten sein.

☐ Das Gutachten muss so erstellt sein, dass ein sachkundiger Dritter es prüfen und zum gleichen Ergebnis kommen kann.

Fazit

- 📌 Die ImmoWertV 2021 und die WertR geben die inhaltlichen und methodischen Vorgaben für Gutachten.
- 📌 Es gibt keine starre Formvorgabe, aber ein Gutachten muss vollständig, strukturiert und nachvollziehbar sein.
- 📌 Ein typisches Gutachten enthält: Objektbeschreibung, Bewertungsmethoden, Berechnungen, Ergebnisse und Anhänge.