SCHLEDDE
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Informationsblatt zur Verkehrswertermittlung von Immobilien

Was ist die Verkehrswertermittlung?

Die Verkehrswertermittlung dient der Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei wird der Preis bestimmt, der unter normalen Marktbedingungen voraussichtlich erzielt werden kann. Grundlage hierfür ist § 194 Baugesetzbuch (BauGB), welcher den Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wann ist eine Verkehrswertermittlung erforderlich?

Eine Verkehrswertermittlung kann in verschiedenen Situationen erforderlich sein, unter anderem:

- **Kauf oder Verkauf einer Immobilie** – um eine realistische Preisvorstellung zu erhalten
- **Erbschaft oder Schenkung** – zur Bestimmung des steuerlichen Wertes
- **Ehescheidung oder Vermögensaufteilung** – als Grundlage für eine gerechte Verteilung
- **Zwangsversteigerung oder Insolvenzverfahren**
- **Bilanzierung und steuerliche Zwecke** – z. B. für Unternehmen

SCHLEDDE
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Methoden der Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in Deutschland drei anerkannte Verfahren angewendet:

1. **Vergleichswertverfahren**
    - Anwendung: Vor allem bei Wohnimmobilien, insbesondere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern
    - Basis: Tatsächlich erzielte Kaufpreise vergleichbarer Immobilien
    - Vorteil: Marktnahe Wertbestimmung
2. **Ertragswertverfahren**
    - Anwendung: Bei Renditeobjekten wie Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien
    - Basis: Erwirtschaftete oder erzielbare Mieterträge
    - Berechnung: Abzinsung der zukünftigen Erträge auf den Bewertungsstichtag
3. **Sachwertverfahren**
    - Anwendung: Vor allem bei eigengenutzten Immobilien und Sonderimmobilien
    - Basis: Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes abzüglich Alterswertminderung
    - Ergänzend: Bodenwert basierend auf Grundstücksverkäufen in der Umgebung

Welche Faktoren beeinflussen den Verkehrswert?

- **Lage der Immobilie** (Makro- und Mikrolage, Infrastruktur, Nachbarschaftsentwicklung)
- **Größe und Zuschnitt** des Grundstücks und Gebäudes
- **Baujahr, Zustand und Modernisierungsstand**
- **Ausstattung und Bauweise**
- **Rechtliche Rahmenbedingungen** (z. B. Baulasten, Erbbaurechte)
- **Marktsituation und Nachfrage**

SCHLEDDE
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Wie läuft eine Verkehrswertermittlung ab?

1. **Datenaufnahme:** Besichtigung der Immobilie, Sichtung von Unterlagen wie Grundbuchauszug, Bauplänen, Flächenberechnungen, Mietverträge
2. **Analyse:** Prüfung der Lage, Gebäudestruktur, rechtlichen Rahmenbedingungen und Marktgegebenheiten
3. **Anwendung der Bewertungsverfahren:** Ermittlung des Wertes nach Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren
4. **Erstellung des Gutachtens:** Dokumentation der Wertermittlung mit nachvollziehbarer Begründung
5. **Übergabe:** Aushändigung des Gutachtens und Erläuterung der Ergebnisse

Welche Unterlagen werden benötigt?

Für eine fundierte Verkehrswertermittlung sind in der Regel folgende Unterlagen hilfreich:

- Grundbuchauszug
- Katasterunterlagen (Flurkarte, Lageplan)
- Baugenehmigung und Baupläne
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Mietverträge (falls vermietet)
- Energieausweis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (falls relevant)

Im einzelnen haben wir Ihnen die Checklisten zum Download bereitgestellt.

Fazit

Eine Verkehrswertermittlung bietet eine verlässliche Grundlage für Immobilienentscheidungen. Sie schafft Transparenz, verhindert Fehleinschätzungen und gibt Sicherheit bei Kauf, Verkauf oder anderen finanziellen und rechtlichen Angelegenheiten.

Für eine individuelle Beratung oder eine unverbindliche Ersteinschätzung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!