

Bestandteile eines Verkehrswertgutachtens

Verkehrswertgutachten dienen nicht nur als Orientierungshilfe bei Kaufpreisverhandlungen, Erbschafts-, Steuer- oder Scheidungsangelegenheiten und Schenkungen. Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) sind sie das allein anerkannte Dokument für Institutionen, Behörden und Gerichte, wenn es um die Wertermittlung von Immobilien geht. Fehlerhafte oder unvollständige Gutachten haben Fehleinschätzungen des Immobilienwertes zur Folge und können damit zu ganz realen Vermögensverlusten führen.

Auf jeden Fall sollte das Dokument klar strukturiert und verständlich sein. Zur genauen Beschreibung des Objektes und seines baulichen Zustands dienen Grundstücksdaten, Flächenangaben sowie Hinweise zu Bausubstanz, Bodenwerten und Ausstattung. Ebenfalls enthalten sein sollten Angaben über eventuelle Bauschäden und den Instandhaltungsrückstau. Im Rahmen einer Objektbegehung fertigt ein Gutachter Fotografien an. Und da die Lage das erste und wichtigste Kriterium einer Immobilie ist, beschreibt das Gutachten

auch die örtlichen Gegebenheiten, wie beispielsweise die infrastrukturelle Anbindung des Grundstücks sowie die lokalen und regionalen Immobilienmärkte. Außerdem werden dem Gutachten noch aktuelle Auszüge aus der Flurkarte (Lageplan), Wohnflächenberechnungen, Regio- und eventuell Stadtplan mit Außenfotos des Objektes beigelegt.

Ferner müssen insbesondere die gewählten Verfahrenswege und mathematischen Modelle nachvollziehbar dargelegt werden. Ein Gutachter macht am häufigsten Gebrauch von Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren, Residualwertverfahren und Sachwertverfahren, wobei mindestens zwei der möglichen Verfahren anzuwenden sind. Er muss darüber hinaus die Wahl der Bewertungsverfahren begründen.

In einem Verkehrswertgutachten wird der Wert einer Immobilie immer zu einem bestimmten Stichtag ausgewiesen. Dabei sollten der Bewertungsstichtag und der Zeitpunkt der Verwendung des Gutachtens für einen bestimmten Zweck möglichst eng beieinander liegen. Ch