



### Leistungen

- ▶ Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB
- ▶ Marktwertschätzung
- ▶ Sonstige Leistungen, z. B. Aktualisierungen, Nutzungsdauergutachten und Kaufpreisaufteilung

Alle Leistungen werden unabhängig durch qualifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung erstellt. Insbesondere Gutachten über Spezialimmobilien und zur Verwendung in einer Behörde werden von Gutachtern angefertigt, welche durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle zertifiziert sind.

### 1. Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Die Begriffe „Marktwert“ und „Verkehrswert“ sind gleichbedeutend. Sie bezeichnen den objektiv geschätzten Preis, welcher zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte. Die genaue Definition findet sich in § 194 BauGB (Baugesetzbuch).

#### Leistungsbeschreibung

Ein Verkehrswertgutachten zeigt ein umfangreiches Bild über die Immobilie und beinhaltet u. a. eine Markt-, Lage- und Objektbeschreibung. Wesentliche Eigenschaften inklusive rechtliche Gegebenheiten und Besonderheiten werden dargelegt. Eine wichtige Grundlage bildet die Herleitung der Berechnungsgrößen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) richtet sich nach der üblichen Nutzung für die Immobilienart sowie nach den verfügbaren Marktdaten. Aus der Besichtigung und den Unterlagen erkennbare Einflüsse finden Berücksichtigung. Dabei werden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf durch marktübliche Abschläge oder über die Restnutzungsdauer erfasst. Abschließend wird das Ergebnis plausibilisiert. Eine Fotoauswahl, Karten, Grundrisse, Auskünfte u. Ä. ergänzen den Schriftteil.

#### Lieferzeit

Sofern alle benötigten Unterlagen vorliegen, beträgt die übliche Bearbeitungszeit nach der Besichtigung drei bis vier Wochen. Eine kürzere Lieferzeit ist auf Anfrage möglich und mit Mehrkosten verbunden.

#### Immobilienarten

Ein Gutachten ist für alle Immobilienarten geeignet:

- ▶ Standardimmobilien,
  - u. a. Eigentumswohnung, Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürohaus, Werkstatt, Lager, Baugrundstück
- ▶ Spezialimmobilien,
  - u. a. Produktions-, Logistikstandort, Autohaus, Tankstelle, Hochhaus, Sozialimmobilie (z. B. betreutes Wohnen), Gastronomie-/Freizeitobjekt, Verbraucher-/ Fachmarkt, Schule, Fläche zur alternativen Energieerzeugung, Landwirtschaftsfläche nur auf Anfrage.

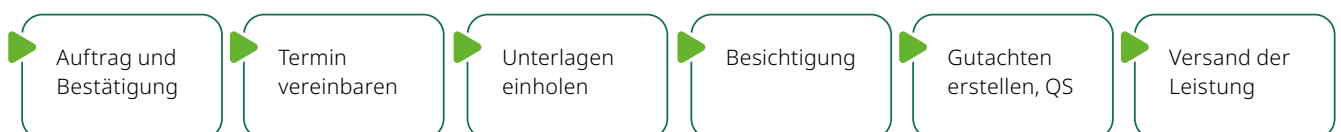
#### Verwendungszweck

Es gibt verschiedene Anlässe zur Wertermittlung, wie:

- ▶ Vorbereitung von Kauf oder Verkauf, Vermögensübersicht
- ▶ Wertaufteilung bei Trennung, Schenkung, Erbschaft
- ▶ für öffentliche Verwaltung, z. B. Finanzamt „Nachweisniedrigerer gemeiner Wert“ oder Betreuungsgericht
- ▶ Wirtschaftlichkeitsüberlegung vor Investitionen
- ▶ Vorbereitung einer Finanzierung
- ▶ Vorbereitung der Unternehmensnachfolge
- ▶ Rechtsstreit, zur Vorlage bei einem Gericht

**Hinweis:** Einseitig beauftragte Gutachten werden i. d. R. nur als Parteiengutachten anerkannt.

#### Ablauf





## Auftrag und Bestätigung

- ▶ Im Auftrag teilen Auftraggeber Kontakt- und Immobiliendaten sowie Stichtag(e) und den Verwendungszweck verbindlich mit. Spätere Auftragsänderungen können Mehrkosten verursachen.
- ▶ Auftraggeber wählen im Auftrag (Seite 2) die Unterlagen aus, welche sie bis zur Besichtigung an die DEKRA senden.
- ▶ Ein seitens der Auftraggeber gewünschter Verzicht auf Auskünfte muss im Auftrag *Seite 1* im Feld „Hinweise“ mitgeteilt werden. In der Bewertung wird der Verzicht vermerkt und daraus kein Einfluss auf den Wert angenommen.
- ▶ Auftrag und vorhandene Unterlagen sowie Rückfragen senden die Auftraggeber an *den Kontakt/ E-Mail siehe Auftrag Seite 1*.
- ▶ *Nach Auftragsingang wählt die DEKRA für die Bewertung eine Gutachterin oder einen Gutachter.* Jede auftraggebende Person erhält eine E-Mail als Auftragsbestätigung.

## Termin vereinbaren und Unterlagen für die Bewertung einholen

- ▶ Die Gutachterin oder der Gutachter ruft innerhalb von zwei Arbeitstagen bei im Auftrag genannten Ansprechpartnern an, um einen Besichtigungstermin i. d. R. innerhalb zwei bis vier Wochen zu vereinbaren und Fragen zu klären.
- ▶ DEKRA bestellt die Unterlagen, welche die Auftraggeber nicht beibringen, gemäß Unterlagenliste im Auftrag. Dafür wird die unterzeichnete Eigentümergevollmacht am Auftrag (Seite 3) benötigt.

## Besichtigung

- ▶ Gemeinsam mit den im Auftrag genannten Ansprechpartnern führt die sachverständige Person der DEKRA zum Termin eine Innen- und Außenbesichtigung durch und dokumentiert die örtliche Situation sowie den Zustand der Immobilie u. a. durch Fotos. Auftraggeber sind verpflichtet, den erforderlichen Zugang zum Objekt zu ermöglichen und Dritte (z. B. Mieter) vorher über den Termin zu informieren. Bei Objekten mit vielen Einheiten reicht es aus, wenn neben Gemeinschafts- und Technikräumen eine Auswahl an Räumen besichtigt werden kann, welche die jeweils typische Ausstattung widerspiegelt.
- ▶ Das Messen von Gebäuden und Räumen zur Flächenkontrolle während der Besichtigung ist Leistungsinhalt, sofern der gesamte Besichtigungstermin nicht länger als eine Stunde dauert.
- ▶ Wenn der vereinbarte Besichtigungstermin nicht wie geplant stattfinden kann, weil Ansprechpartner nicht erscheinen oder der Termin seitens Auftraggebern nicht bis 24 Stunden vorher abgesagt wurde, wird eine Nebenkostenpauschale berechnet. Eventuell nach dem Termin noch fehlende Unterlagen werden durch DEKRA kostenpflichtig bei Ämtern oder über die on-geo GmbH bestellt .

## Gutachten erstellen, Qualitätssicherung (QS)

- ▶ Sobald alle Informationen vorliegen, wird die Leistung erstellt und abschließend durch eine zweite sachverständige Person gegengelesen.

## Versand der Leistung und der Rechnung

- ▶ Die Leistung und die Rechnung werden standardmäßig als Dateien im PDF-Format an die Auftraggeber per E-Mail gesendet.

---

## 2. Marktwertschätzung

### Leistungsbeschreibung

Die Marktwertschätzung unterscheidet sich zum Gutachten durch den begrenzten Verwendungszweck und einen geringeren Textumfang. Eine Marktwertschätzung beinhaltet eine kurze Beschreibung der Immobilie einschließlich rechtlicher Gegebenheiten. Besonderheiten werden wertmäßig berücksichtigt. Ablauf, Lieferzeit und erforderliche Unterlagen sind gleich zur Leistung unter 1. „Gutachten über den Verkehrswert“. Die Qualitätssicherung erfolgt stichprobenhaft.

### Immobilienarten und Verwendungszweck

Eine Marktwertschätzung ist geeignet

- ▶ für Standardimmobilien (siehe Seite 1) und
- ▶ zur Orientierung für Kauf oder Verkauf, zur eigenen Vermögensübersicht oder für eine Wertaufteilung bei gütlicher Einigung.

**Hinweis:** Für die Vorlage bei einem Finanzamt, einem Betreuungsgericht sowie bei rechtlichen Auseinandersetzungen werden Marktwertschätzungen häufig nicht anerkannt und DEKRA übernimmt für die weiteren Verwendungen keine Haftung.



## 3. Sonstige Leistungen im Fachgebiet Wertermittlung Immobilien

- ▶ Aktualisierung von DEKRA-Wertermittlungen (Gutachten, Marktwertschätzung oder Beleihungswertermittlung)  
Von DEKRA erstellte Wertermittlungen können innerhalb von 5 Jahren aktualisiert werden. Wesentliche Änderungen an der Immobilie können zu Mehraufwand führen.
- ▶ Die Leistungen Nutzungsdauergutachten und Kaufpreisaufteilung sind in steuerlichen Fragen relevant und nur für Immobilien, aus welchen Erträge erzielt werden (vermietbare oder gewerblich genutzte Objekte).

### Nutzungsdauergutachten

Mit dem Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vgl. § 7 Abs. 4, Satz 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) kann eine höhere jährliche Abschreibung beim Finanzamt beantragt werden. Für den Nachweis werden im Nutzungsdauergutachten der technische Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten betrachtet. Der Zustand der Gebäude oder Miteigentumsanteile sowie die erkennbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Einflüsse werden im Text dargelegt. In einem Rechenmodell wird hergeleitet, weshalb am Ende der geschätzten Nutzungsdauer voraussichtlich keine wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nachfolgenutzungen für das jeweilige Gebäude möglich sind. Die Schätzungen werden durch Anlagen (Fotos, Pläne/ Karten, Mietübersicht, Behördenauskünfte) ergänzt.

Durch DEKRA wird die Leistung mit einer persönlichen Besichtigung oder mit aussagekräftigen Objektfotos für den Stichtag, welche AG bereitstellen, angeboten. Ggf. bereits vorliegende Ablehnungsbescheide sind seitens des Auftraggebers an DEKRA zusammen mit der Beauftragung zu übersenden. DEKRA gibt keine Garantie für das Erzielen einer jährlichen Steuerreduzierung. Das Hinzuziehen einer Steuerfachberatung wird empfohlen.

### Kaufpreisaufteilung

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a EStG) ist es häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf die Gebäudesubstanz, welche der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Dabei ist nach dem Verhältnis der Teilwerte des Bodens sowie der Gebäude am Marktwert aufzuteilen. Empfohlen wird eine Kaufpreisaufteilung vor dem Kauf von Immobilien, um die beiden Werte bereits im notariellen Kaufvertrag zu nennen. Für eine Kaufpreisaufteilung ist eine Marktwertermittlung inklusive Besichtigung der Immobilie erforderlich. Bei der Wertableitung werden die Besonderheiten des Kaufobjektes erfasst. Wesentliche Punkte sind die Verfahrenswahl und z.B. bei Ertragswertobjekten die Ableitungen zum Rohertrag, zu den Bewirtschaftungskosten, dem Kapitalisierungsfaktor, dem Bodenwert und der Berechnung des Ertragswerts. Anschließend erfolgt eine Plausibilitätskontrolle. Auf der Grundlage der ImmoWertV ergeben sich ein Verkehrswert (Marktwert) und eine Kaufpreisaufteilung.

Nutzungsdauergutachten und Kaufpreisaufteilungen werden immer von Gutachtern ausgeführt, welche durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle zertifiziert sind.

- ▶ Stellungnahme zu „Fremdgutachten“ schreiben  
Auftraggeber übersenden ein max. 2 Jahre altes, nicht durch die DEKRA erstelltes „Fremdgutachten“. Sachverständige plausibilisieren die Bewertungsparameter in dem „Fremdgutachten“ in einer Stellungnahme in Textform. Auf wesentliche Abweichungen wird hingewiesen, jedoch wird keine neue Wertermittlung angefertigt. Die Leistung wird nur auf Anfrage angeboten und nach Zeitaufwand zum Stundensatz abgerechnet.
- ▶ Wert, Wertvorteil, Wertnachteil von Lasten oder Rechten ermitteln  
Es wird ausschließlich der Wert, der Wertvorteil oder -nachteil durch bestehende oder noch einzutragende Lasten oder Rechte ermittelt, z. B. der Wert eines Wohnungsrechts für Berechtigte. Diese Leistung beinhaltet keine Bewertung der gesamten Immobilie und wird nur auf Anfrage angeboten. Das Honorar richtet sich nach dem Zeitaufwand zum Stundensatz.
- ▶ Beleihungswertermittlung als Vollgutachten sowie als Kurzgutachten im Kleindarlehensbereich  
Der Beleihungswert (i. S. d. § 16 Pfandbriefgesetz) soll den Marktwert während der Laufzeit des Darlehens auch bei Marktschwankungen nicht übersteigen. Er liegt zum Bewertungszeitpunkt unter dem Marktwert. In der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sind Grenzwerte sowie Abschläge vorgegeben. Zum wertbestimmenden Verfahren wird ein zweites Bewertungsverfahren durchgeführt (Zwei-Säulen-Prinzip) und der Marktwert wird zur Kontrolle ermittelt. Erleichterungen bei der Wertermittlung sind für Grundschulden in der Kleindarlehensgrenze erlaubt.  
Vom Darlehensnehmer beauftragte Gutachten dürfen für die Beleihung nicht verwendet werden, vgl. § 5 Abs. 2 BelWertV.



## Erläuterungen zu den Leistungen im Fachgebiet Wertermittlung Immobilien

### Anforderungen an die Qualifikation der Gutachter

Bei der Verwendung in einer öffentlichen Verwaltung stellt der Gesetzgeber Anforderungen an eine bestimmte Qualifizierung der Gutachter, was seitens DEKRA berücksichtigt wird. Darüber hinaus kann es vertragliche Vereinbarungen oder interne Vorgaben seitens Auftraggebern geben, welche eine bestimmte Qualifizierung (nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert oder öffentlich bestellt und vereidigt) verlangen. Hier es Pflicht der Auftraggeber, die geforderte Qualifizierung im Auftrag zu nennen.

### Auskunft Bodenrichtwert und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

In einigen Regionen stehen Bodenrichtwerte nicht kostenfrei zur Verfügung und müssen je Objekt erworben werden. Vor allem bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen sowie Siedlungshäusern ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung erforderlich, welche durch die DEKRA immer nach eigenem Ermessen eingeholt wird. Die Gebühren werden an den Auftraggeber weiterberechnet.

### Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertbestimmend sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag. In den meisten Fällen sind beide Stichtage gleich mit dem Tag der Besichtigung. Zurückliegende Zeitpunkte können für den Zugewinnausgleich oder bei Erbschaft und Schenkung ausschlaggebend sein.

### Rechtsgrundlagen

Zu den Grundlagen der Leistungen gehören Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in aktueller Fassung, wie:

- [1] Baugesetzbuch (BauGB)
- [2] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- [3] ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- [4] Bauordnungen der Länder
- [5] Pfandbriefgesetz (PfandBG)
- [6] Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- [7] Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- [8] Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- [9] Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 02.12.2020, Berücksichtigung von Sachverständigengutachten zum Nachweis eines niedrigeren Grundbesitzwerts
- [10] BMF-Schreiben vom 22.02.2023, Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer

### Leistungsabgrenzung und Ausschlusskriterien

Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und das Verschieben von Gegenständen. Flächen- und Mietpreisangaben dienen ausschließlich der Leistungserbringung und sind nicht zur Durchsetzung von Ansprüchen geeignet. Die Leistungen beinhalten kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- und Schadengutachten. Bauschäden, Mängel, Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau werden soweit aufgenommen, wie diese offensichtlich erkennbar sind. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge und gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Untergrundes und möglicher Altlasten erfolgt, wie dies zum Ortstermin zerstörungsfrei, offen erkennbar und aus vorliegenden Unterlagen hervorgeht. Bei einem Hinweis auf Altlasten oder gesundheitsgefährdende Stoffe wird das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung benötigt. Leistungen können nicht erbracht werden, wenn wesentliche Unterlagen fehlen. Eine Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigung u. Ä. ist kein Leistungsbestandteil. Nutzerspezifische Anlagen und Zubehör werden wertmäßig nicht erfasst. Die Leistungen beinhalten keine Unternehmensbewertung.

Das Fachgebiet Wertermittlung Immobilien der DEKRA steht von der Anfrage über die Leistungserbringung bis hin zu späteren Rückfragen rund um das Thema Immobilienbewertung als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung.

Schreiben Sie uns unter der E-Mail: [wertermittlung@dekra.com](mailto:wertermittlung@dekra.com)

Ihre Anfragen werden zeitnah bearbeitet.

Weitere Informationen sowie eine Übersicht aller Leistungen im Fachbereich Bau und Immobilien finden Sie unter der Homepage [dekra.de](https://www.dekra.de)

Alle Angaben gelten in Verbindung mit *der Honorartabelle und dem Auftragsformular Immobilienbewertung 02/2025* sowie den AGB der DEKRA, welche unter [dekra.de/agb-automobil-industrie](https://www.dekra.de/agb-automobil-industrie) eingesehen werden können.