

Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

Leistungen

- ▶ Gutachten über den Marktwert (Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB)
- ▶ Marktwertschätzung
- ▶ Aktualisierung, Wertermittlung mit Kaufpreisaufteilung

Alle Leistungen werden unabhängig von qualifizierten Immobiliensachverständigen erbracht. Gutachten zur Vorlage bei Behörden sowie über Spezialimmobilien werden ausschließlich durch Gutachter mit Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 verfasst.

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

Marktwert und Verkehrswert bedeuten dasselbe und beschreiben den objektiv erzielbaren Preis einer Immobilie zum Bewertungsstichtag. Die ausführliche Definition findet sich in § 194 BauGB.

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.

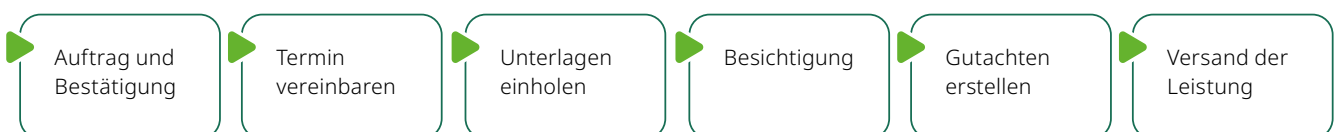
Verwendungszweck

Es gibt verschiedene Anlässe zur Wertermittlung, wie:

- ▶ Vorbereitung von Kauf oder Verkauf, Vermögensübersicht
- ▶ Wertaufteilung bei Trennung, Schenkung, Erbschaft
- ▶ für eine öffentliche Verwaltung, z. B. ein Betreuungsgericht oder ein Finanzamt zum „Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts“
- ▶ Wirtschaftlichkeitsüberlegung vor Investitionen
- ▶ Vorbereitung einer Finanzierung
- ▶ Vorbereitung der Unternehmensnachfolge
- ▶ Rechtsstreit, zur Vorlage vor Gericht

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

Ablauf





Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

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 DEKRA senden. Ein seitens der Auftraggeber gewünschter Verzicht auf Auskünfte muss im Auftrag (Seite 1, im Feld „Hinweise“) mitgeteilt werden. Allerdings wird im Gutachten auf die fehlenden Auskünfte hingewiesen und i. d. R. wird die Annahme getroffen, dass kein Werteeinfluss daraus hervorgeht. Bei Vermögensauseinandersetzungen oder Erbengemeinschaften empfehlen wir eine gemeinschaftliche Beauftragung aller Beteiligten, damit alle Auftraggeber auskunftsberechtigt sind und die Akzeptanz der Bewertung erhöht wird.
- ▶ Den unterzeichneten Auftrag und die vorhandenen Unterlagen senden Auftraggeber bitte an den Kontakt im Auftrag (Seite 1 oben).
- ▶ Nach Auftragsingang wählt DEKRA für die Bewertung einen Gutachter. Jede auftraggebende Person erhält eine E-Mail als Auftragsbestätigung.

Termin vereinbaren und Unterlagen für die Bewertung einholen

- ▶ Ein Gutachter ruft innerhalb von zwei Arbeitstagen bei den im Auftrag genannten Ansprechpartnern an, um einen Besichtigungstermin i. d. R. innerhalb von zwei bis vier Wochen zu vereinbaren und Fragen zu klären.
- ▶ DEKRA bestellt die Unterlagen, welche die Auftraggeber/Ansprechpartner nicht zur Verfügung stellen können, gemäß Unterlagenliste im Auftrag. Dafür wird die unterzeichnete Eigentümergevollmacht im Auftrag (Seite 3) benötigt.

Besichtigung

- ▶ Gemeinsam mit den im Auftrag genannten Ansprechpartnern führt der DEKRA-Gutachter 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 Gemeinschafts- und Technikräume sowie eine Auswahl an Einheiten/ 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 wesentlich länger als eine Stunde dauert. (Ein komplettes Aufmaß ist kein Leistungsinhalt.)
- ▶ Wenn der vereinbarte Besichtigungstermin nicht wie geplant stattfinden kann, weil Ansprechpartner nicht erscheinen oder der Termin seitens Auftraggebern/Ansprechpartnern 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

- ▶ Sobald alle Informationen vorliegen, wird die Leistung erstellt und abschließend durch eine zweite sachverständige Person gegengelesen. In dem Fall, dass für DEKRA keine Eigentümergevollmacht zur Einholung von Unterlagen bereitgestellt wird und erforderliche Unterlagen durch Auftraggeber/Ansprechpartner nicht vollständig bereitgestellt werden, muss die Wertermittlung auf der Grundlage von Annahmen erfolgen. Im Gutachten wird auf die Auflagen zur Überprüfung der fehlenden Unterlagen sowie auf die möglichen Werteeinflüsse hingewiesen. Dasselbe gilt bei einem gewünschten Verzicht auf Unterlagen, welcher im Auftrag vermerkt ist.

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 von einem Gutachten durch den begrenzten Verwendungszweck und einen geringeren Textumfang. Eine Marktwertschätzung beinhaltet eine kurze Beschreibung der Immobilie einschließlich rechtlicher Gegebenheiten. Besonderheiten der Immobilie mit Einfluss auf den Wert werden berücksichtigt. Ablauf, Lieferzeit, erforderliche Unterlagen und Rahmenbedingungen sind gleich zur Leistung "Gutachten über den Verkehrswert". Die Qualitätssicherung erfolgt stichprobenhaft.

Immobilienarten und Verwendungszweck

Eine Marktwertschätzung ist geeignet

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

Für die Vorlage bei einer Behörde, z. B. im Finanzamt sowie bei rechtlichen Auseinandersetzungen werden Marktwertschätzungen häufig nicht anerkannt. DEKRA übernimmt für diese, über die oben genannten, hinausgehenden Verwendungen keine Haftung sowie keine späteren Stellungnahmen zu Rückfragen oder bei Ablehnungen.



Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

3. Aktualisierungen sowie Wertermittlung mit Kaufpreisaufteilung

▶ 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.

▶ Kaufpreisaufteilung in steuerlichen Fragen

Eine Kaufpreisaufteilung wird benötigt, wenn eine bebaute sowie vermietete oder gewerblich genutzte Immobilie gekauft wird. Der Gebäudeanteil bildet die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung (AfA) nach § 7 Abs. 4 EStG. Grund und Boden dürfen nicht abgeschrieben werden. Ohne Kaufpreisaufteilung ist eine korrekte AfA-Berechnung nicht möglich. Ist im notariellen Kaufvertrag keine Aufteilung vermerkt oder erscheint diese wirtschaftlich nicht plausibel, nimmt das Finanzamt selbst eine Aufteilung anhand der standardisierten Arbeitshilfe des Bundesministeriums der Finanzen zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (BMF-Arbeitshilfe) vor. Eine Aufteilung des Kaufpreises bereits im notariellen Kaufvertrag ist zu empfehlen.

a) Stellungnahme zur Kaufpreisaufteilung mit Wertermittlung auf der Grundlage der BMF-Arbeitshilfe

Eine Stellungnahme beinhaltet eine Kaufpreisaufteilung auf der Grundlage der BMF-Arbeitshilfe. Zu- und Abschläge, welche in dem Rechenschema begrenzt möglich sind, werden sachverständig begründet. Diese Form der Kaufpreisaufteilung kann zur Vorbereitung von Kaufverträgen und für die Überprüfung oder Korrektur gegenüber einer ggf. fehlerhaften Aufteilung durch das Finanzamt verwendet werden. Eine Ortsbesichtigung ist nicht erforderlich.

b) Gutachten zur Kaufpreisaufteilung mit Wertermittlung nach ImmoWertV

Alternativ kann ein Gutachten zur Kaufpreisaufteilung herangezogen werden, welches die nachvollziehbare Ermittlung des Marktwertes auf der Grundlage der ImmoWertV sowie eine abschließende Kaufpreisaufteilung beinhaltet. Dabei wird der Kaufpreis entsprechend des prozentualen Wertverhältnisses für Boden und Gebäude im Marktwert aufgeteilt. Bei der Wertableitung werden die wesentlichen und den Wert beeinflussenden Besonderheiten des Kaufobjektes erfasst und begründet. Ein Gutachten kann von Vorteil sein, wenn stark objektindividuelle Merkmale (z. B. erhebliche Lagebesonderheiten, ein atypischer Zustand, umfangreiche Modernisierungen) den Gebäude- oder Bodenwert maßgeblich beeinflussen. Für ein Gutachten zur Kaufpreisaufteilung ist eine persönliche Besichtigung nicht vorgeschrieben, kann aber erforderlich sein und zur Akzeptanz beitragen, insbesondere wenn Besonderheiten der Immobilie in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend abgebildet werden.

▶ 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. In der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sind Grenzwerte sowie Abschläge vorgegeben. Auftraggeber muss der Kreditgeber sein, weil vom Darlehensnehmer beauftragte Gutachten für die Beleihung nicht verwendet werden dürfen, vgl. § 5 Abs. 2 BelWertV. Das Honorar für Vollgutachten ist gleich dem Honorar für Gutachten über den Marktwert.

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 ist 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 DEKRA immer nach eigenem Ermessen eingeholt wird. Die Gebühren werden an die 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. Im Auftrag müssen der oder die Stichtage für die Wertermittlung verbindlich mitgeteilt werden. Eine spätere Änderung führt zu Mehraufwand.

Produktdatenblatt

Wertermittlung Immobilien

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 Grundbesitzwertes

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.

Gewährleistung und Verjährung von Leistungsansprüchen

Rückfragen sowie berechtigte Beanstandungen zu Leistungen werden von DEKRA innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist berücksichtigt, sofern sie schriftlich geltend gemacht werden. Leistungsansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Bei unberechtigten/ nicht begründeten Mängelbeanstandungen kann DEKRA den Bearbeitungsaufwand pauschal mit 200,00 EUR netto je Mängelbehauptung berechnen, es sei denn, der Auftraggeber weist fehlendes Verschulden oder einen geringeren Aufwand nach.

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:

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 den Honorartabellen Wertermittlung Immobilien und Nutzungsdauergutachten 01/2026 sowie den Auftragsformularen Wertermittlung Immobilien und Nutzungsdauergutachten 01/2026 sowie den AGB der DEKRA, welche unter [dekra.de/agb-automobil-industrie](https://www.dekra.de/agb-automobil-industrie) eingesehen werden können.