



Welche Immobilienbewertung ist die richtige?

Verkehrswertgutachten · Kurzugutachten · Marktwertreport

Ein kompakter Vergleich zur schnellen Entscheidung.



Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!



Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.
Dort veröffentlichen wir regelmäßig Videos zu
aktuellen Immobilienthemen.

www.youtube.com/@rehkuglerimmobilien

Markus Rehkugler ist Diplom-Finanzwirt (FH) und Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er verfügt über mehr als 20 Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Investor, Sachverständiger, Makler und Coach.



Einleitung

Nicht jede Situation erfordert ein umfassendes Verkehrswertgutachten. In vielen Fällen reicht eine kompaktere Bewertung vollkommen aus – manchmal ist sogar eine einfache Markteinschätzung der sinnvollste erste Schritt.

Dieses Dokument hilft Ihnen dabei, die drei gängigen Bewertungsformen einzuordnen und für Ihren konkreten Anlass die passende Lösung zu finden.

Ziel ist Klarheit – nicht Überbewertung.



Die drei Bewertungsformen im Überblick

Vergleichstabelle

Kriterium	Verkehrswertgutachten	Kurzgutachten	Marktwertreport
Ziel	Rechtssichere Wertermittlung	Fundierte Entscheidungsgrundlage	Erste Orientierung / Kaufpreisfindung
Umfang	Sehr hoch	Mittel	Gering
Detailtiefe	Sehr detailliert	Kompakt & nachvollziehbar	Stark vereinfacht
Methodik	Nach den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV	analog den Vorgaben der ImmoWertV	Markt- & Vergleichsdaten
Rechtliche Verwendbarkeit	Gegeben	Eingeschränkt	Keine
Geeignet für Gericht / Finanzamt	Ja	Eingeschränkt	Nein

Wann welche Bewertungsform sinnvoll ist

Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert ist gesetzlich definiert (§ 194 BauGB). Für seine Ermittlung gelten verbindliche Vorgaben, insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Ein Verkehrswertgutachten ist entsprechend umfangreich aufgebaut. Neben der eigentlichen Wertermittlung umfasst es eine Vielzahl an Recherche- und Prüfschritten. Sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren werden systematisch erfasst, geprüft und dokumentiert.

Dieser hohe Prüf- und Dokumentationsaufwand führt zwar zu höheren Kosten, liefert aber zugleich den **zuverlässigsten und belastbarsten Wert**.

Typische Anlässe:

- Gerichtliche Auseinandersetzungen
- Erbschaft und Schenkung
- Scheidung und Zugewinnausgleich
- Streitige Vermögensfragen
- Formale Bewertungen mit Außenwirkung

Kurz gesagt: Wenn ein Wert rechtlich Bestand haben muss, ist diese Bewertungsform erforderlich.

Kurzgutachten

Das Kurzgutachten folgt grundsätzlich ebenfalls den Bewertungsgrundsätzen der ImmoWertV. Im Unterschied zum Verkehrswertgutachten werden jedoch nur diejenigen Punkte vertieft geprüft, die offensichtlich relevant sind oder explizit beauftragt wurden.

Durch den geringeren Prüf- und Rechercheaufwand kann ein Kurzgutachten schneller erstellt werden und ist in der Regel deutlich kostengünstiger.

Typische Anlässe:

- Interne Entscheidungsfindung
- Verkaufsvorbereitung
- Vermögensübersichten
- Einigungen bei Auseinandersetzungen
- Unternehmensbezogene interne Bewertungen

In bestimmten Fällen kann ein Kurzgutachten auch **ausreichend sein**, etwa im Rahmen von Erbschaftsangelegenheiten oder wenn Gerichte eine überschlägige, nachvollziehbare Wertermittlung akzeptieren.

Kurz gesagt: Fundiert, nachvollziehbar und wirtschaftlich – wenn keine vollständige Tiefenprüfung erforderlich ist.



Marktwertreport

Der Marktwertreport basiert ausschließlich auf vorhandenen Marktdaten und Vergleichswerten. Eine vertiefte Objektprüfung oder umfassende Recherche findet hierbei nicht statt.

Er dient der schnellen Einordnung und liefert eine verständliche Orientierung zum aktuellen Marktumfeld.

Typische Anlässe:

- Kaufpreisfindung
- Erste Werteinschätzung
- Grobe Marktanalyse

Kurz gesagt: Hilfreich für die Orientierung und Preisfindung – nicht für formale oder rechtliche Zwecke.

Typische Fehlannahmen

„Ein Gutachten ist ein Gutachten.“

Falsch. Umfang, Methodik und Verwendbarkeit unterscheiden sich erheblich.

„Das Finanzamt akzeptiert jede Bewertung.“

Falsch. Nur bestimmte Bewertungsformen erfüllen formale Anforderungen.

„Mehr Seiten bedeuten automatisch bessere Qualität.“

Falsch. Entscheidend ist nicht der Umfang, sondern die **sachgerechte Würdigung des konkreten Bewertungsanlasses**.

Die Qualität einer Bewertung steht und fällt mit: - der korrekten Erfassung der Eingangsdaten - der richtigen Einordnung des Sachverhalts - der fachlichen Beurteilung durch den Sachverständigen

„Ich brauche immer die umfassendste Lösung.“

In den meisten Fällen nicht. Häufig ist eine schlankere Bewertung sinnvoller.



Drei Entscheidungsfragen

Beantworten Sie diese Fragen für sich:

1. Gibt es einen rechtlichen oder formalen Anlass?
2. Wer nutzt das Ergebnis – Gericht, Finanzamt oder nur ich selbst bzw. nur intern für eine Einigung?
3. Wie verbindlich muss der ermittelte Wert sein?

Die Antworten zeigen meist sehr klar, welche Bewertungsform passt.

Nächster Schritt

Wenn Sie unsicher sind, welche Bewertungsform für Ihren konkreten Anlass sinnvoll ist, klären wir das vorab.

Sachlich. Unverbindlich. Ohne Verkaufsdruck.

Kontakt: info@rehkugler.info

Dieses Dokument dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Beratung.

