ZWEI LEISTUNGEN, ZWEI WÖRTER · ORIENTIERUNG VOR DER BEAUFTRAGUNG

Verkaufspreis-Einschätzung, Kompaktgutachten oder Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB?

Die ehrliche Entscheidungshilfe: Wann ein kostenfreies Gespräch genügt, wann ein Kompaktgutachten der wirtschaftlichste Weg ist und wann Sie zwingend ein gerichtsfestes Vollgutachten brauchen.

„Zwei Leistungen, zwei Wörter: Die Verkaufspreis-Einschätzung ist ein Gespräch – mündlich, kostenfrei, an keinen Auftrag gebunden. Das Verkehrswertgutachten ist ein Schriftstück mit Honorar."

Sie suchen im Netz nach einem Preis für ein Immobiliengutachten und finden Spannen von 400 bis über 3.000 Euro. Das liegt nicht daran, dass jemand überteuert ist, sondern daran, dass „Gutachten" drei völlig verschiedene Dinge bedeuten kann. Sobald eine Zahl gegenüber dem Finanzamt, Miterben oder einem Anwalt standhalten muss, reicht eine Makler-Schätzung nicht mehr aus.

Marius Jahn · Ingenieur B.Eng., M.B.A. · Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD) · Immobilienmakler (IHK)

15 Min ERSTGESPRÄCH KOSTENFREI	17024 DIN EN ISO/IEC & HYPZERT (KD)
Festpreis NACH AUFWAND STATT OBJEKTWERT-%	0 % VERKAUFSPFLICHT NACH GUTACHTEN

IHR KONKRETER ANLASS ENTSCHEIDET

Entscheidungs-Matrix: Welcher Anlass braucht welche Ausarbeitung?

Ein günstiges Kurzgutachten, das das Finanzamt nicht akzeptiert, ist das teuerste Gutachten überhaupt. Prüfen Sie hier, welches Format für Ihre Situation passt:

IHR KONKRETER ANLASS	EMPFOHLENE LEISTUNG	WARUM GENAU DIESE FORM? (PRAXIS-BEGRÜNDUNG)	FORM & HONORAR
Geplanter Hausverkauf Realistischen Startpreis finden	VERKAUFSPREIS-EINSCHÄTZUNG	Ein zu hoher Startpreis kostet die ersten sechs Wochen am Markt. Ich sehe mir Dach, Heizung, Keller und Lage vor Ort an und nenne Ihnen mündlich, was erzielbar ist — und was dagegen spricht.	**Kostenfrei** Mündlich am Objekt · ohne Verkaufsauftrag
Hauskauf / Besichtigung Sicherheit vor Kaufzusage	ANKAUFSBERATUNG / KOMPAKT	Die Besichtigung war schön, der Preis ist hoch, und in drei Tagen sollen Sie zusagen. Ich prüfe Bausubstanz, Sanierungsbedarf (GEG/Heizung/Dach) und Angemessenheit des Kaufpreises. Wenn ich abrate, ist das die ganze Leistung.	**Nach Aufwand** Vor-Ort-Begleitung oder Kompaktgutachten
Erbfall / Familie (einig) Auszahlung unter Geschwistern	KOMPAKTGUTACHTEN	Solange eine belastbare Zahl fehlt, ist jedes Gespräch in der Familie ein Streit über Meinungen. Bietet exakt dasselbe normierte Rechenergebnis wie das Vollgutachten, aber mit komprimiertem Textteil.	**Festpreis vorab** Wirtschaftlichster Weg bei Einigkeit
Trennung / Scheidung Zugewinnausgleich & Stichtag	KOMPAKT oder § 194 BAUGB	Bei Einigkeit genügt oft das gemeinsame Kompaktgutachten. Wird das Ergebnis durch Gegenanwälte oder Familiengericht geprüft, ist das dokumentierte Vollgutachten nach § 194 BauGB zum Stichtag zwingend.	**Festpreis vorab** Gerne beiderseitig gemeinsam beauftragt
Finanzamt (§ 198 BewG) Erbschaft- & Schenkungsteuer	VERKEHRSWERTGUTACHTEN § 194	Das Finanzamt schätzt pauschal ohne Ortstermin. Für den gesetzlichen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG) ist zwingend ein Vollgutachten eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert zertifizierten Gutachters erforderlich.	**Festpreis vorab** Kostenfreie 15-Min.-Vorprüfung vorab
Betreuungsgericht / Amt Nachlasspflegschaft, Sozialamt	VERKEHRSWERTGUTACHTEN § 194	Gerichte, Rechtspfleger und Behörden fordern für Genehmigungen einen lückenlos nachprüfbaren Rechenweg inkl. begründeter Verfahrenswahl, Bodenrichtwert-Nachweis und Fotodokumentation.	**Festpreis vorab** Bearbeitung ca. 3–8 Wochen
Steuer / AfA-Erhöhung Vermietete Bestandsimmobilien	RESTNUTZUNGSDAUER / AUFTEILUNG	Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG für 5–8 % AfA p.a.) oder Korrektur der pauschalen BMF-Kaufpreisaufteilung zwischen Grund & Boden und Gebäude.	**Festpreis vorab** Vorab-Check mit Ihrem Steuerberater

DER INGENIEUR-BLICK & DIE IMMOWERTV

„Der Wert entsteht im Keller. Nicht im Rechner."

Offener, prüfbarer Rechenweg nach ImmoWertV

Warum Online-Rechner blind sind

Ein Portal-Algorithmus kennt Baujahr, Wohnfläche und Postleitzahl. Er sieht nicht, ob das Dach von 1978 ungedämmt ist, die Heizung unter § 72 GEG fällt oder im Keller Feuchte steht. Genau darin liegt bei Baujahren 1960–1995 der Preisunterschied.

Sach-, Ertrags- & Vergleichswert

Je nach Objektart ermitteln wir den Wert normiert über das **Sachwertverfahren** (EFH/ZFH), das **Ertragswertverfahren** (Mietobjekte/MFH) oder das **Vergleichswertverfahren** (ETW/Grundstücke) — inkl. Bodenrichtwert des Gutachterausschusses.

Honorar ohne Interessenkonflikt

Viele Sachverständige rechnen nach einem Prozentsatz vom Immobilienwert ab — steigt der Wert, steigt die Rechnung. Ich rechne ausschließlich nach Zeit- und Arbeitsaufwand ab. Ob 240.000 € oder 480.000 € herauskommen, ändert an meiner Rechnung nichts.

LEISTUNGSÜBERSICHT · BEREICH WERTGUTACHTEN

Die acht Bewertungs-Bausteine unseres Büros im Überblick

Jedes Gutachten wird gebunden und digital übergeben — inklusive persönlicher Erläuterung.

1 · Kompaktgutachten — AM HÄUFIGSTEN

Wird von vielen Banken, Notaren und bei außergerichtlichen Einigungen anerkannt. Es liefert exakt das gleiche fundierte Rechenergebnis wie das große Verkehrswertgutachten (inkl. Ortstermin), jedoch mit stark komprimiertem Textteil.

Einsatz: Familie, Erbe (einig), Vermögensübersicht
Bearbeitung: ca. 2–4 Wochen

2 · An- und Verkaufsberatung — VOR-ORT-PRÜFUNG

Eine neutrale Ingenieur-Meinung vor dem Kauf bewahrt vor teuren Überraschungen oder bestärkt Sie in Ihrer Kaufentscheidung. Wir begleiten Sie zur Wunschimmobilie vor Ort, prüfen Dach, Heizung, Keller und kalkulieren anstehende Sanierungen.

Einsatz: Kaufinteressenten & Verkäufer
Termin: kurzfristig (1–2 Wochen)

3 · Restnutzungsdauergutachten (AfA) — STEUER-HEBEL

Weist für ältere vermietete Immobilien nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach. Statt pauschal 2 % (50 Jahre) sind bei entsprechender technischer Abnutzung oft **5 % bis zu 8 % jährliche Abschreibung** möglich.

Einsatz: Kapitalanleger, Vermieter, Steuerberater
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

4 · Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB) — VOLLGUTACHTEN

Gerichts- und behördenfestes Vollgutachten nach § 194 BauGB. Ausführliche Grundstücks- und Gebäudebeschreibung inkl. Mikro-/Makrolage, Bodenrichtwert, begründeter Verfahrenswahl, vollständigem Rechenweg und allen Anlagen.

Einsatz: Finanzamt, Gericht, Streitfall, Zugewinn
Bearbeitung: ca. 3–8 Wochen

5 · Kaufpreisaufteilung (Boden / Gebäude) — STEUER-HEBEL

Abgeschrieben wird steuerlich nur das Gebäude, nicht der Boden. Da die pauschale BMF-Arbeitshilfe den Bodenanteil oft zu hoch ansetzt, ermitteln wir die sachgerechte Aufteilung von Boden- und Gebäudewert zur Vorlage beim Finanzamt.

Einsatz: Nach Immobilienkauf zur AfA-Optimierung
Sachverständigen-Nachweis

6 · Nachweis niedrigerer Wert (§ 198 BewG) — FRIST: 1 MONAT

Finanzämter bewerten im Erbschaft- oder Schenkungsteuerbescheid typisiert ohne Ortstermin. Unser zertifiziertes Gutachten weist reale Wertminderungen (Instandhaltungsstau, Rechte in Abt. II, Bauschäden) rechtssicher nach.

Einsatz: Einspruch gegen Grundbesitzwert-Bescheid
Kostenfreie 15-Min.-Vorprüfung

7 · Schadengutachten — BAUSUBSTANZ

Detailliertes, objektives Gutachten, das den Umfang, die technischen Ursachen und die Sanierungskosten von Feuchteschäden, Rissen oder Baumängeln an einer Immobilie dokumentiert — zur Vorlage bei Versicherungen, Rechtspflegern oder Verkäufern.

Einsatz: Versicherung, Rechtspfleger, Beweissicherung
Inkl. Fotodokumentation & Messprotokoll

8 · Gewerbe-, Misch- & Sonderimmobilien — INDIVIDUELL

Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil, Wohn- und Geschäftshäuser, Resthöfe oder Spezialgrundstücke in der Region 38 sowie überregional (Hannover bis Magdeburg). Im Erstgespräch klären wir den genauen Bewertungsumfang.

Einsatz: Wohn-/Geschäftshäuser, Gewerbe, Bestand
Festpreis-Angebot nach Vorprüfung

SELBSTTEST VOR IHREM ANRUF · 5 FRAGEN ZUR VORBEREITUNG

Mit diesen 5 Punkten klären wir in 15 Minuten Ihren exakten Bedarf

✓	PRÜFFRAGE FÜR IHREN FALL	WARUM DIESE ANTWORT ÜBER GUTACHTENART & KOSTEN ENTSCHEIDET
☐	**1. Wer ist der Empfänger der Zahl?**	Nur für Sie selbst vor einem Verkauf (→ kostenfreie Einschätzung), für die Familie ohne Streit (→ Kompaktgutachten) oder für Finanzamt, Gericht bzw. Gegenanwalt (→ § 194 BauGB Vollgutachten)?
☐	**2. Gibt es einen festen Bewertungsstichtag?**	Bei Erbschaft (Todestag), Schenkung oder Zugewinnausgleich (Zustellung Scheidungsantrag) muss der Wert exakt auf diesen historischen Stichtag bezogen ermittelt werden.
☐	**3. Läuft bereits eine behördliche Frist?**	Gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamts über den Grundbesitzwert gilt eine Einspruchsfrist von **einem Monat**. Das Gutachten kann nachgereicht werden, der Einspruch muss fristgerecht erfolgen.
☐	**4. Stehen Rechte in Abt. II des Grundbuchs?**	Wohnungsrecht, Nießbrauch, Wegerechte oder Altenteilsregelungen verändern den Verkehrswert massiv und werden vom Finanzamt oder von Online-Rechnern oft unvollständig gewürdigt.
☐	**5. Lohnt sich das Honorar wirtschaftlich?**	Wenn im Erbfall die Abweichung zum Finanzamtswert zu gering ist, um die Gutachtenkosten über die Steuerersparnis wieder einzuspielen, sage ich Ihnen das im Erstgespräch offen — und Sie zahlen nichts.

WIR KLÄREN IN 15 MINUTEN, OB SIE ÜBERHAUPT EIN GUTACHTEN BRAUCHEN

Rufen Sie an. Die ersten 15 Minuten kosten nichts.

Danach wissen Sie verbindlich, welches Gutachten für Ihren Anlass ausreicht, welchen Festpreis wir für den Arbeitsaufwand ansetzen und wie lange die Ausarbeitung dauert — ohne jedes Verkaufsinteresse.

Tel. 05362 596 998 1
Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Marius Jahn · Ing. B.Eng., M.B.A. · DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD)
www.jahn-immobilien38.de