



# Wir nehmen Abschied



Vorsorge, Beistand und Hilfe im Trauerfall.

*„Ein Augenblick der Seelenruhe ist besser als alles,  
was du sonst erstreben magst.“*



Ein Journal des Passat Verlages für den Bezirk Treptow / Köpenick

Ausgabe 2015–2016

[www.meintrauerfall.de](http://www.meintrauerfall.de)



# Immobilienbewertung

## Warum und wann man sich über Immobilienwerte Klarheit schaffen muss?

**I**m Zusammenhang mit dem Ordnen des Nachlasses stellt sich immer auch die Frage nach seinem Wert. Das Immobilienvermögen hat hierbei oftmals einen hohen Stellenwert, geht es doch im wahrsten Sinne des Wortes häufig um beträchtliche Vermögenswerte. Die tägliche Praxis zeigt, dass Immobilien bei Erbauseinandersetzungen oder ihrer Verwertung eine beachtliche Rolle spielen können, insbesondere dann, wenn nicht rechtzeitig eine Wertbetrachtung der betreffenden Immobilien vorgenommen wurde. Falsche oder ungewollte Vermögensentscheidungen sind dann oftmals nicht zu vermeiden. Und nicht selten liegt hier eine Ursache für familiäre Streitigkeiten und Zerwürfnisse.

Es ist vom Erblasser daher sicher weise, wenn er sich rechtzeitig auch Klarheit über die Werte seiner Immobilien verschafft, d.h., wenn er souverän seine erbrechtlichen Verfügungen treffen kann. In aller Regel kann der Erblasser den Wert seiner Immobilien

selbst nicht fach- und sachgerecht einschätzen. Hier ist es erforderlich, soliden Sachverstand, Erfahrung und Marktkenntnis hinzuzuziehen. Bei der Wertbetrachtung von Immobilien wird es schließlich immer um die Ermittlung von Marktwerten oder wie es in der Fachsprache heißt, um die Ermittlung von betreffenden Verkehrswerten gehen. Der Verkehrswert drückt also den Marktwert einer Immobilie aus. Einfacher gesagt bedeutet das, dass der annähernd mögliche Verkaufspreis für betreffende Immobilien sachkundig festgestellt wird.

## Wer kann eine Immobilienwertermittlung vornehmen?

Wenn es also um den Marktwert oder gleichbedeutend um den Verkehrswert geht, ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken anzuraten. Er verfügt über die erforderlichen Fach- und Sachkenntnisse sowie über die notwendige Markterfahrung. Er kennt auch genau die anzuwendenden Wertermittlungsverfahren (z. B. Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren) für unbebaute und bebaute Grundstücke, für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Zinshäuser.

Er weiß auch Rechte und Belastungen des Grundstückes wie Wohnrechte, Nutzungsrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Niebrauchrechte, Dienstbarkeiten sowie Grundschulden und Hypotheken wertmäßig richtig zu beurteilen. Unter Umständen kann dies auch verwertungsentscheidend sein. Eine gutachterliche Nichtbeachtung zutreffender Fakten führt unweigerlich zu einem falschen Immobilienwert und kann bei Nachlaßentscheidungen oder deren Vorbereitung zu schwerwiegenden Konsequenzen hinsichtlich des Ordnen von Vermögenswerten führen. Hier sind also fundiertes Spezialwissen und große Erfahrung eines Sachverständigen gefragt. Oftmals ist es auch erforderlich, dass der Gutachter diesbezüglich umfangreiche Recherchen durchführen muss.

Immobilien - Kauf und Verkauf - Entscheidungen fürs Leben  
Unsere Kompetenz und Erfahrung - Ihre Sicherheit  
Auf uns können Sie zählen! *Wir begleiten Sie an Ihr Ziel!*

**Dr. Kochanski Immobilien GmbH**  
(030) 648 94 28

Grundstücke • Wohnungen • Häuser  
Immobilienbewertungen • Finanzierungen

Schönblicker Straße 29  
12589 Berlin-Rahnsdorf  
www.kochanski-immobilien.de  
info@kochanski-immobilien.de

# Nachlassregelung

## Für welchen Zweck wird eine Immobilienwertermittlung benötigt?

Nun ist es natürlich die Frage, insbesondere auch im Zusammenhang mit den Kosten für die Wertermittlung, für welchen Zweck man eine Wertermittlung benötigt und in welcher Ausführlichkeit. Ist ein ausführliches Verkehrswertgutachten erforderlich oder genügt eine entsprechende Expertise? Diese Frage kann natürlich nur der Erblasser selbst beantworten. Der Gutachter kann hierbei jedoch sehr wohl beratend zur Seite stehen.

### Nachfolgend hierzu einige Hinweise:

- Bei der Vorbereitung zur Abfassung eines **Testaments** empfehle ich in Abhängigkeit von den konkreten familiären Verhältnissen ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, weil hier der ermittelte Wert ausführlich begründet wird. Dies kann unter Umständen bei einer möglichen späteren Erbauseinandersetzung sehr hilfreich sein. Es könnte aus Kostengründen und bei entspannter Familiensituation aber auch eine günstigere Expertise des Sachverständigen genügen, sozusagen als Richtschnur für zu treffende Verfügungen.
- Für **steuerliche Belange** empfehle ich aus gleichen Gründen ein Verkehrswertgutachten. Eine Alternative hierzu gibt es nicht.
- Bei der Beantragung eines **Erbscheins** werden regelmäßig Angaben zum Verkehrswert von Immobilien verlangt. Da dieser nach den rechtlichen Bestimmungen nur gutachterlich mit einer Verkehrswertermittlung festgestellt werden kann, müßte bei strenger Auslegung ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. In der Praxis ist es aber weit verbreitet, dass die Belegung des Immobilienwertes mit einer Expertise genüge getan wird.
- Bei **Schenkung** rate ich vorsorglich, insbesondere wegen möglicher späterer Erbauseinandersetzungen, zum Verkehrswertgutachten, u.U. genügt auch eine Expertise.

- Bei **Verkauf** durch eine Erbengemeinschaft rate ich zum Verkehrswertgutachten, u.U. kann auch eine Expertise zur Ermittlung des Marktwertes betreffender Immobilien genügen.

## Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung von Immobilien benötigt?

Wichtige Voraussetzungen für die Durchführung einer Immobilienwertermittlung, egal zu welchem Zweck, ist die Bereitstellung von Unterlagen für den Sachverständigen durch den Auftraggeber.

**Hierzu zählen:** ein aktueller Grundbuchauszug zum Bewertungsstichtag, wobei zudem auch alte Grundbuchauszüge und Kaufverträge hilfreich sein können; ein amtlicher Katasterauszug, Baupläne, Energieausweis, Gebäudeversicherung, ggf. Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen, Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen und Protokolle von Eigentümerversammlungen. Erforderlichenfalls kann auch der Sachverständige bevollmächtigt werden, für die Wertermittlung betreffende Unterlagen zu beschaffen.

## Auftrag und Kosten für die Wertermittlung

Die Wertermittlung einer Immobilie durch den Sachverständigen erfolgt auf der Grundlage eines schriftlichen Auftrages durch den Immobilieneigentümer oder dessen Bevollmächtigten. Hier werden insbesondere Bewertungsgegenstand, Zweck der Bewertung, Bewertungsstichtag und das Honorar des Sachverständigen geregelt. Dabei werden die Kosten für die Immobilienbewertung vom Aufwand für die Wertermittlung bestimmt. Generell gilt aber, dass das Honorar für die Immobilienbewertung mit dem Sachverständigen frei vereinbart werden kann. Ich empfehle, sich hierbei an der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu orientieren.

*Autor: Dr. Karl-Heinz Kochanski,  
Sachverständiger für Immobilienbewertung*