



Volker Bohl
Bewert. bebaute/unbebaute.
Grundstücke
Schäden an Gebäuden

IMMOBILIEN & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
für Immobilien und Bauschadensbewertung
Energieberatung - Bauphysik - Baubiologie
Volker H. Bohl



Immobilien & Sachverständigenbüro Volker H. Bohl
Auf dem Hübel 4a • 67714 Waldfishbach- Burgalben

Kundeninformation
Immobilienbewertung

Datum: 19. Juli 2026

Kurzgutachten vs. Verkehrswertgutachten

Was brauchen Sie wirklich?

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Immobilienbewertung unterscheidet man im Wesentlichen zwei Formate:

- **Das Kurzgutachten (Die Orientierungshilfe):**
Es dient als solide Basis zur Wertermittlung für den Immobilienverkauf oder zur privaten Vermögensübersicht. Da auf tiefgehende Akteneinsichten (z. B. Bauakte) und ausführliche Erläuterungen verzichtet wird, ist es mit Kosten zwischen **750 € und 1.500 €** eine preiswerte, aber nicht gerichtsfeste Alternative.
- **Das Verkehrswertgutachten (Der rechtssichere Standard):**
Dieses Gutachten ermittelt den objektiven Marktwert gemäß § 194 BauGB unter Anwendung normierter Verfahren. Es wird von zertifizierten Sachverständigen erstellt und ist immer dann zwingend erforderlich, wenn eine rechtssichere Dokumentation (z. B. für Finanzämter oder Gerichte) nötig ist.
Ein und Zweifamilienhäuser Ein und Zweifamilienhäuser 2.300 € (Basishonorar) bis 3.500 € je nach Schwierigkeitsgrad.

Kostenbeispiel: Einfamilienhaus und Eigentumswohnung (Immobilienwert 250.000 Euro)

Verkehrswertgutachten

Grundgebühr bei 100.000 Euro Immobilienwert, 1.400 Euro.
2,5% von Tausend = 625 Euro
Gesamtkosten 2.025 Euro zzgl. MwSt.

Kurzgutachten

½ Grundgebühr bis 100.000 Euro Immobilienwert, 700 Euro.
1,25% von Tausend = 312,5 Euro
Gesamtkosten 1.012,50 Euro zzgl. MwSt.

Volker H. Bohl
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Dipl.- Immobilienfachwirt (EIA)
Energieberater (HWK)
Baubiologe IBN
Gesellenbrief als Gas- und Wasserinstallateur/Klempner
Immobilienbewerter (EIA)
Bauwerksdiagnostiker (TÜV)
Immobilienprojektentwickler (EIA)
Gewerbeimmobilienberater (EIA)
Schimmelpilzexperte (HWK)
Immobilienverwalter (EIA)
Immobilienmakler (EIA)
Von der Europäischen Immobilien- Akademie (EIA)
geprüfter Wertermittler für Immobilien und Immobilienbewerter (IHK)
Vom Deutschen Gutachter und Sachverständigen Verband zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke (M.Nr. 19928)
Vom Deutschen Gutachter und Sachverständigen Verband zertifizierter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (M.Nr. 19928)
Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes, KfW- Effizienzhaus Neubau und Sanierung, alle Einzelmaßnahmen
BAFA Energieberatung
Ausstellungsberichtigte Person für Energieausweise gem. GEG
Sachverständige Person gem. § 56 Abs. 2 LBauO RLP für Nachweise des Wärmeschutzes

Leistungen

Immobilienvermarktung und Vermittlung

Baumanagement

Bauleitung
Baubegleitung
Baubetreuung
Handwerkervermittlung
Erstellung von Bestandsplänen
Inkl. Wohnflächenberechnung

Sachverständigenwesen

Immobilienkaufberatung
Immobilienverkaufsberatung
Immobilienkurzgutachten
Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch
Bauschadensgutachten
Feuchte und Schimmelschäden
Bauphysik und Baubiologie

Baulicher Wärmeschutz

Energieausweise
Energieberatung
Wärmeschutznachweise
Wärmebrückennachweise
Lüftungskonzepte
Heizlastberechnungen
Fachbaubegleitung

Unterschiede in der Ausarbeitung

<u>Inhalt Kurzgutachten (rot nicht enthalten)</u>	<u>Inhalt Verkehrswertgutachten</u>
Zusammenstellung wichtiger Daten	Zusammenstellung wichtiger Daten
Allgemeine Angaben	Allgemeine Angaben
Beschreibung der Objektlage	Beschreibung der Objektlage
Beschreibung des Objektes	Beschreibung des Objektes
Baumängel und Schäden	Beschreibung Baumängel und Schäden
Gebäudeenergie GEG	Beschreibung Gebäudeenergie GEG
Erläuterungen des Sachverständigen	Erläuterungen des Sachverständigen
Bodenwertermittlung	Bodenwertermittlung
Sachwertermittlung	Sachwertermittlung
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Von der NHK nicht erfasste Bauteile	Von der NHK nicht erfasste Bauteile
Rechte und Belastungen	Rechte und Belastungen
Zusammenstellung der Verfahrenswert	Zusammenstellung der Verfahrenswert
Ertragswertermittlung	Ertragswertermittlung
Vergleichswertermittlung	Vergleichswertermittlung
Ableitung des Verkehrswertes	Ableitung des Verkehrswertes
Haftungsausschluss	Haftungsausschluss
Anlage Bauschäden nach Gewerke	Anlage Bauschäden nach Gewerke
Anlage Bilder	Anlage Bilder
Gesonderte Anlagen	Gesonderte Anlagen

Das Verkehrswertgutachten (Der rechtssichere Standard):

Dieses Gutachten ermittelt den objektiven Marktwert gemäß § 194 BauGB unter Anwendung normierter Verfahren. Es wird von zertifizierten Sachverständigen erstellt und ist immer dann zwingend erforderlich, wenn eine rechtssichere Dokumentation (z. B. für Finanzämter oder Gerichte) nötig ist.