



**GUTACHTER
STEINBACH**

Hauskaufberatung | Bauschäden | Immobilienbewertung



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER, ERBEN UND KÄUFER

Was ist Ihre Immobilie wirklich wert?

Die 7 häufigsten Irrtümer bei der Immobilienbewertung und wann Sie ein Gutachten brauchen.

- ✓ Warum Online-Rechner danebenliegen
- ✓ Die drei Bewertungsverfahren erklärt
- ✓ Welches Gutachten für welchen Anlass
- ✓ Checkliste der nötigen Unterlagen

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Der Preis im Portal ist eine Hoffnung. Der Verkehrswert ist eine Begründung.

Ob Verkauf, Erbschaft, Scheidung oder Kauf: Bei kaum einer Entscheidung geht es um so viel Geld wie beim Wert einer Immobilie. Trotzdem stützen sich viele Eigentümer auf einen Online-Rechner, einen Angebotspreis aus dem Internet oder die Schätzung eines Bekannten.

Als Bausachverständiger und Immobilienbewerter sehe ich in der Praxis immer wieder, wie weit diese Zahlen vom tatsächlichen Wert abweichen können. Der Grund ist fast immer derselbe: Der Zustand des Gebäudes, Baumängel, Modernisierungen und rechtliche Besonderheiten fließen nicht oder nur pauschal ein.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die sieben häufigsten Irrtümer, erklärt die Bewertungsverfahren in verständlicher Sprache und hilft Ihnen zu entscheiden, welche Art von Bewertung Sie für Ihren Anlass benötigen.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

„Ein Wert, den man nicht begründen kann, hilft weder beim Verkauf noch beim Finanzamt noch vor Gericht.“

WAS DER VERKEHRSWERT IST: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: Er entspricht dem Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Wie er zu ermitteln ist, regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche oder steuerliche Beratung.

2

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?
Schildern Sie mir kurz Ihr Objekt und den Anlass.

[Jetzt anfragen →](#)**0228 30402970**

1



„Der Online-Rechner kennt mein Haus.“

WAS DAHINTERSTECKT

Online-Rechner arbeiten mit Lage, Baujahr, Größe und Durchschnittswerten aus der Region. Ob das Dach neu oder 50 Jahre alt ist, ob der Keller feucht ist oder die Heizung ersetzt werden muss, wissen sie nicht.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Das Ergebnis ist eine grobe Spanne, kein Wert. Bei gepflegten Häusern liegt sie oft zu niedrig, bei Häusern mit Sanierungsstau häufig deutlich zu hoch.

Worauf es ankommt: Der tatsächliche Zustand lässt sich nur vor Ort beurteilen. Genau dieser Zustand entscheidet oft über fünfstelligen Beträge.

2



„Die Angebotspreise im Portal zeigen den Marktwert.“

WAS DAHINTERSTECKT

Portale zeigen, was Verkäufer verlangen, nicht was Käufer zahlen. Gerade wenn der Markt sich abkühlt, liegen tatsächliche Kaufpreise teils spürbar unter den Angebotspreisen.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Wer zu hoch einsteigt, verliert Zeit und muss später oft deutlich nachlassen. Wer zu niedrig ansetzt, verschenkt Geld.

Worauf es ankommt: Eine fundierte Bewertung stützt sich auf tatsächliche Kaufpreise und Daten der Gutachterausschüsse, nicht auf Wunschpreise.

3



„Bodenrichtwert mal Fläche ergibt den Grundstückswert.“

WAS DAHINTERSTECKT

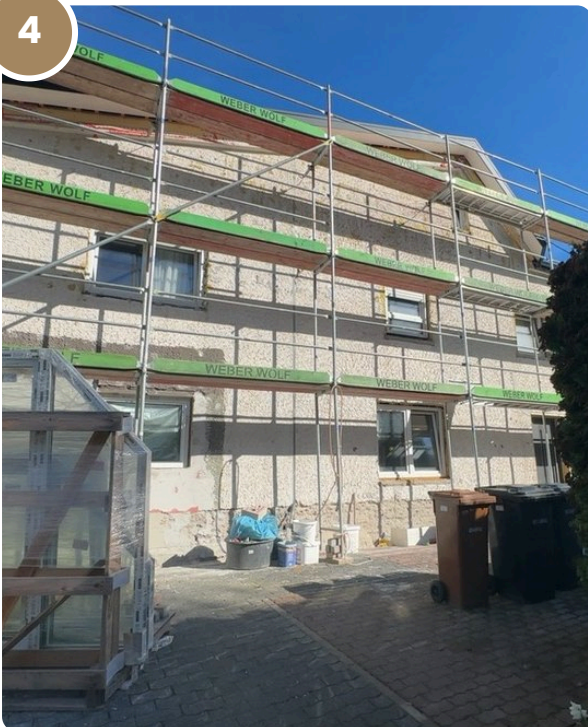
Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert für eine ganze Zone. Größe, Zuschnitt, Bebaubarkeit, Erschließung und Lage innerhalb der Zone können zu deutlichen Zu- oder Abschlägen führen.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Ein großes Grundstück mit Hinterland oder ungünstigem Zuschnitt ist oft weniger wert als die einfache Rechnung ergibt. Teilbare Grundstücke können dagegen mehr wert sein.

Worauf es ankommt: Der Bodenrichtwert ist ein Ausgangspunkt. Erst die Anpassung an das konkrete Grundstück ergibt einen belastbaren Bodenwert.

4



„Jeder investierte Euro steigert den Wert.“

WAS DAHINTERSTECKT

Modernisierungen wirken auf den Wert, aber selten eins zu eins. Entscheidend ist, ob sie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern und ob der Markt sie honoriert. Eine Luxusküche zahlt sich anders aus als eine neue Heizung oder ein gedämmtes Dach.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Die Summe der Rechnungen ist nicht der Mehrwert. Umgekehrt werden energetische Modernisierungen heute von Käufern oft stärker berücksichtigt als früher.

Worauf es ankommt: Modernisierungen werden nach Art, Umfang und Zeitpunkt bewertet. Belege und Rechnungen helfen dabei sehr.

5



„Kleinere Mängel spielen für den Wert keine Rolle.“

WAS DAHINTERSTECKT

Morsche Bauteile, Feuchtigkeit, ein undichtes Dach oder eine veraltete Elektrik sind aus Sicht eines Käufers keine Kleinigkeiten, sondern Kosten. In der Wertermittlung werden sie als Abschlag berücksichtigt.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Wer Mängel nicht kennt, kann sie weder einpreisen noch in der Verhandlung begründen. Spätestens der Gutachter des Käufers findet sie.

Worauf es ankommt: Als Bausachverständiger erkenne ich Bauschäden und schätze die Kosten realistisch ein. Das macht die Bewertung belastbarer als eine reine Schreibtischbewertung.

6



„Was im Grundbuch steht, ändert nichts am Wert.“

WAS DAHINTERSTECKT

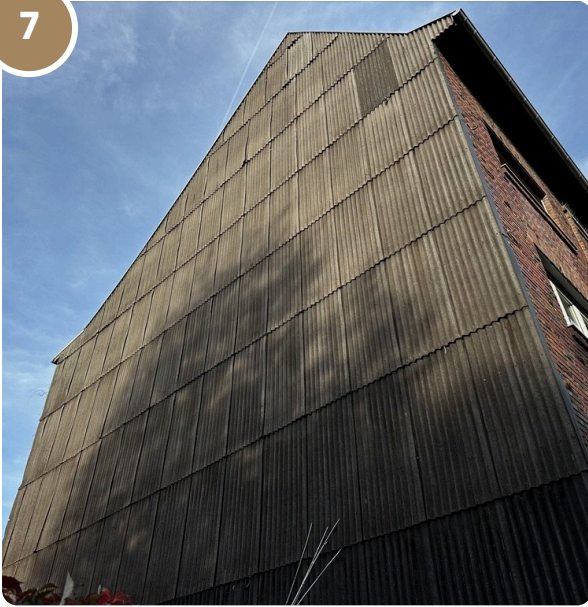
Wohnrechte, Nießbrauch, Wegerechte, Leitungsrechte oder Baulasten können den Wert erheblich mindern. Auch ungenehmigte Anbauten oder ein ausgebautes Dachgeschoss ohne Genehmigung sind ein Thema.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Ein lebenslanges Wohnrecht kann den Wert, je nach Alter des Berechtigten, um einen großen Teil mindern. Käufer und Banken achten genau darauf.

Worauf es ankommt: Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Bauakte gehören zu jeder ernsthaften Bewertung dazu.

7



„Das Baujahr sieht man doch.“

WAS DAHINTERSTECKT

Hinter dem Baujahr stecken typische Bauweisen und Materialien. Asbestzementplatten wie auf diesem Foto, teerhaltige Kleber oder alte Holzschutzmittel sind in vielen Häusern bis in die 1990er-Jahre verbaut.

Worauf es ankommt: Schadstoffe und baujahrstypische Schwächen beeinflussen Sanierungskosten und damit den Wert. Sie gehören in die Bewertung, nicht erst in die Bauplanung des Käufers.

Die drei Bewertungsverfahren

Die ImmoWertV sieht drei Verfahren vor. Welches zum Einsatz kommt, hängt von der Art der Immobilie ab und davon, wie sie am Markt üblicherweise gehandelt wird.

Vergleichswert

Für Eigentumswohnungen und Grundstücke. Grundlage sind tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte.

Ertragswert

Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbe. Entscheidend sind die nachhaltig erzielbaren Mieten.

Sachwert

Für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Grundlage sind Bodenwert und Herstellungskosten, angepasst an den Markt.



DER RICHTIGE ZWECK

Nicht jede Bewertung passt zu jedem Anlass.

Der Anlass entscheidet, welche Art der Bewertung Sie brauchen. Für eine Verkaufsentscheidung genügt oft eine kompakte Wertermittlung. Wo Dritte den Wert prüfen, also Finanzamt, Gericht oder die andere Partei, ist ein ausführliches Verkehrswertgutachten der richtige Weg.

Verkauf und Kauf

Realistischer Angebotspreis, Argumente für die Verhandlung, Prüfung eines geforderten Kaufpreises.

Erbschaft und Schenkung

Wertnachweis gegenüber dem Finanzamt, Grundlage für die Aufteilung unter Erben.

Scheidung und Zugewinn

Neutrale Grundlage für die Vermögensaufteilung, auch wenn ein Partner das Haus übernimmt.

Gericht und Streitfälle

Nachvollziehbar begründetes Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und ImmoWertV.

Vermietete Immobilien

Ertragswert als Grundlage für Kauf, Verkauf, Finanzierung oder Umstrukturierung.

Steuerliche Abschreibung

Restnutzungsdauergutachten für eine kürzere Nutzungsdauer und höhere Abschreibung.

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZU FINANZAMT UND STEUER

Für Erbschaft und Schenkung bewertet das Finanzamt Immobilien zunächst nach pauschalen Verfahren des Bewertungsgesetzes. Liegt der tatsächliche Wert niedriger, kann er nach § 198 BewG nachgewiesen werden. Das Gesetz stellt dabei Anforderungen an die Person des Gutachters. Klären Sie deshalb vor der Beauftragung, wofür das Gutachten genutzt werden soll. Ich sage Ihnen offen, welche Art von Gutachten für Ihren Zweck geeignet ist. Für die Restnutzungsdauer im Rahmen der Abschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) ist ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.

7

Welche Bewertung brauchen Sie?

Nennen Sie mir den Anlass, ich empfehle den passenden Weg.

Jetzt anfragen →

0228 30402970

ZUM AUSDRUCKEN

Diese Unterlagen sollten Sie bereithalten

Je vollständiger die Unterlagen, desto genauer und schneller die Bewertung. Was fehlt, kann ich bei Bedarf bei den Ämtern anfordern.

Grundstück und Recht

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Flurkarte bzw. Liegenschaftskarte
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Verträge zu Wohnrecht, Nießbrauch, Erbbaurecht

Gebäude

- ☐ Baugenehmigung und Bauzeichnungen
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Baubeschreibung
- ☐ Energieausweis
- ☐ Nachweise zu Modernisierungen

Bei Eigentumswohnungen

- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- ☐ Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- ☐ Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung
- ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage

Bei vermieteten Objekten

- ☐ Mietverträge und Mieterliste
- ☐ Aktuelle Nettokaltmieten
- ☐ Nebenkostenabrechnung
- ☐ Angaben zu Leerstand

Ihnen fehlen Unterlagen oder Sie wissen nicht, wo Sie anfangen sollen?

Melden Sie sich, wir klären das gemeinsam.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Wert, auf den Sie sich verlassen können.



Ich bewerte Ihre Immobilie nicht nur am Schreibtisch, sondern begutachte sie als Bausachverständiger vor Ort. So fließen Zustand, Mängel und Modernisierungen genauso in den Wert ein wie Lage, Markt und rechtliche Besonderheiten.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Objekt und Anlass. Ich empfehle Ihnen die passende Art der Bewertung.

2

Besichtigung vor Ort

Ich nehme das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf und prüfe die Unterlagen.

3

Schriftliche Bewertung

Nachvollziehbar begründet, mit Fotos und Herleitung des Werts nach ImmoWertV.

Wissen Sie, was Ihre Immobilie wert ist, bevor andere es Ihnen sagen.

Ein kurzes Gespräch klärt, welche Bewertung für Ihren Anlass sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)**Anrufen: 0228 30402970****Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Bewertung des konkreten Objekts und keine steuerliche oder rechtliche Beratung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen.

Grundlagen: § 194 BauGB (Verkehrswert); Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), insbesondere Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren; § 198 BewG (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts); § 7 Abs. 4 EStG (Abschreibung, Restnutzungsdauer). Fotos teils aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.