

Tabelle Gegenüberstellung Verkehrswertgutachten (§194 BauGB) und Kurzugutachten

Stand: 05.01.2025

Kriterium	Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB)	Kurzugutachten
Rechtsgrundlage	§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)	Keine gesetzliche Grundlage
Rechtsverbindlichkeit	Ja – rechtlich anerkannt (z. B. für Gerichte, Behörden, Finanzamt)	Nein – nicht zur Vorlage bei Behörden oder Gerichten geeignet
Zweck	Fundierte Wertermittlung für rechtliche/administrative Entscheidungen	Orientierung zum Marktwert, z. B. für Verkaufsabsichten
Umfang & Inhalt*	Detaillierte Objekt-, Lage- und Marktanalyse (ca. 50-80 Seiten)	Verkürzte Darstellung, Fokus auf Wertermittlung (ca. 20-30 Seiten)
Dokumentation	Umfassende Unterlagen, Markt- und Bewertungsdaten, Begründung	Kompakte Darstellung mit Kurzbeschreibung und Fotos
Verwendungsmöglichkeiten	Scheidung, Erbschaft, Steuer, Enteignung, Finanzierung, Verkaufsabsichten etc.	Verkaufsvorbereitung, persönliche Einschätzung
Begehung	wird benötigt inkl. Durchführung eines Wohnflächenaufmaß	wird benötigt jedoch kein Aufmaß, die Wohnfläche ist zur Verfügung zu stellen
Benötigte Unterlagen	Alle Unterlagen sind zwingend erforderlich.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen ohne Recherche und Prüfung bei Ämtern und Behörden.
Kosten netto**	ab 2.000,00 €	ab 800,00 €

* Der Umfang des Gutachtens ist abhängig vom Gebäudetyp, evtl. vorhandenen Belastungen, dem Zustand des Gebäudes etc.
 **Die Kosten sind abhängig vom Gebäudetyp, evtl. vorhandenen Belastungen, den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Anzahl der Bewertungsstichtage und weiteren Faktoren. Sie erhalten ein individuelles Angebot.

Fazit:

Ein **Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB** ist rechtssicher und für offizielle Zwecke erforderlich, während ein **Kurzugutachten** eine kostengünstigere und einfachere Alternative zur internen Orientierung oder zur Verkaufsunterstützung darstellt – jedoch ohne rechtliche Verbindlichkeit.