

Unterschied zwischen Kurzgutachten und Vollgutachten

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Unterschiede zwischen einem Kurzgutachten und einem Vollgutachten (Verkehrswertgutachten). Diese Gegenüberstellung hilft Ihnen, das für Ihren Zweck passende Gutachtenformat auszuwählen.

Kategorie	Kurzgutachten (Marktpreiseinschätzung)	Vollgutachten (Verkehrswert)
Ziel und Zweck	Übersichtliche Marktpreisindikation – dient zur Orientierung für Verkäufer, Käufer oder Eigentümer.	Detaillierte, gerichts feste Ermittlung des Verkehrswerts nach ImmoWertV – z. B. für Banken, Behörden oder Gerichte.
Umfang	Ca. 15 - 25 Seiten inkl. Anlagen – komprimierte Darstellung der wichtigsten Berechnungen und Angaben.	Ca. 40–60 Seiten inkl. Anlagen, Fotos und rechtlicher Grundlagen.
Inhalt	Beschränkt sich auf Boden- und Gebäudewertberechnung (Sachwert, ggf. Ertragswert) ohne umfassende Beschreibungen und Anlagen.	Enthält Lageanalyse, Bau- und Grundstücksbeschreibung, rechtliche Prüfung, Marktanalyse, Boden- und Gebäudewert, stützendes Ermittlungsverfahren, Anlagen.
Prüfung von Denkmalschutz, Altlastenkataster und Baulastenverzeichnis.	–	☒
Prüfung der bauplanungs- und abgabenrechtlichen Situation.	–	☒
Schäden und bauliche Mängel	Pauschale Bewertung sichtbarer Mängel und Schäden (boGs).	Detaillierte Bewertung <u>sichtbarer</u> Mängel und Schäden.
Rechtsgrundlagen	Verkürzt angewendet, keine gesonderten Rechtszitate.	Detaillierte Anwendung und Zitierung von ImmoWertV, BauGB, ggf. ImmoWertA und Literaturquellen.



Detaillierungsgrad	Mittel – technische Details, rechtliche Aspekte und Baubeschreibungen entfallen.	Sehr hoch – jede Komponente wird einzeln begründet und dokumentiert.
Verwendungszweck	Verkaufs- oder Kaufentscheidung, interne Bewertung (z.B. für Schenkung), Preisfindung.	Erbauseinandersetzung, Scheidung, gerichtliche Auseinandersetzung, Beleihung, steuerliche Bewertung.
Nachvollziehbarkeit	Orientierend, nicht gerichtsfest – dient der Plausibilisierung.	Nachvollziehbar, rechtssicher und gerichtsfest.
Kostenrahmen	Günstiger, da reduziert auf das Wesentliche.	Höher aufgrund des größeren Umfangs und Prüfaufwands.