



Mottenkaul 4 · D-50769 Köln  
Telefon +49(0)221/740 94 64  
Telefax +49(0)221/740 94 71

## Merkblatt Zugewinn

für Bewertungen zum Zweck des Zugewinnausgleichs

eMail Info@ImmoWert-RS.de  
WEB www.ImmoWert-RS.de  
UST ID Nr.: DE 122816190

**Zugewinn** ist die Differenz zwischen dem Netto-Vermögen bei Hochzeit bzw. zum Erwerbsdatum während der Ehe (Anfangswert) und dem Netto-Vermögen zum Zeitpunkt der Scheidung.

**Zugewinn-Ausgleich** ist die Hälfte der Differenz der beiden Zugewinne. Der Ausgleich erfolgt in Geld oder durch Übertragung einzelner Immobilien.

**Netto-Vermögen** ist der Verkehrswert zum jeweiligen Stichtag abzüglich aller Verbindlichkeiten zum Stichtag.

Damit die **Geldentwertung** angemessen berücksichtigt wird, muss das Netto-Vermögen am Stichtag des Anfangswerts mittels Verbraucherpreisindex auf die Wertverhältnisse des Endwerts hochgerechnet werden.



**Sachverständige** sind in der Lage den Verkehrswert zum jeweiligen Stichtag zutreffend zu schätzen. Dazu werden die wichtigsten Objektunterlagen benötigt. Aus formaljuristischen Gründen muss der Sachverständige einige dieser Unterlagen selbst beschaffen, weil er nur so seine Unabhängigkeit dokumentieren kann. Die optionalen Punkte können auftragsgemäß entfallen, wenn sie nach Kenntnis der Auftraggeber unstrittig nicht existieren oder nicht wertbeeinflussend sind. Die Auftraggeber entbinden den Sachverständigen dann von seiner diesbezüglichen Haftung.

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (z.B. Einfamilienhäuser)

Dokument	opti- onal	Bereitstellung durch	
		Auftrag- nehmer	Auftrag- geber
Vollmacht			x
Honorar-Vereinbarung			x
Leistungs-Vereinbarung (Vertrag)			x
Grundbuch		x	
Flurkarte		x	
Bauplanungsrecht		x	
Baulastauskunft	x		
Denkmalauskunft	x		
Ggf. vorhandene Kontaminierung des Objekts	x		
Ggf. noch ausstehende Anliegerkosten	x		
Wohnflächen-Berechnung			x
Berechnung Brutto-Grundfläche			x
Berechnung Brutto-Rauminhalt (ggf. umbauter Raum)			x
Grundrisszeichnungen aller Ebenen (M 1:100) mit Maßen			x
Schnittzeichnungen (M 1:100)			x
Aufstellung von Modernisierungen (der letzten 15 Jahre)			x
Mietverträge einschl. Änderungen			x
Nebenkostenabrechnungen (der letzten 2 – 3 Jahre)			x
<b>Bei Eigentumswohnungen zusätzlich:</b>			
Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungsplan			x
Verwalter-Adresse mit Kommunikationsdaten			x
Wirtschaftsplan (der letzten 2 Jahre vor dem Stichtag)			x
Nebenkostenabrechnung (2 Jahre vor dem Stichtag)			x
Beschluss-Sammlung der Eigentümergemeinschaft			x
Ggf. Hausmeister mit Kommunikationsdaten (Großanlagen)			x
<b>Bei Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</b>			
Die jeweiligen vollständigen Urkunden		x	x
Bei wertgesicherten Belastungen: letzte Anpassungsvereinbarung			x
Bei Leibgedingen: Geburtstag der Berechtigten			x
Bei bereits verstorbenen Berechtigten: Geburtstag und Sterbetag			x
<b>Bei historischen Stichtagen zur Bestimmung des Zustands</b>			
Fotos, auf denen das Objekt im Hintergrund sichtbar ist			x
Rechnungen für Modernisierungen, o.ä. Belege (ca. 15 Jahre)			
<b>Für Objekte, die während der Ehe angeschafft wurden</b>			
Kaufvertragsurkunde, Aufstellung der Herstellkosten, etc.			

Diese Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall können weitere Unterlagen nützlich werden.

Bei allen notwendigen Dokumenten sind wir bei der Beschaffung gerne behilflich.

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken dürfen lediglich den Wert von Grundstücken einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie Rechte und Belastungen an diesen bewerten, nicht dagegen Hausrat, Finanzanlagen, Kunstgegenstände oder Unternehmenswerte und Beteiligungen an diesen.