



# Immobilienbewertung

## Ratgeber zur Bewertung von Immobilien



Die Gründe, warum Du eine Immobilienbewertung benötigst, können vielfältig sein: Du hast ein Objekt geerbt und es geht um Erbstreitigkeiten oder Du bist in Scheidung und Ihr wollt Euer gemeinsames Haus verkaufen? Du möchtest Dich aus Altersgründen verkleinern oder in ein Pflegeheim umziehen? Dir wurde eine Immobilie geschenkt und Du weißt nicht, wie viel sie wert ist? Du hast Deine Immobilie entrümpeln lassen und willst nun Ihren Wert kennen? Dann musst Du ein Wertgutachten, also einen detaillierten Bericht erstellen lassen, welches einen angemessenen Kaufpreis wiedergibt.

### Wer führt die Bewertung durch?

Die Bewertung führt ein Sachverständiger oder ein Makler durch. Welche Art von Gutachten Du benötigst, hängt ganz davon ab, wofür Du die Bewertung benötigst. Im Falle einer Scheidung oder eines Erbstreits brauchst Du einen gerichtsfesten Gutachter, der ein Verkehrswertgutachten erstellt. In allen anderen Fällen reicht ein Makler aus. Dieser muss TÜV oder IHK geprüft sein. Bei einem Besichtigungstermin bewertet der Makler das Objekt vor Ort. Vorab hast Du ihm alle Informationen und Unterlagen zukommen lassen, die er zur Einsicht benötigt. Beispiele sind: Grundbuchauszug, der Flurkartenauszug, die Baulastenauskunft, Bodenrichtwert, der Bebauungsplan, die Nutzungsart etc. Das Ergebnis der Bewertung teilt er Dir telefonisch, per Post oder als E-Mail mit. Ein Tipp: Lass die Finger von online Bewertungen. Komm lieber zu deinimmoentrümppler. Wir sind persönlich vor Ort und führen die Bewertung sogar kostenfrei durch.

### Welche Bewertungsverfahren gibt es?

Es gibt drei Verfahren zur Wertermittlung. Bei dem Vergleichsverfahren handelt es sich um das präziseste von allen. Dabei wird das Objekt mit anderen ähnlichen Objekten verglichen, in Lage, Größe, Nutzung, Bausubstanz und Zukunftspotenzial. Es wird für unbebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen genutzt. Das Ergebnis bestimmt den Wert. Das Ertragsverfahren wird bei Gewerbeimmobilien, vermieteten

und verpachteten Mietshäuser oder auch bei Hotels und Restaurants genutzt. Bei dem Sachwertverfahren geht es um allein-stehende Einfamilienhäuser in ländlichen Gegenden ohne Vergleichsobjekt und auch um von der Allgemeinheit genutzte Objekte. Dazu zählen beispielsweise Bahnhöfe oder Flughäfen.

### Welche wertmindernden und wertsteigernden Faktoren gibt es?

Es gibt viele Möglichkeiten, den Wert einer Immobilie zu steigern. Ist die Ausstattung gehoben, normal oder nur einfach? Hier lässt sich viel optimieren. Verwendete Materialien in Küche, Bad, an den Decken, Boden oder den Wänden sowie die Terrassen- oder Balkongestaltung. Eine Entrümpelung oder Haushaltsauflösung wirkt sich in jedem Fall wertsteigernd aus, denn die Immobilie wirkt dadurch aufgeräumt, sauber und größer. Wertmindernde Faktoren sind beispielsweise der Verkehrslärm an der Hauptstraße, ein ungepflegter Eingangsbereich oder eine Messi Wohnung. Ist die Immobilie vermietet? Dies kann sowohl positiv als auch negativ sein, je nachdem, was der Käufer mit dem Objekt vorhat.

### Checkliste Immobilienbewertung

1. Du weißt, welche Art Gutachten Du benötigst
2. Du hast den passenden Sachverständigen, Gutachter oder Makler gefunden

3. Du weißt, welche Unterlagen benötigt werden

4. Du hast alle Informationen, die der Gutachter benötigt beisammen und ihm zukommen lassen

5. Du hast einen Besichtigungstermin bestimmt

6. Du weißt, welches Wertermittlungsverfahren bei Deiner Immobilie angewendet wird

7. Du kennst die wertsteigernden und wertmindernden Faktoren und besserst diese aus

8. Du willst die Immobilie vor der Besichtigung entrümpeln lassen und hast die Profis von deinimmoentrümppler kontaktiert

9. Du hast einen Beratungstermin zum Verkauf oder zur Vermietung mit deinimmoentrümppler vereinbart

10. Du kennst den Verkehrswert und den Verkaufspreis Deiner Immobilie