

## **In diesem Blogbeitrag >>>**

*Was ist eine Immobilienwertermittlung?*

*Wann wird eine Immobilienwertermittlung*

*benötigt und wofür ist sie wichtig?*

*Wie wird der Wert einer Immobilie ermittelt?*

*Welche Faktoren beeinflussen den Wert einer*

*Immobilie und welche Unterlagen werden zur*

*Wertermittlung benötigt?*



# *Die Immobilienwertermittlung als Grundstock für einen erfolgreichen Immobilienverkauf*

## **Was ist eine Immobilienwertermittlung? >>>**

Bei der Immobilienwertermittlung wird der „Wert“ einer Immobilie bzw. eines Grundstücks nach verschiedenen rechtlich vorgegebenen Verfahren ermittelt. Das Ergebnis ist der Verkehrswert, definiert in § 194 BauGB. Dieser Wert entspricht jedoch nicht, wie oft fälschlicherweise angenommen, dem tatsächlichen Verkaufspreis. Der tatsächliche Verkaufspreis ist vielmehr der sogenannte „beste Preis“, also der Preis, den ein interessierter Käufer zum Zeitpunkt des Angebots bereit ist zu zahlen.



## **Wann wird eine Immobilienwertermittlung benötigt? >>>**

Eine Immobilienwertermittlung wird aus vielen Gründen benötigt: Dazu gehören der Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eine private Neuorientierung, Erbauseinandersetzungen und Zwangsversteigerungen. Auch die Beleihungswertermittlung im Rahmen der Finanzierung einer Immobilie durch die Bank, die Erstellung einer Vermögensübersicht sowie der Besteuerungsprozess spielen eine Rolle.

Es gibt also viele Gründe, warum eine fundierte Immobilienwertermittlung für Immobilieneigentümer praktisch unabdingbar ist.

In unserem Beitrag möchten wir vor allem auf die Wichtigkeit der Immobilienwertermittlung im Rahmen eines Immobilienverkaufs eingehen und erläutern, welche Vorteile es bringt, eine Immobilie auf Basis einer Immobilienwertermittlung zu verkaufen. Darüber hinaus wollen wir erklären, welche Probleme es mit sich bringen kann, wenn der Immobilienverkaufswert nicht auf Basis einer Wertermittlung angesetzt wird.

## Warum ist eine Immobilienwertermittlung beim Verkauf einer Immobilie wichtig? >>>

Diese Frage ist zentral, wenn man den Verkauf einer Immobilie verstehen und erfolgreich gestalten möchte. In der Praxis haben Verkäufer oft einen Wert ihrer Immobilie im Kopf, der sich aus verschiedenen subjektiven Gründen zusammensetzt und diesen dann beim Verkauf ansetzen. Der Wert einer Immobilie unterliegt jedoch im Laufe der Jahre einer Wertminderung, die auf verschiedenen Faktoren basiert. Dazu gehören beispielsweise Bauschäden, Modernisierungsmaßnahmen, das Alter der Immobilie, Baulasten sowie die aktuelle Situation am Immobilienmarkt und steigende Finanzierungskosten, die eine Kaufzurückhaltung zur Folge haben.

Die Immobilienwertermittlung dient dazu, eine realistische Preisgrundlage und somit eine solide Verhandlungsbasis zu schaffen. Wird dies nicht berücksichtigt, kann der Wert einer Immobilie zu hoch angesetzt werden, wodurch sie „außerhalb des Marktes“ platziert wird. Ein zu hoher Preis führt dazu, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum nicht verkauft wird, was zwangsläufig zu Preisreduzierungen führt. Dies bedeutet, dass der Verkaufsprozess erheblich länger dauert und die Immobilie letztlich zu einem geringeren Wert verkauft wird, als ursprünglich möglich gewesen wäre.

Es ist wichtig, zwischen der Immobilienwertermittlung eines Maklers und dem Gutachten eines Sachverständigen zu unterscheiden. Diese Unterscheidung erklären wir in einem separaten Abschnitt.

## Immobilienwertermittlung: Makler vs. Gutachter – Wo liegen Gemeinsamkeiten und Unterschiede? >>>

Die Immobilienwertermittlung durch einen Immobilienmakler und einen Sachverständigen soll zwar zum gleichen Ergebnis führen, beruht in der Praxis jedoch auf mehreren wichtigen Unterschieden.

### Immobilienwertermittlung: Makler vs. Gutachter



#### Gemeinsamkeiten

- Beide Verfahren haben denselben Zweck, nämlich die Ermittlung des Verkehrswertes.
- Sowohl die Wertermittlung durch den Immobilienmakler als auch durch den Sachverständigen bilden die Grundlage für eine Beleihungswertermittlung durch die Bank.

#### Unterschiede

- Ein Sachverständigengutachten ist deutlich detaillierter dokumentiert als die Wertermittlung eines Maklers.
- Im Gegensatz zu einem Makler verfügt ein Sachverständiger nicht über eigene Erfahrungswerte im Immobilienverkauf.
- Die aktuelle Marktsituation ist für einen Sachverständigen nicht relevant, da er sein Einkommen durch Beratung generiert, während ein Makler seinen Umsatz durch den Verkauf erzielt. Daher unterscheiden sich ihre Zielsetzungen wesentlich bei der Immobilienwertermittlung.

# Die verschiedenen Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien im Überblick.

>>>

Zur Wertermittlung einer Immobilie werden in Deutschland drei verschiedene Ermittlungsverfahren herangezogen: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

## Vergleichswertverfahren

- Definiert in den §§ 24-26 ImmoWertV.
- Der Verkehrswert wird aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet, die hinreichend mit dem Vergleichsgrundstück übereinstimmen.
- Beim Vergleichswertverfahren werden zwei verschiedene Verfahren angewendet: das mittelbare und das unmittelbare Vergleichswertverfahren.
- Das Vergleichswertverfahren kommt bei Grundstücken und Eigentumswohnungen zur Anwendung.

## Sachwertverfahren

- Definiert in den §§ 35-39 ImmoWertV.
- Beim Sachwertverfahren erfolgt eine getrennte Bewertung des Grundstücks und der Immobilie, deren Ergebnisse anschließend zusammengeführt werden.
- Der Grundstückswert wird mittels des Vergleichswertverfahrens ermittelt, während der Wert der Immobilie auf Basis der Kosten eines Neubaus des zu bewertenden Objekts in vergleichbarer Ausstattung zum Bewertungszeitpunkt bestimmt wird. Dabei werden Abnutzungen berücksichtigt und abgezogen. Zudem sind wertbeeinflussende Faktoren zu beachten.
- Das Sachwertverfahren wird angewendet bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

## Ertragswertverfahren

- Definiert in den §§ 28-30 ImmoWertV.
- Das Ertragswertverfahren wird bei Immobilien angewendet, bei denen der Mietertrag im Fokus steht.
- Anwendung findet das Ertragswertverfahren bei vermieteten oder verpachteten Grundstücken, Mehrfamilienhäusern, Gewerbeimmobilien sowie Hotels.

## Exkurs: Welche Faktoren beeinflussen den Wert einer Immobilie?>>>

### Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen:

- **Lage:** Eine gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten erhöhen den Wert einer Immobilie erheblich.
- **Grundstücksgröße und Zuschnitt:** Die Größe und Form des Grundstücks sowie Rechte und Belastungen (wie Wegerechte oder Baulasten) beeinflussen den Wert.
- **Größe und Zuschnitt der Immobilie:** Die Wohn- oder Nutzfläche, Anzahl der Zimmer und Raumaufteilung sind entscheidend.
- **Baujahr und Zustand:** Das Alter und der Zustand der Immobilie spielen eine wichtige Rolle. Sanierungsbedarf und Details zur Bauweise können den Preis beeinflussen.
- **Ausstattung und Qualität:** Hochwertige Materialien, moderne Heiztechnik, Böden, sanitäre Einrichtungen und Verglasungen können den Wert erhöhen.



## Welche Unterlagen sind für eine Immobilienwertermittlung notwendig? >>>

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Für eine gründliche Immobilienbewertung sind verschiedene Unterlagen unerlässlich. Dazu gehören:

- **Grundbuchauszug:** Er enthält wichtige Informationen zum Eigentümer, zur Grundstücksgröße und möglichen Belastungen.
- **Flurkarte:** Diese zeigt die genaue Lage und die Abmessungen des Grundstücks.
- **Bauakte:** Enthält Informationen zur Baugenehmigung, Baujahr und Bauweise der Immobilie.
- **Grundrisse und Baupläne:** Sie geben Auskunft über die Wohn- und Nutzflächen, Raumaufteilung und besondere bauliche Merkmale.
- **Mietverträge bzw. Mietspiegel:** Falls die Immobilie vermietet ist, sind Informationen über Mieteinnahmen und die aktuelle Mietsituation wichtig.

**Das Grundbuch:  
Ein Leitfaden für  
Immobilienkäufer**

Je nach individuellem Fall können zusätzliche Unterlagen wie Energieausweise, Modernisierungsnachweise oder Kostenvoranschläge bei Sanierungsbedarf erforderlich sein.

## Exkurs: Wie lange ist eine Immobilienwertermittlung gültig und welche Kosten fallen hierbei an?>>>

Eine Immobilienbewertung hat grundsätzlich keine festgelegte Gültigkeitsdauer. Dennoch können sich sowohl der Immobilienmarkt als auch die spezifischen Gegebenheiten einer Immobilie im Laufe der Zeit verändern. Es wird daher empfohlen, eine Bewertung regelmäßig zu aktualisieren, besonders wenn sich wesentliche Rahmenbedingungen wie gesetzliche Vorgaben, marktbedingte Wertentwicklungen oder bauliche Veränderungen ändern.

Die Kosten für eine Immobilienbewertung variieren stark und hängen vom Aufwand, der Art der Immobilie und der Qualifikation des Gutachters ab. Die Kosten können hierbei mehrere Hunderte bis tausende Euro betragen. Sachverständigengebühren können höher sein, bieten jedoch oft eine höhere rechtliche Sicherheit und Gerichtsfestigkeit. Online-Bewertungen oder Kurzgutachten sind möglicherweise kostengünstiger, bieten jedoch normalerweise weniger detaillierte Informationen. Es ist daher ratsam, die Kosten und den Umfang der Leistung sorgfältig zu prüfen und die Art der Bewertung entsprechend den individuellen Bedürfnissen zu wählen.





**CB.WOHN(T)RAUM.**  
**-Immobilien-**  
**In der Seiters 28 | 66564 Ottweiler**  
**Tel.: 0157/54168580**  
**Mail:**  
**[kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de](mailto:kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de)**  
**Web:**  
**[www.cb-wohntraum-immobilien.de](http://www.cb-wohntraum-immobilien.de)**