

Wertermittlung

Musterstraße 26a, 17268 Musterort



Geschäftsführung
Christine Schultz

Ort Groß Fredenwalde 20 a
17268 Gerswalde

info@domiziel-immobilien.com
www.domiziel-immobilien.com
Telefon 039887 69090
Mobil 0172 3154690
Telefax 039887 69945

Berliner Volksbank
IBAN DE43 1009 0000 5398 2970 00
USt-Id. DE195647595

Steuer-Nr. 062/272/01086

Daten

Baujahr	1990
Wohn-/Nutzfläche	120 qm
Heizungsart	Zentralheizung Gas/Holz
Kamin(ofen)	vorhanden, nicht angeschlossen
Fenster	Isolierverglasung, Einbau ca 2000
Mauern	Mauerwerk Gasbeton, Kalksandstein, 38 cm
Dacheindeckung	Betonziegel
Keller	voll unterkellert
Abwasser	zentral

Weiteres Gebäude

Gebäudeart	Schuppen
Asbest	nein

Grundstück

Flurstück	859 qm
-----------	--------

Allgemeine Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Wertermittlung ist ein breites Feld mit einer Vielzahl von Verfahren, die je nach dem Verwendungszweck der Wertermittlung variieren.

Für eine Bankfinanzierung wird eine andere Art der Wertermittlung durchgeführt als für die Berechnung der Grundsteuer. Dies sind Sonderfälle. Meist geht es Eigentümern von Immobilien um den Verkehrswert oder um den Marktwert.

Verkehrswert

Bei der Verkehrswertermittlung ist vorab zu entscheiden, wofür der Verkehrswert benötigt wird. Handelt es sich um eine Erbfrage oder um eine Insolvenz, so ist es notwendig, dass der Verkehrswert durch einen vereidigten Sachverständigen ermittelt wird. Nur dann wird es vor Gericht Bestand haben. Derartige Verkehrswertgutachten sind sehr umfangreich und entsprechend kostenintensiv. Wichtig dabei ist zu wissen, dass der Gutachter bei seiner Wertermittlung an gesetzliche Vorgaben gebunden ist. Nur innerhalb dieser Grenzen sind Schwankungen möglich.

Soll das Gutachten nicht vor Gericht verwendet werden, können auch andere als vereidigte Gutachter mit der Erstellung beauftragt werden, die über einen entsprechenden Abschluss verfügen.

Für die Verkehrswertermittlung sind 3 Verfahren möglich:

1. Vergleichswertverfahren
2. Sachwertverfahren
3. Ertragswertverfahren

Vergleichswertverfahren

Dieses Verfahren kann sehr genau sein, je nachdem, wie die Datenlage ist. Nur wenn eine genügend große Anzahl von aktuellen Vergleichsfällen zur Verfügung steht, wird hier ein realistischer Preis errechnet werden können. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass in den Daten des Gutachterausschusses, die dafür verwendet werden, nur sehr wenige Informationen enthalten sind, die mit wertbestimmend sind, also zB der Zustand der Immobilie, Ausstattungsmerkmale etc.

Sachwertverfahren

Dies ist das Standardverfahren für die Bewertung von Einfamilienhäusern. Hier wird im Detail die Bausubstanz und die Ausstattung mit berücksichtigt. Generell geht diese Methode auch davon aus, dass mit zunehmendem Alter eines Gebäudes durch Abnutzung der Wert sinkt.

Ertragswertverfahren

Dieses kommt in der Regel nur bei Renditeobjekten in Frage, also wenn ein Haus in vermietetem Zustand weiter verkauft werden soll bzw. der Wert ermittelt werden soll.

Marktwert

Häufig besteht der Hintergrund für den Wunsch nach der Wertermittlung für eine Immobilie darin, dass der Verkauf der Immobilie geplant ist bzw. überlegt wird, und man wissen will, mit welcher Summe man dabei rechnen kann.

In diesem Fall sind Verkehrswertermittlungen nicht die aussagekräftigste Zahl, man benötigt den Marktwert.

Wie der Name schon sagt, handelt es sich dabei um den Wert, den „der Markt“, also ein Käufer, bereit ist, für die Immobilie zu bezahlen.

Um diesen zu erfahren, muss man Zugang zu Marktdaten bekommen. Dafür gibt es prinzipiell zwei Möglichkeiten: das Internet oder einen lokalen Immobilienmakler.

Internet

Gibt man Wertermittlung bei Google ein, bekommt man viele Angebote zur kostenlosen Wertermittlung. Meist sind die abgefragten Daten für die Wertermittlung wenige und recht allgemein, woraus man folgern muss, dass auch das Ergebnis nur sehr grob sein kann. Es ist auch sehr mühsam, tatsächlich einen Anbieter zu finden, wo die kostenlose Wertermittlung nicht zu vielfältigen Werbeangeboten oder eigentlich nicht erwünschten Kontaktaufnahmen führt. Stellt dieses Angebot doch eine Hauptakquisitionsweise von Immobilienunternehmen dar.

Lokaler Immobilienmakler

Viele Immobilienmakler bieten eine kostenlose und unverbindliche Marktwertermittlung an. Sinnvoll ist es, hier auf jemanden zurückzugreifen, der vor Ort die Gegebenheiten kennt und einen seriösen Ruf hat.

Im Idealfall wird ein solcher Immobilienmakler Ihre Immobilie vor Ort in Augenschein nehmen und Ihnen dann nach einer gründlichen Recherche eine mögliche Preisspanne nennen. Danach können Sie frei entscheiden, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, ob Sie dafür die Dienstleistung eines Fachmanns in Anspruch nehmen wollen oder ob Sie es selbst versuchen wollen.

Der Makler geht bei seiner Wertermittlung von seinen direkten Verkaufserfahrungen aus. Durch den ständigen Kontakt mit Kaufinteressenten weiß er, was aktuell gefragt ist, woran sich Interessenten stören, was für sie wichtig ist, was sie bereit sind zu bezahlen. Dies alles sind Marktdaten, die ständig in Bewegung sind. Und sie basieren auch auf dem Verkaufsgeschick und der Beratung des Kaufinteressenten durch den Makler.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren sehen wir den Marktwert Ihrer Immobilie derzeit bei

—90.000,— bis —20.000,— €

Erläuterungen:

Für die Ermittlung dieses Wertes haben wir Internetrecherchen durchgeführt, die einem normalen Nutzer nicht zur Verfügung stehen, sondern nur (manchen) Immobilienfirmen. Die ermittelten Marktwerte für die Immobilie Musterstraße 26a in Musterort lagen dabei zwischen —14.000,— € und —70.000,— €.

Bei diesen Analysen erhält man auch viele Daten über aktuelle Angebote, über die allgemeine Situation, die für Interessenten wichtig ist wie Infrastruktur, Nachbarschaft, Verkehrsanbindung etc. Außerdem auch über Nachfragedaten, was aktuell gesucht wird.

Wir stellen Ihnen eine solche Auswertung mit dieser Wertermittlung zur Verfügung.

Basierend auf der vorangegangenen Besichtigung, Ihren Unterlagen, den Daten sowie unseren aktuellen Verkaufserfahrungen haben wir dann die Markteinschätzung vorgenommen. Der genannte aktuelle Marktwert stellt den Wert dar, den ein Immobilienmakler unter normalen Voraussetzungen für Ihre Immobilie würde erzielen können.