

Information für Immobilieneigentümern

Kostenlose Immobilienbewertung oder Marktwert-, Verkehrswert-Einschätzung

Kostenlose Immobilienbewertung (Makler)

Die kostenlose Immobilienbewertung durch Makler, dient als erste Orientierung zum möglichen Verkaufspreis Ihrer Immobilie.

Sie basiert in der Regel auf allgemeinen Marktdaten, Vergleichsobjekten und den wichtigsten Eckdaten Ihrer Immobilie, wie zum Beispiel:

- Lage
- Zustand der Immobilie, getätigte Modernisierungen/Sanierungen
- Wohnfläche, Ausstattungen
- Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Baulasten
- Baujahr, Energieeffizienz
- Aktuelle Nachfrage am regionalen Immobilienmarkt

Diese Bewertung erfolgt häufig online oder im Rahmen eines ersten Beratungsgesprächs und liefert einen ungefähren Marktpreisbereich.

Marktwert-Verkehrswerteinschätzung (Gutachter)

Die Marktwerteinschätzung ist umfangreicher. Hier wird zu den oben genannten Kriterien noch dazu nach der Immobilienwertermittlungsverordnung durch drei Hauptverfahren, die jeweils mathematische Formeln nutzen, der Verkehrswert ermittelt.

Das Ziel dieser Marktwerteinschätzung ist es, einen realistischen und marktgerechten Verkaufspreis zu ermitteln, der als fundierte Grundlage gegenüber Behörden, Gerichten und dem Finanzamt dient.

Der wesentliche Unterschied im Alltag:

Der Makler schätzt den Wert um die Immobilie zügig und gewinnbringend verkaufen zu können. Er geht nach dem Verkehrswert oder Marktwert und prüft zu welchem möglichen hohen Verkaufspreis die Immobilie verkauft werden könnte. Er sollte sich fragen, „was ist diese Immobilie den Interessenten hier wert.“

Ein Gutachter bestimmt den objektiven Verkehrswert der oft als Grundlage für rechtliche/gerichtliche oder finanzielle Auseinandersetzungen dient. Siehe Erbschaften, Scheidungen, Versteigerungen.

Für den Verkauf ist die Marktwertschätzung durch den Makler der idealere Wert.

Für gerichtliche Verfahren oder Fremdfinanzierung hingegen ist eine formelle Immobilienbewertung ein Gutachter erforderlich.

Auch wenn Marktwert und Verkehrswert häufig synonym verwendet werden kann der tatsächlich erzielte Marktpreis durch gute ansprechende Werbung und Verhandlungsgeschick eines Maklers, vom objektive Verkehrswert eines Gutachters deutlich nach oben hin abweichen.

Fragen?

Beste Grüße
Wolfram Theiss
Selbstständiger Immobilienmakler
Fachkaufmann für Marketing