

Erst das Marktwertgutachten, dann der Verkauf

Nicht den zweiten vor dem ersten Schritt machen! Lassen Sie vor dem Immobilienverkauf ein Marktwertgutachten erstellen. Denn beim Verkauf von Immobilien dreht sich alles um den Preis. Der Preis ist für beide Seiten Parteien entscheidend, schließlich will keiner zu wenig erwirtschaften und keiner zu viel bezahlen. Das ist verständlich.

Der marktgerechte Kaufpreis hat Einfluss auf den Verkaufsprozess, die Finanzierung, die zukünftigen Pläne, Steuern und Nebenkosten. Das Marktwertgutachten macht deutlich, wo jeder in der Verhandlung um den Preis mit der eigenen Forderung steht.

Was ist eigentlich ein Marktwertgutachten?

In der Praxis sind private Immobilienverkäufer meistens damit überfordert, den

Wert der eigenen Wohnung oder des eignen Hauses richtig zu berechnen. Dafür gibt es keine einfache Formel, denn jede Wohnung, jedes Haus ist individuell. Begriffe wir Beleihungswert, Bodenwert, Ertragswert, Grundbesitzwert, Herstellungswert, Nutzwert, Sachwert, Vergleichswert, Verkehrswert oder Wohnwert wirken auf Laien zusätzlich oft verwirrend.

Die unterschiedlichen Begriffe hängen mit der jeweiligen Verwendung zusammen. Eine Versicherung nutzt andere Werte als das Finanzamt, das Gericht andere als ein Investor.

Wie unterscheiden sich Verkehrswert, Marktwert und Angebotspreis?

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert sind austauschbar und spielen beim Immobilienverkauf eine wesentliche Rolle. Was darunter zu verstehen ist, regelt das Baugesetzbuch (§ 194 Verkehrswert): Gemeint ist der Preis einer Immobilie, der auf dem freien Markt bei einem Verkauf zu erzielen wäre. In die Berechnung des Verkehrswertes fließen rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften und die allgemeine Beschaffenheit ein. Der Verkehrswert wird im Erbrecht, beim Zugewinnausgleich nach einer Scheidung, bei der Zwangsversteigerung oder beim Verkauf gebraucht.

Gutachter, Sachverständige und Immobilienmakler können verschiedene Methoden zur Berechnung nutzen, zum Beispiel das Vergleichswertverfahren. Der Berechnung des Verkehrswertes liegen rechtliche Regeln zugrunde. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde zuletzt im Juli 2021 geändert und tritt zum 1. Januar 2022 in Kraft. Ziel der Neuregelung ist es, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die wiederum Bestandteil der Berechnung des Verkehrswertes sind, bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

Ob das Haus oder die Wohnung schließlich zum Verkehrswert angeboten wird, hängt von der aktuellen Situation auf dem Markt und den regionalen Gegebenheiten ab. Schließlich ist es nicht unerheblich, ob das zu verkaufende Objekt in Niebüll, Neumünster, Neustadt oder anderswo in Schleswig-Holstein liegt. Der Spezialist oder die Spezialistin vor Ort kann auf Grund von Erfahrung abschätzen, wie groß Nachfrage und Verhandlungsspielraum sind und ob es sinnvoll ist, den Angebotspreis höher oder niedriger als den Verkehrswert anzusetzen.

Im Laufe des Verkaufsprozesses werden die verschiedenen Interessen von Verkäufer und Käufer deutlich. Ein erfahrener Vermittler kann den Ausgleich herstellen. Dabei bildet das Marktwertgutachten den Ausgangspunkt, auf den sich alle Argumente beziehen.

Passend dazu könnte Sie interessieren: Die Zeit ist reif: Gute Gründe für den Verkauf der eigenen Immobilie

Haben Sie Fragen zur Wertermittlung von Immobilien? Möchten Sie, dass wir den Wert Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung einschätzen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.