

Immobilienbewertung mit dem Vergleichswertverfahren

Eine Immobilie ist so viel wert, wie jemand bereit ist, dafür zu bezahlen. Zumindest steht diese Idee hinter dem Vergleichswertverfahren. Der Wert einer Immobilie wird dabei so hoch angesetzt, wie der durchschnittliche Preis, der beim Verkauf vergleichbarer Objekte in jüngster Zeit erzielt wurde. Das klingt recht einfach, aber nicht immer ist es so klar, ob und bis zu welchem Grad Objekte miteinander vergleichbar sind.

Das Vergleichswertverfahren ist eines von drei Verfahren zur Wertermittlung für Immobilien, die in Deutschland üblich und auch in einer speziellen Verordnung (der ImmoWertV) gesetzlich geregelt sind. Der mit dem Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert einer Immobilie spiegelt neben klassischen Bewertungs-

faktoren wie Lage, Ausstattung und Alter auch sehr genau die aktuelle Nachfragesituation wider. Das Verfahren wird deshalb von Immobilienprofis gerne und häufig angewandt. Es eignet sich jedoch nicht für alle Immobilien.

Welche Immobilien sind miteinander vergleichbar?

Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn es für die betreffende Immobilienart eine gewisse Anzahl an vergleichbaren Objekten gibt. In der Regel sind Eigentumswohnungen, unbebaute Grundstücke und Reihenhäuser die geeigneten Kandidaten. Zum Beispiel lassen sich für Wohnungen in einer Großstadt häufig im gleichen Haus oder in der gleichen Straße Wohnungen mit vergleichbarer Größe und vergleichbarem Schnitt finden. Dagegen sind in ländlichen Regionen oft zu wenige Vergleichsobjekte vorhanden. Finden sich keine Immobilien mit ähnlicher Lage, Größe, Ausstattung, Alter usw., empfehlen Immobilienexperten, den Wert der Immobilie stattdessen mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Auf welche Daten wird zurückgegriffen?

Eine Grundlage für die Immobilienbewertung nach dem Vergleichswertverfahren sind die Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse. Darin werden alle notariell beurkundeten Transaktionen von Immobilien gesammelt und analysiert. Um eine qualitativ sichere Einschätzung abgeben zu können, müssen genügend vergleichbare Immobilientransaktionen gegeben sein. Die Bodenrichtwertkarte kann hier als Grundlage eine Alternative sein. Erstellt wird die Bodenrichtwertkarte ebenfalls von den Gutachterausschüssen. Sie umfasst unter anderem die bauliche Nutzung und den Grundstückswert in den jeweiligen Lagen der Gemeinde.

Was fließt noch in die Wertermittlung ein?

Um bestimmte Vor- und Nachteile in die Berechnung einfließen zu lassen, die die bewertete Immobilie gegenüber den Objekten hat, mit denen sie verglichen wird, arbeiten Immobilienprofis mit Zu- oder Abschlägen. Wenn eine Immobilie an einer vielbefahrenen Straße liegt, ist ihr Wert beispielsweise niedriger, als wenn es sich um das letzte Haus in einer ruhigen Sackgasse handelt. Je mehr Unterschiede zwischen den Objekten bestehen, je mehr individuelle Eigenheiten eine Immobilie hat, desto höher sind diese Zu- oder Abschläge, und desto weniger zuverlässig ist das Vergleichswertverfahren. Profi-Maklerinnen und -Makler, deren täglich Brot die Immobilienbewertung ist, können auf Grund ihrer Erfahrung sicher entscheiden, wann die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für eine konkrete Immobilie sinnvoll ist – und wann nicht.

Sie wollen Ihre Immobilie professionell bewerten lassen, wissen aber nicht, welches Verfahren sich dafür anbietet?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.