IMMOBILIEN
KOMPETENZZENTRUM
AACHEN

HERFF&HERFF
VERWALTUNGS GMBH

KOTZUR
IMMOBILIEN GMBH

EURENT
Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsges. mbH

T 0241 - 44 52 00
www.kotzur-immobilien.de
info@ik-aachen.de

Was Sie über das Vergleichswertverfahren wissen müssen

Unter den Verfahren zur Ermittlung des Wertes einer Immobilie ist das Vergleichswertverfahren beliebt. Es gilt als sehr präzise und berücksichtigt die Lage am Immobilienmarkt. Allerdings gibt es auch Situationen, in denen es weniger gut passt. Auf Folgendes ist bei Vergleichswertverfahren zu achten.



Foto: © Michael Tuszynski/pexels.com

Die Grundidee des Vergleichswertverfahrens ist: Eine Immobilie ist so viel wert, wie jemand dafür zu zahlen bereit ist. Ist also die Nachfrage nach der jeweiligen Immobilie gering, sinkt auch ihr Wert. Ist jedoch die Nachfrage hoch, kann die Immobilie mehr wert sein, als Grundstück und Bau zusammen gekostet haben.

Das Vergleichswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn es für die betreffende Immobilienart eine gewisse Anzahl vergleichbarer Objekte gibt. Profi-Makler wissen genau, wann das Verfahren anzuwenden ist. Das ist bei Eigentumswohnungen, unbebauten Grundstücken und Reihenhäusern oft der Fall. Für eine Wohnung in der Großstadt lassen sich manchmal im gleichen Haus oder in der gleichen Straße auch Wohnungen mit vergleichbarer Größe und vergleichbarem Schnitt finden. In ländlichen Regionen ist es dagegen häufig schwieriger, passende Vergleichsobjekte zu finden.

Ist keine ausreichende Zahl an Immobilien mit vergleichbarer Lage, Größe, Ausstattung, Alter und so weiter vorhanden, raten Immobilien-Experten dazu, anstatt des Vergleichswertverfahrens auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen.

Um Immobilien miteinander zu vergleichen zu können, dienen die Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse als Grundlage. In den Kaufpreissammlungen werden alle notariell beurkundeten Transaktionen von Immobilien gesammelt und analysiert. Profi-Makler wissen durch ihre langjährige Erfahrung genau, auf welche Datenbasis sie zurückgreifen müssen.

Nur wenn eine genügend große Anzahl von vergleichbaren Immobilientransaktionen gegeben ist, ist eine qualitativ sichere Einschätzung möglich. Alternativ kann auch die Bodenrichtwertkarte als Grundlage dienen. Diese wird ebenfalls von den Gutachterausschüssen erstellt. Diese beinhaltet unter anderem die bauliche Nutzung und den Grundstückswert in den jeweiligen Lagen der Gemeinde.

Zusätzlich lässt der Profi-Makler bei der Wertermittlung auch Zu- und Abschläge einfließen. Befindet sich die Immobilie beispielsweise an einer vielbefahrenen Straße, ist ihr Wert niedriger als beispielsweise eine Immobilie am Ende einer Sackgasse.

Außerdem ist wichtig zu wissen, dass der Wert einer vermieteten Wohnung, die als Kapitalanlage verkauft werden soll, etwa 20 Prozent niedriger anzusetzen ist, als der einer bezugsfreien. Denn in der Regel suchen Interessenten eine Wohnung zur Selbstnutzung. Bei einer bereits vermieteten Wohnung müssten sie dann dem Mieter auf Eigenbedarf kündigen. Dieses Verfahren ist jedoch aufwendig und oft langwierig.

Sie wollen Ihre Immobilie professionell bewerten lassen, wissen aber nicht welches Verfahren sich dafür anbietet? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.