

Was ist meine Immobilie wert?

Wenn Sie als Immobilien-eigentümer/-in über einen Verkauf nachdenken, ist der erzielbare Verkaufspreis eine entscheidende Frage. Zunächst werden Sie sich vielleicht im Freundes- und Bekanntenkreis über verkaufte Immobilien informieren. Der zweite Schritt wird sicherlich die intensive Auswertung der Internetbörsen sein, auf denen Sie nach ähnlichen Immobilien wie Ihre eigene suchen.

Schwierig ist hier, dass im Internet und bei den Online-Immobilienbewertungen nur die angebotenen, nicht die tatsächlich erzielten Preise veröffentlicht werden. Auch können in einem Internetangebot nicht alle kaufentscheidenden Faktoren und Details dargestellt werden. Vielleicht ist Ihre Immobilie auch so besonders, dass Sie im Internet keine ähnlichen Immobilien finden können.

Wie ermitteln Fachleute den Verkehrswert einer Immobilie? Grundlage ist der § 194 BauGB. Vorwiegend werden



drei Verfahren der Verkehrswertermittlung angewendet: 1. Das Vergleichsverfahren: Dieses Verfahren bildet die Marktverhältnisse am besten ab und sollte immer dann angewendet werden wenn es eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten gibt. Meistens ist dieses bei Eigen-

tumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und oft auch bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden werden sämtliche Kauffälle gesammelt und statistisch ausgewertet. Hier können Sie eine Auskunft aus der Kauf-

preissammlung gegen Entgelt einholen. 2. Das Sachwertverfahren: Es wird häufig bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern und Resthöfen angewendet. Grundlage ist hier der Bodenwert zuzüglich der theoretischen Herstellungskosten der Immobilie abzüg-

lich eines Altersabschlags und bewertet mit einem Marktfaktor, dem Sachwertfaktor. 3. Das Ertragswertverfahren: Es wird angewendet wenn der Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, z. B. bei Mietshäusern, Gewerbeimmobilien oder Wohn- und Ge-

schäftshäusern. Der Barwert der marktüblichen Erträge über die angenommene Restnutzungsdauer der Immobilie wird ermittelt.

Bei allen drei Verfahren werden weitere Zu- und Abschläge für Besonderheiten berücksichtigt.

Wünschen Sie eine qualifizierte Beratung zur Wertermittlung Ihrer Immobilie? Wenden Sie sich an eine/n Ihrer Nordkreismakler, die sich mit der Immobilienwertermittlung bestens auskennen. Ausführliche Verkehrswertgutachten erstellen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden und qualifizierte Sachverständige.

Weitere Informationen erhalten Sie hier: Benjes Immobilien GmbH, Bökenbraken 11, 27305 Bruchh.-Vilsen/OT Uenzen, Tel. 04252-9321-0, www.benjes-immobilien.de (Neue Website!) und bei allen anderen Immobilienexperten im Nordkreis