

RATGEBER · WERTERMITTLUNG

Was ist meine Immobilie wert?

Online-Rechner liefern in Sekunden eine Zahl, Gutachter brauchen Wochen. Beides hat seinen Platz – entscheidend ist, wofür Sie den Wert brauchen. Dieser Ratgeber zeigt, welche Bewertung zu welchem Anlass passt und woran Sie Qualität erkennen.

1 Der Anlass bestimmt die Art der Bewertung

Anlass	Was sinnvoll ist
Verkauf planen	Marktwerteinschätzung durch einen ortskundigen Makler mit Besichtigung. Sie verbindet den rechnerischen Wert mit der aktuellen Nachfrage und bildet die Grundlage für den Angebotspreis.
Erbschaft oder Schenkung	Das Finanzamt bewertet zunächst nach einem pauschalen Verfahren. Wer einen niedrigeren Wert nachweisen will, braucht in der Regel ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
Trennung, Erbengemeinschaft	Ein neutrales Verkehrswertgutachten, das alle Beteiligten akzeptieren. Es entschärft Streit über Ausgleichszahlungen.
Finanzierung	Die Bank ermittelt selbst einen vorsichtigen Beleihungswert. Er liegt meist unter dem Marktpreis.
Gerichtsverfahren	Gutachten eines vom Gericht bestellten Sachverständigen.

2 Die drei anerkannten Verfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelt, wie der Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch ermittelt wird. Welches Verfahren im Vordergrund steht, hängt davon ab, wie am Markt für eine solche Immobilie typischerweise gerechnet wird.

Vergleichswertverfahren

Der Wert wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ähnlicher Objekte abgeleitet. Gut geeignet für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Bauland, wenn genug Vergleichsfälle vorliegen.

Ertragswertverfahren

Maßgeblich sind die nachhaltig erzielbaren Mieten abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Standard bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern.

Sachwertverfahren

Bodenwert plus Wert des Gebäudes nach Herstellungskosten und Alter, angepasst an die Marktlage. Üblich bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

3 Woran Sie Qualität erkennen

- ☐ Es gab eine Besichtigung – innen und außen.
Ohne Ortstermin bleiben Zustand, Grundriss und Ausstattung unbekannt.
- ☐ Die Unterlagen wurden gesichtet.
Grundbuch, Baulasten, Baugenehmigung, Energieausweis, Wohnflächenberechnung.
- ☐ Die Datengrundlage ist benannt.
Echte Kaufpreise (z. B. Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte) statt Angebotspreise aus Portalen.
- ☐ Besonderheiten sind berücksichtigt.
Wegerechte, Wohnrecht, Denkmalschutz, Sanierungsstau, Erbbaurecht.
- ☐ Der Wert ist nachvollziehbar begründet.
Sie können die Herleitung verstehen und einem Dritten erklären.

4 Warum Online-Bewertungen oft danebenliegen

Die meisten Rechner stützen sich auf Angebotspreise aus Immobilienportalen. Angebotspreise sind aber Wunschpreise; verkauft wird oft darunter, manchmal auch darüber. Außerdem kennt kein Algorithmus den Zustand Ihres Bades, den Blick aus dem Wohnzimmer oder die Lärmquelle hinter dem Garten. Als erste Orientierung sind solche Werte in Ordnung – als Grundlage für eine Entscheidung nicht.

KOSTENLOSE AMTLICHE DATEN FÜR NRW

Unter **BORIS.NRW** finden Sie Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, auch für den Kreis Viersen. Sie zeigen, zu welchen Preisen in Ihrer Gegend tatsächlich verkauft wurde.

5 Wer bewerten darf – und was das bedeutet

Die Berufsbezeichnung „Gutachter“ ist in Deutschland nicht geschützt. Achten Sie deshalb auf nachprüfbare Qualifikationen: **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** (bestellt z. B. durch die Industrie- und Handelskammer), **nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige** oder der **Gutachterausschuss** selbst. Für eine Verkaufsentscheidung genügt in vielen Fällen die fundierte Einschätzung eines erfahrenen Maklers, der den örtlichen Markt kennt.

6 Was den Wert besonders beeinflusst

Lage

Ortsteil, Straße, Nachbarschaft, Erreichbarkeit von Schulen, Einkauf und Bahn – in Brüggen etwa der Unterschied zwischen Ortskern und Randlage.

Zustand und Energie

Alter von Dach, Fenstern und Heizung, Energieklasse und absehbare Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz.

Grundstück

Größe, Zuschnitt, Ausrichtung und ob eine weitere Bebauung zulässig wäre.

Rechte und Lasten

Wohnrecht, Nießbrauch, Wegerechte, Baulasten oder ein Erbbaurecht können den Wert deutlich mindern.

7 Das sollten Sie für den Termin bereitlegen

☐ Grundbuchauszug und Flurkarte☐ Grundrisse und Wohnflächenberechnung☐ Baugenehmigung und Baubeschreibung☐ Energieausweis☐ Liste der Modernisierungen mit Jahreszahlen☐ Bei Vermietung: Mietverträge und Mieterliste☐ Bei Wohnungen: Teilungserklärung, Protokolle, Wirtschaftsplan

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Wert Ihrer Immobilie realistisch einschätzen

Wir sehen uns Ihre Immobilie vor Ort an und erläutern Ihnen unsere Einschätzung anhand echter Verkaufsdaten aus dem Kreis Viersen.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/