

Bewertung online vs. Makler

Pro online-Bewertung

Eine online-Bewertung stellt in heutiger Zeit eine erste Möglichkeit zur Feststellung des ungefähren Immobilienwertes auf der Grundlage von statistischen Werten dar. Der Verbraucher gibt einige ihm bekannte Daten ein und das Programm berechnet dann im Hintergrund **einen Annäherungswert**, da hierbei aus Datenbanken nur Überschlags-Werte entnommen werden. Die einfache online-Bewertung liefert also kostenlos einen Wert, der für den Verbraucher **nur als Anhaltspunkt** dienen kann und sollte. Für einen ersten Überblick sind diese Programme durchaus ausreichend.

Contra online-Bewertung

Da also **nicht der Verkehrswert** festgestellt wird, sondern **ein Schätzwert**, sind diese Programme für das eigentliche Vorhaben, also i.d.R. der Verkauf, ungeeignet. Die einzugebenden Daten reichen nicht aus, um den Verkehrswert festzustellen. Es handelt sich um eine schnelle Form der Schätzung, die zu einem ungenauen Wert führt. Dieser Wert weicht in den meisten Fällen von dem errechneten Verkehrswert eines Sachverständigen nicht unwesentlich ab. Hintergrund hierfür ist, dass die online-Bewertungssysteme keine Einsichten in Bauakten, Liegenschaftskataster, Grundbücher und Richtwertkataloge nehmen. Es finden auch kein Vorort-Termin statt, bei dem spezielle Bautenzustände festgestellt werden können. Die Verwendbarkeit der Schätzung im öffentlich rechtlichen Bereich ist daher nicht möglich und dient weder zur Vorlage bei Banken, Ämtern, Gerichten oder sonstigen Behörden. Selbst als Parteigutachten in einem Rechtsstreit ist sie ungeeignet. **Es ist eben nur ein ca-Wert** und für abgeleitete Kaufentscheidungen nicht geeignet.

Pro Maklerbewertung

Die Bewertung eines Fachmanns ist ein sehr umfangreiches Werk, welches dem Auftraggeber bei Kaufentscheidungen oder auch bei rechtlichen Auseinandersetzungen als Grundlage dienen kann. Es werden **sämtliche notwendige Daten** ermittelt. Dies beginnt meist beim amtlichen Bodenrichtwert, geht über das Grundbuch mit Rechten und Lasten bis zur Bauakte und vor allem der genaue Ist-Zustand der Immobilie. Kein Fachmann kann eine Immobilienbewertung vornehmen, ohne vor Ort gewesen zu sein, um sich **die tatsächlichen Eigenschaften** anzusehen. Bei der Bewertung eines Maklers fließt darüber hinaus die aktuelle Marktsituation mit ein. Damit ist sichergestellt, daß der **optimal möglicher Verkaufserlös** errechnet wird.

Contra Maklerbewertung

Es gibt **keinen Nachteil**, da auch nicht die relativ hohen Kosten eines bestellten Sachverständigen anfallen. Eine ordentlich durchgeführte Bewertung ist trotzdem mit einer **mehrtägigen Arbeit** verbunden, ohne dass 3.000,- EUR für den Gutachter gezahlt werden müssen. Auch der Makler nimmt die Bewertung nach dem **Standardwerk der Gutachter - die ImmWertV2021** - vor. So **sparen Sie nicht nur Geld**, sondern erhalten auch noch eine fundierte Marktanalyse, weil Sachwert und Marktwert durch die Zinserhöhung bei Baukrediten wieder mehr und mehr auseinander gehen.