



Checkliste
zur Immobilien-
bewertung

Eignet sich das Vergleichsverfahren?

Das Vergleichsverfahren ist in den meisten Fällen am sinnvollsten und auch das einzige, das Laien ohne zu großen Aufwand anwenden können. Entscheidend ist, ob Sie ausreichend vergleichbare Immobilien finden können.

Kenne ich alle relevanten Wertfaktoren meiner Immobilie?

Die wichtigsten Faktoren sind: Makrolage, Mikrolage, Art, Größe, Bausubstanz, Energieeffizienz, Zustand, Baujahr, Ausbaumöglichkeiten, Erschließungszustand, vermietet / leerstehend, Grundbucheinträge.

Habe ich an Besonderheiten für Wohnung bzw. Haus gedacht?

Bei der Bewertung eines Hauses ist entscheidend, ob dieses freistehend oder in einen Häuserverbund integriert ist. Bei Wohnungen ist die Lage innerhalb des Gebäudes wichtig.

Bin ich vielleicht emotional beeinflusst?

Eine eigene Immobilie oder das Elternhaus wird häufig zu emotional bewertet. Einige Faktoren, die Sie als wertvoll empfinden, sind auf dem Markt eventuell nur von geringer Bedeutung.

Habe ich an Schäden gedacht?

Schäden und Mängel senken den Wert einer Immobilie. Um die Wertminderung einschätzen zu können, kann man die nötigen Reparaturkosten als Richtwert nehmen. Auch ein laufender Mietvertrag senkt den Wert in der Regel.

Kenne ich alle relevanten Wertfaktoren meiner Vergleichsobjekte?

Selten sind wirklich alle relevanten Faktoren bekannt. Diese können aber teilweise zu deutlichen Wertunterschieden führen.

Habe ich einen Makler eingeschaltet?

Die meisten Makler bieten kostenlose Immobilienbewertungen an. Es spricht auch nichts dagegen, Einschätzungen verschiedener Makler miteinander zu vergleichen.

Benötige ich ein Gutachten?

Für viele gerichtliche Prozesse ist ein professionelles Gutachten gesetzlich vorgeschrieben oder zumindest sehr empfehlenswert. Unter Umständen lassen sich dadurch sogar Kosten einsparen.

Kann ich den Wert meiner Immobilie noch steigern?

Mit Modernisierungsmaßnahmen lässt sich der Wert einer Immobilie deutlich erhöhen. In vielen Fällen rechnet sich eine solche Investition. Klassische Ansatzpunkte sind Küche und Bad sowie Maßnahmen, die die Energieeffizienz verbessern.

Habe ich Spielraum für die Preisgestaltung gelassen?

Eine Immobilienbewertung ist ein Muss für die Vorbereitung auf Verhandlungsgespräche. Trotzdem sollten Sie sich immer noch einen Spielraum lassen, denn selten wird eine Immobilie zu genau dem Preis verkauft, auf den sie vorher geschätzt wurde.

Habe ich alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um Vergleichsobjekte zu finden?

1.	Inserate in Zeitungen durchgeschaut	<input type="checkbox"/>
2.	Inserate auf Online-Plattformen durchgeschaut	<input type="checkbox"/>
3.	Freunde und Nachbarn befragt	<input type="checkbox"/>
4.	Online-Bewertungsportale genutzt	<input type="checkbox"/>
5.	Grundstücksmarktbericht angefordert (kostenpflichtig)	<input type="checkbox"/>

Habe ich alle Unterlagen, die ein Gutachter benötigt?

1.	Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate (Grundbuchamt)	<input type="checkbox"/>
2.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt)	<input type="checkbox"/>
3.	Auszug aus der Flurkarte, nicht älter als drei Monate (Katasteramt)	<input type="checkbox"/>
4.	Sämtliche Bauzeichnungen: Grundrisse, Um- und Anbauten	<input type="checkbox"/>
5.	Wohn- und Nutzflächenberechnung	<input type="checkbox"/>
6.	Belege von getätigten Modernisierungen	<input type="checkbox"/>
7.	Bei Immobilien unter Denkmalschutz: Kopie vom Denkmalbescheid	<input type="checkbox"/>
8.	Bei vermieteten Immobilien: Mietvertrag	<input type="checkbox"/>
9.	Bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag und Nachweis über aktuelle Erbbauzinsen	<input type="checkbox"/>
10.	Eigentumsimmobilien: Aufteilungsplan, Teilungserklärung, Informationen zu den Nebenkosten und Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen	<input type="checkbox"/>

Wozu brauche ich die Immobilienbewertung? Habe ich alle Schritte befolgt?

Verkauf:

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Eigenrecherche / Online-Bewertungsportale | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Maklerverkauf: Verschiedene Bewertungen einholen und vergleichen | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Privatverkauf: Kurzgutachten | <input type="checkbox"/> |

Kauf:

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Eigenrecherche / Online-Bewertungsportale | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Mindestens Kurzgutachten, besser Vollgutachten | <input type="checkbox"/> |

Interesse:

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Eigenrecherche / Online-Bewertungsportale | <input type="checkbox"/> |
|----|---|--------------------------|

Gerichtliche Prozesse:

- | | | |
|----|---------------|--------------------------|
| 1. | Vollgutachten | <input type="checkbox"/> |
|----|---------------|--------------------------|

Wie viel ist meine Immobilie wert?

Erhalten Sie jetzt eine kostenlose Wertschätzung für den Immobilienverkauf und finden Sie heraus, ob sich ein Verkauf in der aktuellen Marktsituation lohnt.

- ✓ Detaillierte Bewertung durch Experten
- ✓ 100% kostenlos und unverbindlich
- ✓ Zuverlässiges Ergebnis per E-Mail

