



Fehleranalyse der Bank-Bewertung

So verteidigen Sie Ihren Immobilienwert

Banken nutzen oft ungenaue „Desktop-Bewertungen“. Nutzen Sie diese Checkliste, um den Wert Ihrer Immobilie zu verteidigen und Nachbesicherungsforderungen erfolgreich abzuwehren.

1. Detaillierte Wertermittlung anfordern

Verlangen Sie Einsicht in das Gutachten, auf das sich die Bank bezieht. Ohne Transparenz können Sie keine Fehler finden.

Prüfpunkte:

Quelle / Ansprechpartner:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vollständiges Gutachten oder Bewertungsbericht bei der Bank angefordert? | <i>Bankberater, Kreditabteilung</i> |
| <input type="checkbox"/> Art der Bewertung geklärt? (Desktop-Bewertung, Kurzgutachten, Vor-Ort-Gutachten) | <i>Bankberater</i> |
| <input type="checkbox"/> Bewertungsstichtag und verwendete Datenquelle erfragt? | <i>Gutachten, Bank</i> |
| <input type="checkbox"/> Recht auf Einsichtnahme schriftlich eingefordert? | <i>Eigenes Schreiben</i> |

Ihre Notizen zur Wertermittlung:

2. Objektdaten abgleichen

Prüfen Sie, ob die Basisdaten Ihrer Immobilie im Gutachten korrekt erfasst wurden. Falsche Angaben führen direkt zu einer Unterbewertung.

Prüfpunkte:

Quelle / Ansprechpartner:

- | | |
|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Wohnfläche korrekt erfasst? (Vergleich mit Bauantrag / Wohnflächenberechnung) | <i>Bauakte, Architekt</i> |
|--|---------------------------|



- | | | |
|--------------------------|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Grundstücksgröße richtig angegeben? (Abgleich mit Grundbuchauszug) | <i>Grundbuch, Katasteramt</i> |
| <input type="checkbox"/> | Baujahr und Gebäudetyp korrekt? | <i>Bauakte, Energieausweis</i> |
| <input type="checkbox"/> | Anzahl der Zimmer, Bäder und Etagen stimmt? | <i>Grundriss, Bauantrag</i> |
| <input type="checkbox"/> | Ausstattungsmerkmale vollständig erfasst? (Balkon, Garage, Garten, Keller) | <i>Exposé, Eigene Aufstellung</i> |

Ihre Notizen zu den Objektdaten:

3. Modernisierungen auflisten

Stellen Sie sicher, dass wertsteigernde Maßnahmen der letzten Jahre berücksichtigt wurden. Nicht dokumentierte Modernisierungen werden bei Desktop-Bewertungen oft ignoriert.

Prüfpunkte:

Nachweis:

- | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Badezimmer-Sanierung dokumentiert?
(Rechnungen, Fotos vorher/nachher) | <i>Handwerkerrechnungen</i> |
| <input type="checkbox"/> | Energetische Sanierung erfasst? (Dämmung, Fenster, Heizung, Photovoltaik) | <i>Energieausweis, Rechnungen</i> |
| <input type="checkbox"/> | Küche, Böden, Elektrik – wertsteigernde Erneuerungen gelistet? | <i>Rechnungen, Fotos</i> |
| <input type="checkbox"/> | Dachsanierung oder Fassadenarbeiten berücksichtigt? | <i>Rechnungen, Baugenehmigung</i> |
| <input type="checkbox"/> | Gesamtliste aller Investitionen mit Beträgen erstellt? | <i>Eigene Aufstellung</i> |

■ Achtung:

Desktop-Bewertungen erfassen Modernisierungen oft nicht. Legen Sie der Bank eine vollständige Liste mit Rechnungskopien vor – idealerweise mit Vorher-Nachher-Fotos.



Ihre Notizen zu Modernisierungen:

4. Vergleichswerte prüfen

Hinterfragen Sie, ob die Bank eventuell „Notverkäufe“ oder untypische Objekte als Vergleichswerte herangezogen hat, die den Preis künstlich drücken.

Prüfpunkte:

Quelle / Ansprechpartner:

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Welche Vergleichsobjekte wurden herangezogen?
(Adresse, Typ, Zustand erfragen) | <i>Gutachten, Bankberater</i> |
| <input type="checkbox"/> Enthält die Vergleichsliste Zwangsversteigerungen
oder Notverkäufe? | <i>Gutachten, eigene Recherche</i> |
| <input type="checkbox"/> Sind die Vergleichsobjekte hinsichtlich Lage, Größe
und Baujahr vergleichbar? | <i>Immobilienportale, Makler</i> |
| <input type="checkbox"/> Eigene Vergleichswerte recherchiert?
(ImmoScout24, Immowelt, Gutachterausschuss) | <i>Online-Portale</i> |
| <input type="checkbox"/> Bodenrichtwert beim zuständigen
Gutachterausschuss abgerufen? | <i>Gutachterausschuss, BORIS</i> |

Ihre Notizen zu Vergleichswerten:

5. Zweitmeinung einholen

Nutzen Sie unabhängige Einschätzungen von Maklern oder Online-Tools, um einen höheren Wert zu untermauern und Ihre Verhandlungsposition zu stärken.

Prüfpunkte:

Quelle / Ansprechpartner:

- | | |
|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Kostenlose Online-Bewertung durchgeführt? (z. B.
Sparkasse, Homeday, McMakler) | <i>Online-Bewertungstools</i> |
|--|-------------------------------|



- Einschätzung eines lokalen Maklers eingeholt? *Regionaler Makler*
- Unabhängiges Kurzgutachten in Betracht gezogen?
(ab ca. 500 €) *Sachverständiger (IHK)*
- Alle Ergebnisse schriftlich zusammengefasst und der
Bank vorgelegt? *Eigene Dokumentation*

■ **Achtung:**

Banken sind nicht verpflichtet, ein Gegengutachten zu akzeptieren. Dennoch stärkt eine fundierte Zweitmeinung Ihre Verhandlungsposition erheblich – insbesondere wenn mehrere unabhängige Quellen einen höheren Wert bestätigen.

Ihre Notizen zur Zweitmeinung:

6. Glossar: Wichtige Begriffe

Verstehen Sie die Fachbegriffe rund um die Immobilienbewertung der Bank.

Beleihungswert

Der von der Bank ermittelte Wert der Immobilie als Kreditsicherheit. Er liegt in der Regel 10–20 % unter dem Marktwert, da die Bank Sicherheitsabschläge einrechnet.

Desktop-Bewertung

Eine automatisierte Schätzung des Immobilienwerts anhand von Datenbanken – ohne Vor-Ort-Besichtigung. Modernisierungen und individuelle Merkmale werden oft nicht erfasst.

Nachbesicherung

Die Forderung der Bank nach zusätzlichen Sicherheiten, wenn der Beleihungswert unter die vereinbarte Grenze fällt. Häufig bei der Anschlussfinanzierung.

Gutachterausschuss / Bodenrichtwert

Öffentliche Stelle, die Bodenrichtwerte auf Basis tatsächlicher Kaufpreise ermittelt. Die Werte sind über BORIS (Bodenrichtwert-Informationssystem) online abrufbar.



Verkehrswert (Marktwert)

Der geschätzte Preis, den eine Immobilie bei einem Verkauf am freien Markt erzielen würde. Wird durch Sachverständige nach § 194 BauGB ermittelt.

Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor dem Bankgespräch:

- Bereiten Sie alle Unterlagen und Belege vollständig vor
- Fordern Sie vorab Einsicht in das Gutachten der Bank
- Dokumentieren Sie alle wertsteigernden Maßnahmen mit Rechnungen

✓ Beim Bankgespräch:

- Argumentieren Sie sachlich mit konkreten Zahlen und Belegen
- Fragen Sie gezielt nach den verwendeten Vergleichsobjekten
- Lassen Sie sich die Bewertungsgrundlagen schriftlich geben

✓ Für die Nachbereitung:

- Holen Sie bei Bedarf ein unabhängiges Gegengutachten ein
- Prüfen Sie alternative Finanzierungsoptionen parallel
- Dokumentieren Sie alle Gespräche und Vereinbarungen schriftlich



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de