



Entscheidungs-Checkliste: Immobilienbewertung – Online-Tool vs. Gutachter

3 Schritte zur richtigen Bewertungsmethode für Ihre Immobilie

Die richtige Bewertungsmethode hängt von Ihrem Anlass, der Immobilienart und dem Zustand ab. Diese Checkliste führt Sie in drei Schritten zur fundierten Entscheidung: Wann reicht ein kostenloses Online-Tool – und wann benötigen Sie zwingend einen zertifizierten Sachverständigen?

1. Der Anlass der Bewertung

Prüfen Sie zuerst, ob Sie die Bewertung für einen offiziellen oder rechtlichen Anlass benötigen. In diesen Fällen ist ein Sachverständiger zwingend erforderlich.

Prüfpunkte:

Woher bekomme ich das?

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Benötigen Sie die Bewertung für eine Scheidung oder Erbaueinandersetzung? | <i>Familien- oder Erbrecht-Anwalt</i> |
| <input type="checkbox"/> Wird die Bewertung für das Finanzamt benötigt (z. B. Schenkungssteuer, Erbschaftssteuer)? | <i>Steuerberater, Finanzamt</i> |
| <input type="checkbox"/> Ist ein gerichtsfestes Gutachten erforderlich (z. B. Klage, Zwangsversteigerung)? | <i>Rechtsanwalt, Gericht</i> |

■ **Achtung:** Wenn Sie eine dieser Fragen mit „Ja“ beantworten, benötigen Sie zwingend ein Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen. Ein Online-Tool ist hier rechtlich nicht belastbar!

- | | |
|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Benötigen Sie die Bewertung rein privat (Verkauf, Kauf, Neugier)? | <i>Eigenrecherche, Makler</i> |
|--|-------------------------------|

Ihre Notizen zu Schritt 1:

2. Die Art der Immobilie

Standard-Immobilien in Ballungsräumen lassen sich gut per Online-Tool bewerten. Bei individuellen oder komplexen Objekten wird ein Experte empfohlen.

Prüfpunkte:

Woher bekomme ich das?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Handelt es sich um eine Standard-Immobilie (z. B. Eigentumswohnung, Reihenhaus)? | <i>Grundbuchauszug, Exposé</i> |
| <input type="checkbox"/> Liegt die Immobilie in einer Stadt oder einem Ballungsraum mit guter Datenlage? | <i>Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte</i> |
| <input type="checkbox"/> Handelt es sich um ein Sonderobjekt (Denkmal, Gewerbe, Bauernhof, großes Grundstück)? | <i>Bauamt, Denkmalschutzbehörde</i> |



■ **Achtung:** Individuelle oder komplexe Immobilien (z. B. Denkmal, Mischnutzung, ländliche Lage ohne Vergleichsobjekte) können von Online-Tools nicht zuverlässig bewertet werden. Hier ist ein Sachverständiger zwingend empfohlen!

Ihre Notizen zu Schritt 2:

3. Baujahr und Zustand der Immobilie

Altbauten in unsaniertem Zustand haben oft versteckte Mängel, die ein Algorithmus nicht erkennen kann. Prüfen Sie die folgenden Punkte.

Prüfpunkte:

Woher bekomme ich das?

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ist die Immobilie vor 1950 erbaut und befindet sich in weitgehend unsaniertem Zustand? | Baugenehmigung, Energieausweis |
| <input type="checkbox"/> Gibt es bekannte Mängel (Feuchtigkeit, Asbest, veraltete Elektrik/Heizung)? | Protokolle, Eigentümer befragen |
| <input type="checkbox"/> Wurde die Immobilie in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert? | Rechnungen, Handwerker-Nachweise |

■ **Achtung:** Unsanierte Altbauten (vor 1950) erfordern eine Vor-Ort-Begutachtung. Online-Tools unterschätzen hier systematisch den Sanierungsaufwand und überschätzen den Marktwert.

Ihre Notizen zu Schritt 3:

4. Ihre Entscheidung: Online-Tool oder Gutachter?

Werten Sie Ihre Antworten aus den Schritten 1–3 aus und ordnen Sie sich einem der folgenden Ergebnis-Pfade zu.

Ergebnis A: Online-Tool ist ausreichend

Für Ihre Zwecke reicht eine datenbasierte Online-Bewertung vollkommen aus. Da es sich um ein Standard-Objekt ohne gerichtlichen Hintergrund handelt, liefern Algorithmen hier sehr präzise Marktwerte. Nutzen Sie mehrere Tools für eine breitere Einschätzung.

Ergebnis B: Sachverständiger ist zwingend erforderlich

Ein einfaches Online-Tool wäre in Ihrem Fall zu ungenau oder rechtlich nicht belastbar. Aufgrund der Komplexität des Objekts oder des offiziellen Anlasses benötigen Sie ein gerichtsfestes Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen (DIN 17024 oder öffentlich bestellt).



Weitere Notizen:

5. Glossar: Wichtige Begriffe zur Immobilienbewertung

Verstehen Sie die Schlüsselbegriffe, bevor Sie sich für eine Bewertungsmethode entscheiden.

Verkehrswert (Marktwert)

Der objektivierte Wert einer Immobilie gemäß § 194 BauGB. Er berücksichtigt Lage, Zustand, Ausstattung und aktuelle Marktsituation. Nur ein Sachverständiger kann ihn gerichtsfest ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Bewertung anhand tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Immobilien. Funktioniert gut bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern in Ballungsräumen – und ist die Basis der meisten Online-Tools.

Sachwertverfahren

Berechnung des Gebäudewerts über Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung plus Bodenwert. Wird bei individuellen Objekten oder dünner Marktlage angewandt.

Ertragswertverfahren

Bewertung über die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Relevant für vermietete Objekte und Kapitalanleger.

Kurzgutachten vs. Vollgutachten

Ein Kurzgutachten (ab ca. 500 €) reicht für private Entscheidungen. Ein Vollgutachten (1.500–3.000 €) ist für Gericht, Finanzamt oder Scheidung zwingend erforderlich.



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor der Bewertung:

- Klären Sie zunächst den genauen Zweck der Bewertung (Verkauf, Scheidung, Erbe, Steuer)
- Sammeln Sie alle relevanten Unterlagen (Grundbuchauszug, Flächenberechnung, Energieausweis)
- Holen Sie bei Gutachten mindestens zwei Kostenangebote ein

✓ Online-Bewertung:

- Nutzen Sie mehrere Online-Tools, um eine breitere Einschätzung zu erhalten
- Beachten Sie: Online-Bewertungen sind nicht rechtsverbindlich
- Achten Sie auf seriöse Anbieter – kostenlose Tools können werbefinanziert sein

✓ Sachverständigen-Gutachten:

- Beauftragen Sie nur zertifizierte oder öffentlich bestellte Gutachter (DIN 17024)
- Klären Sie vorab die Kosten (typisch: 1.500–3.000 € für ein Verkehrswertgutachten)
- Ein Kurzgutachten (ab ca. 500 €) kann für private Zwecke ausreichend sein



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