



RATGEBER 04 · BEWERTUNG

Was ist meine Immobilie wert

Wie Verkehrswert, Angebotspreis und erzielbarer Kaufpreis voneinander zu unterscheiden sind.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Was ist meine Immobilie wert

Verkehrswert und Verkaufspreis

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB der Preis, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage erzielbar wäre. Der spätere Kaufpreis kann davon abweichen, weil Nachfrage, Vermarktung, Zeitdruck und Verhandlung den Abschluss beeinflussen.

Die anerkannten Verfahren

Die ImmoWertV nennt Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren. Welches Verfahren passt, hängt von Objektart und verfügbaren Daten ab. Bei Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren häufig naheliegend. Vermietete Objekte werden oft ertragsorientiert betrachtet. Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern kann das Sachwertverfahren eine wichtige Grundlage sein. Häufig werden mehrere Ergebnisse gegeneinander geprüft.

Welche Daten zählen

- Mikro- und Makrolage sowie Grundstückszuschnitt
- Wohn- und Nutzflächen mit nachvollziehbarer Berechnung
- Baujahr, Modernisierungen, Restnutzungsdauer und Schäden
- Mietverhältnisse, Erträge und nicht umlagefähige Kosten
- Baulasten, Dienstbarkeiten, Erbbaurecht und andere Rechte
- energetische Eigenschaften und absehbarer Investitionsbedarf

Onlinewert, Marktpreiseinschätzung oder Gutachten

Ein Onlinewert kann eine Bandbreite zur ersten Orientierung liefern. Seine Aussagekraft hängt von Datenmenge, Aktualität und Vergleichbarkeit ab. Eine Marktpreiseinschätzung für den Verkauf verbindet Daten mit Objektbesichtigung und Vermarktungserfahrung. Ein förmliches Gutachten kann bei Gericht, Finanzamt, Erbaueinandersetzung oder strittiger Vermögensaufteilung erforderlich sein. Umfang und Kosten hängen vom Auftrag ab; feste Pauschalen wären unseriös.

Ergebnis als Bandbreite

Eine sorgfältige Bewertung nennt Stichtag, Unterlagen, Annahmen und Risiken. Bei unklarer Wohnfläche, fehlender Genehmigung oder unbekanntem Sanierungszustand ist eine Bandbreite ehrlicher als ein scheinbar exakter Einzelwert.

Ihr nächster Schritt

- Marktwert und sinnvollen Angebotspreis getrennt betrachten

Rechtsgrundlagen

- § 194 BauGB: Begriff des Verkehrswerts
- § 6 ImmoWertV: Auswahl und Anwendung der Wertermittlungsverfahren

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.