

Verhandlungsposition stärken und sparen

Wie Immobilienkäufer mithilfe eines Gutachters Geld sparen können, erklärt Gutachter Thomas Lotz aus Lohfelden.

Warum macht es Sinn Immobilien- und Grundstückswerte durch einen Gutachter bestimmen zu lassen?

THOMAS LOTZ: Mit einem Gutachten sind sie auf der sicheren Seite. Es stärkt die Position als Verhandlungspartner und gibt Klarheit über die Vermögenssituation. Sowohl Eigentümer als auch potenzielle Käufer einer Immobilie profitieren von der Transparenz eines Gutachtens. Und bei Rechtsstreitigkeiten, Ehescheidungen, Erbschafts- und Steuerangelegenheiten liefert der unstrittige Marktwert, den das Gutachten liefert, die notwendige Gewissheit. Irgendwann muss sich jeder Eigentümer einmal mit dem Wert seiner Immobilie auseinandersetzen.

Welche Leistungen erbringt der Gutachter?

THOMAS LOTZ: Der Immobiliensachverständige kennt den regionalen Immobilienmarkt. So kann er Immobilien zuverlässig in den Markt einordnen.

Sie erhalten von ihm zuverlässige Informationen über den Marktwert (auch Verkehrswert genannt), sowie den Wert beeinflussende Rechte und Belastungen der Immobilie zu einem festgelegten Stichtag.

Der Marktwert einer Immobilie, egal ob es sich um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt, wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst.

Wichtigstes Kriterium bei der Bewertung einer Immobilie ist die Lage, denn wie es der Name schon sagt, ist eine Immobilie eben nicht mobil, kann also nicht verlagert werden. Während das Gebäude über seine Lebensdauer definiert ist und nach seiner Lebensdauer ein neues Gebäude neu errichtet werden kann, ist der Grund und Boden als gegeben und unveränderbar zu betrachten.

Natürlich spielen aber auch andere Faktoren, wie die rechtlichen (Was darf ich wie bauen?) und die tatsächlichen Eigenschaften (Gestalt und Form) des Grundstücks eine Rolle. Ausstattung und Zustand eines Gebäudes sind



Dipl.-Ing. Thomas Lotz ist geprüfter Gutachter für Immobilienbewertung

ebenfalls wesentliche Aspekte.

Am Ende muss natürlich auch noch das aktuelle Marktgeschehen berücksichtigt werden. Abhängig von der Situation auf dem Grundstücksmarkt können die Preise für Immobilien je nach Stichtag zum Teil deutlich variieren.

Ich plane eine Immobilie zu kaufen, in die viel investiert werden muss (Sanierung/Modernisierung). Wie kann mir hier ein Verkehrswertgutachten helfen?

THOMAS LOTZ: Im Gutachten wird grundsätzlich erst einmal ein perfekter Zustand der Immobilie unterstellt. Vom so ermittelten vorläufigen Marktwert werden dann die zu erwartenden Kosten für die Baumaßnahmen abgezogen. Diese angenommenen Kosten im Verkehrswertgutachten sind keine konkrete Kostenkalkulation, sie geben aber schon einmal einen überschlä-

gigen, für die Wertermittlung hinreichend genauen Überblick. Im Gutachten erkennt man somit, was die Immobilie zum Stichtag des Gutachtens und nach Durchführung erforderlicher Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wert ist.

Wie lässt sich mit einem Gutachten Geld sparen?

THOMAS LOTZ: Für den Eigentümer liefert ein Gutachten eine verbindliche Auskunft über den stichtagsbezogenen Marktwert seiner Immobilie. Er ist somit in der Lage, bei einem Privatverkauf eine realistische Kaufpreisforderung zu formulieren. Den Kostenvorteil, der so entsteht, kann er als eigenen Gewinn verbuchen oder auch anteilig an seinen Käufer weitergeben, um so die Attraktivität seines Angebotes weiter zu steigern.

Zudem kann ein Gutachten Immobilienbesitzern helfen, um beim Finanzamt im Bezug auf die Grundsteuer einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. So lassen sich Steuern sparen.

Ein potenzieller Käufer erhält mit dem neutralen, fundierten Gutachten eine verbindliche Auskunft über die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten der Immobilie und ihres Marktwertes, was zusätzliche Sicherheit und Transparenz mit sich bringt und somit seine Investition entsprechend absichert. (plr)

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. (Ass.) Thomas Lotz

☎ 0561 / 28 78 39-0
🌐 www.grundundwert.de
✉ mail@grundundwert.de

grund&wert
IMMOBILIENBEWERTUNG

Was ist Ihr Haus wert ?

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken.

Wir helfen gerne weiter!