

PLANEN BAUEN WOHNEN

Durch Großeinkauf enorm günstige Preise • Ihr Vorteil • Vergleichen Sie unsere Supersondertoppreise

WASCHMASCHINEN
TROCKNER,
GESCHIRRSÜLER,
HERDE, KÜHL- UND
GEFRIERSCHRÄNKE,
EINBAUGERÄTE,
KAFFEEVOLLAUTOMATEN

Die Lösung

9 kg
Sensationspreis
498,- €

mit kleinen Lacktehlern, fabrikneu – technisch einwandfrei, mit voller Garantie und Kundendienst. Schnelle Lieferung und Montage, Finanzierung möglich.

Obernburger Straße 14
63811 Stockstadt
www.elektro-vaik.de
Tel. 06027-7386

Mo., Di., Mi., Fr. 9 - 18:30 Uhr
Do. 9 - 20 Uhr · Sa 9 - 16 Uhr

**VERGLEICHEN SIE
WO SIE WOLLEN!**

VALK - ELEKTRO

Die schnelle
Truppe

Ihr Vorteil • Vergleichen Sie unsere Supersondertoppreise

Wir helfen Ihnen sparen • Durch Großeinkauf enorm günstige Preise

Expertentipps in Kooperation mit

DER NEUE
tipp

Breunig
IMMOBILIEN
BEWERTEN | VERKAUFEN | VERMIETEN

Die Bewertungsverfahren

Immobilienbewertung Teil 2

Der Neue Tipp: Frau Lehmann, in Teil 1 sprachen Sie von verschiedenen Verfahren zur Bewertung von Immobilien. Welche sind das?

Verena Lehmann: Es gibt insgesamt drei Bewertungsverfahren, die je nachdem um welche Form der Immobilie es sich handelt, eingesetzt werden: das Sachwert-, das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren. Für Eigentumswohnungen wird beispielsweise das Vergleichswertverfahren zu Grunde gelegt, bei dem es darum geht verschiedene Merkmale wie Wohnungsgröße, Ausrichtung und Ausstattung miteinander zu vergleichen. Für Mehrfamilienhäuser bietet sich das Ertragswertverfahren an, bei dem die Mieteinnahmen die wesentliche Rolle für die Wert der Immobilie spielen. Das Sachwertverfahren wird bei selbst genutzten Ein- bis Zweifamilienhäusern angewandt und bezieht sich auf den Wert zwischen Herstellung und heutigem Zeitwert des Gebäudes. Man sollte sich jedoch nicht nur auf ein Verfahren verlassen, sondern immer noch ein stützendes Verfahren heranziehen, um den ermittelten Wert auf Plausibilität zu prüfen.

Der Neue Tipp: Das bedeutet, es wird lediglich eine Berechnung der aufgenommenen Daten vorgenommen?

Jürgen Breunig: Ja, die Grundlage bilden tatsächlich die spezifischen, vor Ort ermittelten Merkmale wie Zustand des Gebäudes und der Außenanlage sowie Ausstattung etc. Diese Merkmale werden von der Software verarbeitet und führen dann zu den nächsten Schritten. Jedoch spielen bei vielen

Unterpunkten der Bewertung auch eigenes Ermessen aufgrund der persönlichen Berufserfahrung und Einschätzung eine wesentliche Rolle.

Der Neue Tipp: Das können also nur speziell ausgebildete und geschulte Personen?

Verena Lehmann: Genau so ist es. Für den Laien ist eine Bewertung nur oberflächlich vorzunehmen. Selbst wenn man die Software besitzt, kann man diese ohne entsprechende Schulungen nicht anwenden bzw. nachvollziehen. Besonders wachsam sollten Eigentümer bei Internetangeboten zur Immobilienbewertung sein. Dort werden Bewertungen aufgrund von allgemeinen Marktdaten

ebenfalls ein zu hoch angesetzter Kaufpreis Risiken. Nicht nur ein langer, erfolgloser Vermarktungsprozess können die Folge sein. Der Makler kann schadenersatzpflichtig gemacht werden und haftet für falsche Verkaufsberatung sowie falsche Angaben bei der Vermarktung. Weicht der Kaufpreis um mehr als 20 % vom tatsächlichen Wert ab, kann der Kunde die Provisionszahlung anfechten oder sogar zurückfordern. Daher gilt, sich in jedem Fall die Grundlagen der Preisfindung des Maklers zeigen und erläutern zu lassen.

Der Neue Tipp: Bieten Sie ebenfalls Marktwertermittlungen an?

Verena Lehmann: Ja, wir bieten unseren Kunden eine professionelle, kostenfreie Marktwertermittlung an.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass wir anschließend den Verkauf der Immobilie übernehmen.

Sollte die Bewertung aus anderen Gründen erfolgen, können wir dem Eigentümer ein Kurzgutachten anbieten, hier fallen allerdings Kosten an.

Der Neue Tipp: Vielen Dank für das informative Gespräch.



vorgenommen ohne die Immobilie je gesehen zu haben. Daraus kann immer nur eine grobe Preisrichtung resultieren, sollte aber in jedem Fall professionell überprüft werden. Es können außerdem fatale Fehleinschätzungen entstehen, für die der Eigentümer oder auch Makler haftbar sind.

Der Neue Tipp: Welche Konsequenzen könnten folgen?

Jürgen Breunig: Neben einem zu niedrigen Kaufpreis, welcher ein Verlust für den Eigentümer darstellen würde, birgt



Geschäftsleitung Jürgen Breunig und Immobilienberaterin Verena Lehmann

BAUDEKORATION UND RAUMGESTALTUNG



Fassadengestaltung · Innenputz
Wohnraumgestaltung · Trockenbau

Handwerkerring 9 · 63776 Mömbris · Tel. 0 60 29 / 68 52
Mobil: 01 51 / 56 67 08 16 · www.baudekoration-jung.de

Öltank o.k.?

Wir schaffen Lösungen ...
seit über 60 Jahren, seriös, fachgerecht
und zu günstigen Festpreisen.

Telefon: 06021 4200-0
Telefax: 06021 4200-9000
e-mail: tankschutz@goehler.de
Fachbetrieb nach WHG

Goehler
Anlagentechnik

- Tankreinigungen
- Tankinnenhüllen
- Sanierung
- Tankausbau
- Batterietankanlagen
- Tankstilllegungen
- Sachverständigenprüfungen bundesweit

Goehler GmbH und Co. KG Anlagentechnik | 63768 Hösbach | Siemensstr. 5-7 | www.goehler.de

Lust auf Fliesen?

FLIESENVERLEGUNG
THOMAS
AMRHEIN
GmbH
MEISTERBETRIEB

Aschaffstraße 22
63768 Hösbach
☎ 06021/53314
Fax 06021/57622

www.fliesenamrhein.de