

# Immobilienbewertung – Dipl.-Ing. Michael Schröder – sachverständig in Immobilienbewertung in Mülheim an der Ruhr

[ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/immobilienbewertung/dipl-ing-michael-schroeder-sachverstaendiger-immobilienbewertung-muelheim-an-der-ruhr/](http://ihre-immobilien-experten.de/sachverstaendige-und-beratung/immobilienbewertung/dipl-ing-michael-schroeder-sachverstaendiger-immobilienbewertung-muelheim-an-der-ruhr/)

Eine Immobilienbewertung ist oftmals die Grundlage eines Rechtsgeschäftes mit hohem wirtschaftlichen Einsatz. Das gilt für private wie auch gewerbliche Immobiliengeschäfte gleichermaßen. Oftmals ist ein Immobiliengeschäft für eine Privatperson die größte Investition im Leben. Daher sollte die Basis eines solchen Immobiliengeschäftes stimmen und **ist seriös und professionell, insbesondere aber neutral** zu ermitteln.



Dipl.-Ing. Michael Schröder - Sachverständiger im Immobilienbereich aus Mülheim an der Ruhr - ist neutraler Experte und sachverständig auf dem Gebiet der Immobilienbewertung. Eine Immobilienbewertung mit nachhaltig begründetem Resultat ist nicht das Ergebnis einer überschlägigen Bewertung auf Basis von Plänen und einigen wenigen Randparametern. Vielmehr basiert eine fachgerechte Immobilienbewertung auf im Wesentlichen 3 komplexen Wertermittlungsverfahren: dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren.

Je nach Grundstücks- und Immobiliengattung und -kategorie ist das jeweils bestmöglich geeignete der 3 Verfahren sachverständigenseitig zu wählen. Im Fall einer ertragsorientierten Immobilie, eine sogenannten Kapitalanlage oder auch Gewerbe- und Managementimmobilie, ist die Immobilienbewertung durch einen Sachverständigen mit dem Ertragswertverfahren durchzuführen. Dabei dient das Sachwertverfahren als Kontrollinstrument zur Plausibilisierung des Ergebnisses. Andererseits ist im Fall einer selbstgenutzten Immobilie wie zum Beispiel eines Einfamilienhauses das Sachwertverfahren zu wählen, welches nicht auf dem Ertrag der Immobilie basiert sondern vielmehr auf dem baulichen Gebäudewert, dem Wert des Grundstückes, des Gebäudes und der Aussenanlagen.

Ein besonders genaues Verfahren zur Immobilienbewertung durch einen Sachverständigen ist das Vergleichswertverfahren. Wurde ein Grundstück oder Objekt in ähnlicher Form schon einmal, besser mehrfach, in ähnlicher Lage verkauft, kann man hieraus auf Basis von Vergleichswerten der erzielten Kaufpreise recht genaue Rückschlüsse ziehen. Dieses Verfahren der Immobilienbewertung wird häufig bei der Bewertung von Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern oder beinicht bebauten Grundstücken angewendet. Insgesamt gesehen wird dieses Verfahren aufgrund der seltenen Anwendbarkeit im Allgemeinen jedoch nicht angewendet werden können. Zu individuell sind die Grundstücke und Objekte im Allgemeinen.

**Wann ist nun eine professionelle Immobilienbewertung durch einen**

## **Sachverständigen, fachgerecht gesagt eine Wertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke, bares Geld wert?**

- Bei Verkauf eines Grundstücks mit und ohne aufstehendem Gebäudebestand, um einen Kaufpreis nachhaltig und realistisch zu ermitteln, damit das Geschäft möglichst gerecht und fair bewertet abläuft
- Bei Rechtsnachfolge, wie z.B. im Erbfall, um einen objektiven, einer externen Prüfung standhaltenden und nachweisbaren Verkehrswert der Immobilie oder Liegenschaft zu erhalten.

## **Und wann ist eine Immobilienbewertung durch einen Sachverständigen zwingend erforderlich?**

- Zu Zwecken der Zwangsversteigerung eines Grundstückes oder eines Objektes durch das Amtsgericht.
- Zu Beleihungszwecken, als Basis einer bankseitigen Beleihungsbewertung einer Immobilie oder einer Liegenschaft.

Ihr Sachverständiger im Bereich Immobilienbewertung ermittelt den Grundstücks- und Gebäudewert auf Basis der einschlägigen Wertermittlungsverordnungen und integriert notwendige Parameter in die Bewertung zuverlässig und vollständig, um korrekte Ergebnisse im Sinne der professionellen Immobilienbewertung zu erzielen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, gerne beraten wir Sie umfassend! Hier geht es zu den [Kontaktmöglichkeiten](#)...

=> zur gesamten [Liste](#) der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

Ein Artikel von [Ihre-Immobilien-Experten.de](#), der Immobilien Experten Plattform im Internet.  
Ein Service von [Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr](#).