

### **19.3. Ein Wort zum Thema *Immobilienbewertung online***

Auch in meinem früheren Sachverständigenbüro wurden wir immer wieder mit der Frage konfrontiert, wie gut man *Immobilienbewertung online* betreiben kann.

Vor jeder Auftragserteilung steht diese Frage ebenfalls im Raum: Lohnt sich ein teures Gutachten überhaupt und können wir dem Kunden am Telefon bereits eine grobe Schätzung geben, die diese Frage beantwortet?

In dem Sinne betreibt praktisch jeder Immobilien-Sachverständige Immobilienbewertung online, in dem Falle eben an der *Telefonlinie*.

Aber es gehören so viele Tatsachenfeststellungen zu einer ordentlichen Verkehrswertermittlung, dass die Verlässlichkeit einer solchen Bewertung äußerst niedrig ist. In einem Fall sank der Wert eines auf rd. 300.000 EUR geschätzten Objektes auf Null, nachdem Denkmal- und Naturschutzaufgaben festgestellt wurden, von denen interessanterweise der Kunde keine Ahnung hatte, sie also auch bei einer *Immobilienbewertung online* nicht hätte berücksichtigen können. In einem anderen Fall rutschte der zuvor angenommene Wert auf ein Zehntel hinunter, nachdem durch eine Bauanfrage klargestellt wurde, dass ein Großteil des überschüssigen Grundstückes gar nicht bebaut werden darf.

Auf der anderen Seite gibt es so einfache „0815-Objekte“, dass ein erfahrener Sachverständiger eine auf 20 % Abweichung genaue Schätzung am Telefon abgeben kann. Das kann dann aber auch jeder erfahrene Makler tun, der dies in Aussicht eines Vermittlungsauftrages sogar umsonst erledigt, vorausgesetzt Sie machen ihm klar, dass sie keine nach oben geschönte Schätzung haben wollen, mit der er versucht den Auftrag zu bekommen, indem er ihnen weismacht, er habe die besser zahlenden Kunden.

*Immobilienbewertung online* kann also bestenfalls ein Anhaltspunkt sein, nichts jedoch, worauf Sie sich unbedingt verlassen können. Das Ergebnis kann, wie in den obigen Beispielen gezeigt um mehrere hundert Prozent abweichen.