

Marktwertermittlung

Den Wert kennen. Bewusst entscheiden.

IHRE ENTSCHEIDUNG

Für Eigentümer und
Kaufinteressenten, die
einen Preis besser
einordnen möchten.

01

Leistung im Überblick



Eine fundierte Wertorientierung für Ihre nächste Immobilienentscheidung.

WANN DIESE LEISTUNG PASST

Ein Preis steht im Raum. Ist er nachvollziehbar?

Eine Immobilie lässt sich nicht allein über Quadratmeter oder einen Online-Richtwert einordnen. Die Marktwertermittlung verbindet die verfügbaren Objektinformationen mit passenden Marktdaten und Ihrer konkreten Frage.

01 Vor dem Verkauf

Sie möchten eine begründete Wertorientierung als Ausgangspunkt für Ihre Preisentscheidung.

02 Vor dem Kauf

Sie möchten den aufgerufenen Preis einordnen und wertrelevante Besonderheiten besser verstehen.

03 Für den eigenen Überblick

Sie möchten den Wert einer Immobilie für Ihre persönliche Vermögensplanung einschätzen lassen.

Passend, wenn Sie eine auf Ihren Zweck zugeschnittene Wertorientierung benötigen und die Datengrundlage dafür ausreicht.

Wenn ein förmlicher Nachweis gebraucht wird

Bei einer Vorlage beim Finanzamt, vor Gericht oder bei anderen festgelegten Empfängern kläre ich zunächst deren Anforderungen. Eine Marktwertermittlung ersetzt nicht automatisch das dort erforderliche Gutachten. Ein erzielbarer Kaufpreis wird nicht garantiert.

WAS SIE ERHALTEN

Eine Zahl wird erst mit ihren Gründen nützlich.

Sie erhalten eine schriftliche, auf die vereinbarte Fragestellung bezogene Einordnung des Immobilienwerts.

01

Wertorientierung

Ein Ergebnis zum vereinbarten Wertermittlungsstichtag, das Ihnen eine sachliche Grundlage für Ihre Entscheidung gibt.

02

Entscheidende Einflussgrößen

Eine verständliche Einordnung von Lage, Zustand, Nutzung und den für den Auftrag relevanten Besonderheiten.

03

Offene Punkte

Eine erkennbare Trennung zwischen geprüften Angaben, Annahmen und noch ungeklärten Sachverhalten.

Der Umfang folgt Ihrer Frage.

Vor der Beauftragung werden Ergebnisform, Datengrundlage und Untersuchungsumfang vereinbart. Ob zusätzliche Unterlagen oder eine Besichtigung erforderlich sind, entscheide ich anhand des konkreten Objekts und Bewertungszwecks.

WAS DEN WERT TRÄGT

Objekt, Markt und Stichtag. Im Zusammenhang betrachtet.

Marktwert und Verkehrswert bezeichnen nach § 194 BauGB denselben Wertbegriff. Die angebotenen Leistungen unterscheiden sich durch ihren vereinbarten Umfang und ihre Darstellung.

Vergleichswert	Geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren helfen, das Objekt am Markt einzuordnen.
Ertragswert	Die marktüblich erzielbaren Erträge und die dafür relevanten Kosten stehen im Mittelpunkt.
Sachwert	Boden und bauliche Anlagen werden im passenden Modell erfasst; die Anpassung an den Markt gehört dazu.

Die Auswahl wird begründet.

Je nach Objekt, Marktgepflogenheiten und verfügbaren Daten werden ein oder mehrere geeignete Verfahren herangezogen. Die Ergebnisse werden sachverständig gewürdigt.

Zustand, Modernisierungen, bekannte Schäden sowie Rechte und Belastungen können den Wert beeinflussen. Sie werden im vereinbarten Rahmen geprüft; bereits berücksichtigte Einflüsse werden nicht doppelt angesetzt.

Grundlagen: § 194 BauGB sowie §§ 2, 6, 8 und 10 ImmoWertV.
Ein Angebotspreis ist kein nachgewiesener Kaufpreis.

DER WEG ZU IHRER BEWERTUNG

Gut vorbereitet. Klar beauftragt.

Sie müssen nicht bereits alle Unterlagen besitzen. Im ersten Gespräch klären wir, was vorhanden ist und was noch benötigt wird.

Was Sie zusammenstellen können

Objekt und Baujahr

Adresse, Objektart, Baujahr, Anbauten und Nutzung.

Bauakte und Pläne

Bauakte, Genehmigungen, Grundrisse und Flächenberechnungen, soweit vorhanden.

Modernisierungen und Schäden

Maßnahmen der letzten zehn Jahre mit Jahr, Umfang und Nachweisen; bekannte Schäden nennen. Auch frühere wesentliche Maßnahmen sind hilfreich.

Rechte und Belastungen

Grundbuch, bekannte Rechte, Baulasten und entsprechende Auskünfte.

Nutzung und Besonderheiten

Bei Vermietung: Verträge und Mietaufstellung.
Bei Wohnungseigentum: Teilungserklärung und relevante WEG-Unterlagen.

So gehen wir vor

- 01 **Anliegen klären**
Objekt, Zweck, Empfänger und Wertermittlungstichtag benennen.
- 02 **Auftrag vereinbaren**
Art der Bewertung, Untersuchungsumfang, Honorar und Termin abstimmen.
- 03 **Grundlagen prüfen**
Unterlagen auswerten; Besichtigung und erforderliche Ergänzungen klären.
- 04 **Ergebnis besprechen**
Die vereinbarte Bewertung erhalten und ihre Grundlagen nachvollziehen.

[Unterlagen-Checkliste öffnen](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen wir über Ihre Immobilie.

Sie möchten einen Preis einordnen? Beschreiben Sie mir kurz das Objekt und Ihre Entscheidungssituation.

Alexander Rommelmann

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
LF (DIAZert)



Rufen Sie mich an

0571 94599669

Oder schreiben Sie mir

info@immowert-analyse.de



Direkt zur Anfrage

Anliegen persönlich anfragen

Für den Anfang genügen Objektadresse, Bewertungsanlass und eine Rückrufnummer oder E-Mail-Adresse.