

SACHVERSTÄNDIGE MARKTPREISERMITTLUNG · MUSTER

Ein Wert. Ein Rechenweg. Klare Grenzen.

So kannst du die Herleitung einer Immobilienbewertung verstehen - bevor du sie beauftragst.



Schematische Illustration. Kein tatsächlich untersuchtes Objekt.

Alle Objektangaben, Befunde und Zahlen sind erfunden. Es gab keine Besichtigung, keine realen Unterlagen und keine echten Vergleichsverkäufe. Dieses Muster zeigt eine mögliche Dokumentation, kein vollständiges Verkehrswertgutachten.

Was du auf den nächsten Seiten siehst

1. Objektgrundlagen und Herkunft der Angaben
2. Eine vereinfachte Rechnung mit ihren Grenzen
3. Prüfschritte, Leistungsumfang und deine Entscheidung

Michael-Jürgen Blum · BLUM - Sachverständigen- und Gutachterbüro für Immobilien
Geprüfter Gutachter und Bausachverständiger für Wertermittlung

01 · OBJEKT UND DATENGRUNDLAGE

Was wissen wir wirklich?

Fiktives Einfamilienhaus: 140 m² Wohnfläche, 520 m² Grundstück, Baujahr 1985.

Angenommener Stichtag: 21.09.2026. Zweck: Orientierung für einen möglichen Verkauf.

Modellannahmen: zulässige Wohnnutzung und keine besonderen wertrelevanten Rechte. Im echten Auftrag wären die Voraussetzungen anhand geeigneter Unterlagen zu prüfen. Die Tabelle simuliert nur den Status solcher Prüfungen.

Status im Muster	Fiktive Angabe und Einordnung
Unterlage abgeglichen	140 m ² laut angenommener Flächenberechnung. Planstand und Rechenweg wären zu dokumentieren; ein neues Aufmaß wird nicht behauptet.
Eigentümerangabe	Fenster laut angenommener Auskunft etwa 2012 erneuert. Rechnung fehlt. Jahr und Umfang bleiben als Schätzung erkennbar.
Befund im Modell	Angenommene sichtbare Feuchtespur im Keller. Eine sichtbare Erscheinung belegt noch nicht ihre Ursache.
Offener Prüfpunkt	Ursache und Umfang der angenommenen Feuchte sind ungeklärt. Eine weiterführende Untersuchung wäre erforderlich.
Nicht verfügbar	Keine Bankeinschätzung. Im Muster wird kein Beleihungswert angegeben oder aus dem Marktwert abgeleitet.

Die Herkunft einer Angabe gehört zum Ergebnis. Ein geschätztes Jahr bleibt eine Schätzung. Fehlende Unterlagen und offene Fragen müssen sichtbar bleiben.

Was im echten Auftrag dokumentiert wird

Unterlagentitel und Datum, Quelle der Auskunft, Besichtigungsumfang und erkennbare Abweichungen. Bei offenen Punkten: Einfluss auf die Einschätzung und nächster sinnvoller Prüfschritt.

02 · VEREINFACHTE BEISPIELRECHNUNG

So entsteht die Zahl.

Der frei erfundene Ansatz von **3.500 €/m²** enthält im Modell bereits das Grundstück und allgemeine Lage-, Alters- und Zustandsmerkmale. Die beiden nachstehenden Besonderheiten sind darin noch nicht enthalten.

Schritt	Betrag
140 m² × 3.500 €/m²	490.000 €
Zusätzliche Garage, nicht im Grundansatz enthalten	+ 10.000 €
Angenommener marktbezogener Feuchte-Abschlag	- 30.000 €
Bedingtes Rechenergebnis	470.000 €

Die Anpassungen sind didaktisch gesetzt, nicht aus Marktdaten abgeleitet. In einer echten Bewertung wären Quelle und Höhe zu begründen. Die 30.000 € sind weder ein Handwerkerangebot noch eine Schadenskostenschätzung.

Keine doppelte Berücksichtigung

Das Grundstück wird nicht noch einmal addiert. Ein bereits im Vergleich berücksichtigter Zustand wird nicht erneut abgezogen. Reparaturkosten und Marktwertänderung sind nicht automatisch identisch.

Wie empfindlich ist die Rechnung?

Vergleichsansatz	Gleiche Anpassungen	Ergebnis
3.400 €/m²	+ 10.000 € - 30.000 €	456.000 €
3.600 €/m²	+ 10.000 € - 30.000 €	484.000 €

Rechenvariation, kein abgesichertes Wertintervall. Die ungeklärte Feuchte kann das Ergebnis zusätzlich verändern. Bis zur Klärung bleibt der Musterwert an die Annahmen gebunden.

Im echten Auftrag: Datenquelle, Zeitraum, passende Objektgruppe, Verfahren und Anpassungen benennen. Angebotspreise und tatsächlich erzielte Kaufpreise getrennt einordnen.

03 · LEISTUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE

Klarheit für deine Entscheidung.

Das steckt in den 299 € Gesamtpreis

Persönliche Besichtigung im vereinbarten Umfang, Einordnung des erkennbaren Zustands, Abgleich von Objektunterlagen und vollständiger verfügbarer Bauakte mit Vollmacht, Marktrecherche, geeignete Gutachterausschussdaten und Erläuterung des Ergebnisses. Eine bankseitige Einschätzung ergänze ich nach Verfügbarkeit.

Form und Umfang deiner Dokumentation stimmen wir vor der Beauftragung ab. Anfrage und Erstgespräch sind kostenfrei. Bei anschließendem erfolgreichem Verkauf über mich bei McMakler erhältst du die 299 € zurück. Kein Verkaufsauftrag erforderlich.

Was gesondert vereinbart wird

Energieausweis, neues Aufmaß mit Wohnflächenberechnung, vertiefte Schadensuntersuchungen und ein ausführliches Verkehrswertgutachten. Nachgewiesene Fremdkosten für Unterlagen werden nach vorheriger Abstimmung 1:1 ohne Aufschlag weitergegeben. Umfang und Kosten werden vorab geklärt.

Wann Abwarten sinnvoll sein kann

Wesentliche Flächen oder Nutzungen sind ungeklärt? Ein akuter Schaden verlangt eine Untersuchung? Der Erlös nach Ablösung und Kosten trägt deine Pläne nicht? Dann besprechen wir Klärung und Alternativen. Zeitdruck und laufende Kosten gehören dazu.

Du entscheidest. Eine Marktpreisermittlung ist keine Verkaufsverpflichtung, keine Finanzierungszusage und keine Garantie für einen bestimmten Verkaufserlös.

Methodische Grundlagen und weitere Hilfen

§ 194 BauGB: Marktwert zum Stichtag unter Berücksichtigung rechtlicher und tatsächlicher Objektmerkmale.
gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html

§ 24 ImmoWertV: Grundlagen des Vergleichswertverfahrens. Die Beispielwerte selbst stammen nicht aus dieser Quelle.
gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_24.html

Beitrag, Checklisten und unverbindliche Anfrage auf der Webseite →
Telefon: 0152 08668734 · info@immobilien-gutachter-blum.de
Stand: 21.09.2026 · Immobilienvermittlung ausschließlich über McMakler.