

# Marktwertschätzung

---

TÜV Rheinland erbringt die nachfolgend aufgeführte Dienstleistung an dem vom Kunden angegebenen Objekt, um einen orientierenden Marktpreis zu ermitteln.

## Marktwertschätzung

Die Marktwertschätzung umfasst folgende Leistungen und beginnt mit dem Erstkontakt durch telefonischen oder schriftlichen Austausch zur Abstimmung und Vorbereitung der weiteren Dienstleistungserbringung:

- Sichtung der erforderlichen Unterlagen
- Begehung der Immobilie zur Feststellung des Ist-Zustandes
- Plausibilisierung der mitgeteilten Flächen
- Kurze Beschreibung der wesentlichen Grundstücks- und Immobiliendaten sowie baurechtlichen Gegebenheiten der Liegenschaft inkl. baulicher Anlage
- Ermittlung des Bodenwertes
- Bewertung von Rechten und Lasten im Grundbuch
- Kurz-Dokumentation in Form von Text und Bild
- Pauschale Bewertung von festgestellten Bauschäden und Baumängeln

---

Der Bausachverständige von TÜV Rheinland beginnt mit der Sichtung der relevanten Unterlagen. Hierbei sind sämtliche Planungsunterlagen als auch vorhandene amtliche Dokumente notwendig und durch den Auftraggeber bereitzustellen.

Eine Marktwertschätzung wird für die Bewertung von vorrangig wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) angefertigt. Grundlage der Marktwertschätzung bildet die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweis (ImmoWertA) in der jeweils gültigen Fassung. Die Marktwertschätzung unterscheidet sich gegenüber einem umfangreicheren und kostenintensiveren Verkehrswertgutachten durch den begrenzten Verwendungszweck und einen geringeren Textumfang. Sie eignet sich für eine Wertorientierung und ist nicht geeignet zur Vorlage bei Behörden oder in rechtlichen Auseinandersetzungen.

---

Vorzulegende Unterlagen sind:

- Gebäudeplan
- Lageplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Unterlagen zu den Gebäudedaten

Daraufhin findet die Ortsbegehung statt, bei dem unsere Bausachverständigen den aktuell erkennbaren Ist-Zustand aufnehmen und die Flächen des beauftragten Objekts plausibilisieren.

Die fachliche Einordnung der Erkenntnisse geht aus einem Bericht hervor und es wird ein aktueller orientierender Marktwert für das Objekt definiert, anhand der wesentlichen Daten und Fakten.

**Nicht im Leistungsumfang enthalten sind:**

- Planerische und/oder bauleitende Leistungen
- besondere Analysen wie z.B. zerstörungsfreie oder zerstörende Materialuntersuchungen, Bauteilöffnungen, Laboruntersuchungen, Schadensanalyse, Gutachten und Bewertungen zu den einzelnen Feststellungen und deren Dokumentationsnachweisen, Festigkeitsprüfungen, Haftzugprüfungen, etc.
- Technische Hilfsmittel wie z.B. Hubbühnen, Gerüste, Leitern
- generelle Aufmaß-Prüfungen, Vermessungsleistungen, Berechnungen
- die Grünanlagen (Bepflanzung, Böschungen, Auffüllungen), sofern nicht gesondert aufgeführt
- die technischen oder baurechtlichen Abnahme- und Inbetriebnahme Prüfungen für z.B. Lüftungsanlagen, Standsicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Förderanlagen, automatische Tür- und Toranlagen, wasserrechtliche Belange, etc.; diese müssen durch einen für den jeweiligen Bereich zugelassenen Sachverständigen bzw. Prüferingenieur durchgeführt werden
- Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen Anlagen, wie z.B. Heizungs-, Elektro- und Kälteanlagen, Wasserversorgung
- Rechtliche Auskünfte zu Vertragsbedingungen und dem Rechtsgeschäft der Abnahme
- Überprüfung der Unterlagen und Dokumentationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit
- Detailprüfungen und -freigaben
- Teilnahme an Besprechungen, sofern nicht explizit beauftragt
- weiterführende Untersuchungen
- rechtsgeschäftliche Abnahmeerklärungen in Vertretung für Dritte
- Untersuchungen zu Baugrund, Bodeneigenschaften, Bodenhygiene, Bepflanzung, etc.
- Überprüfung der Unterlagen und Dokumentationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit
- Mehrmalige Prüfungen infolge von Änderungen, Behinderungen oder ähnlichem

In keinem Fall schuldet TÜV Rheinland ein positives Prüfergebnis oder ein mangelfreies Objekt.