

Allgemeine Anforderungen an Gutachten

1 Grundsätze

Wertgutachten *eines zertifizierten¹ Sachverständigen* müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der Sachverständige hat *grundsätzlich*

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- *vorliegende Berechnungen (mit Quellenangaben) auf Plausibilität zu überprüfen*
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist *und qualifizierte Nutzungsabsichten bestehen*, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere:
 - Art und Höhe des Immobilienwerts
 - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen
 - weitere wertbeeinflussende Umstände

2 je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

2.1 Allgemeine Angaben

- *Art des Bewertungsobjekts*, Objektart, Adresse (Gemeinde, Str., Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisabschluss)
- Art des *zu ermittelnden Wertes*

2.2 Grundstücksbeschreibung

- Grundbuch- und Katasterdaten
- Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
 - *Lagebezeichnung*
 - *Katasterbezeichnung*
 - *Nutzungsart*
 - Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
 - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung von Hilfskräften
- Wertermittlungstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- Inhaltsverzeichnis mit *Gesamt-Seitenzahlen*
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlagen

¹ Kursiv gedruckte Positionen beziehen sich auf Gutachten der Zertifizierungsstufe II – Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter oder unbebauter Grundstücke

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Beschreibung und Beurteilung der Lage

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.

3.2 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

- Zuschnitt, topografische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- *Oberflächenbeschaffenheit*
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgungsanschlüsse)
- *Entwicklungszustand (für die geplante Nutzung)*
- *Bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch*
 - *Bonität (AZ / GZ; EMZ)*
 - *U.U. Aufwuchs*

3.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks (*Baulandes*)
 - (*mit Zeitprognose bis zur Beureife*)
- *Planungs- und baurechtliche Situation*
 - *Planerische Grundstücksqualität*
- Bauplanungsrechtliche Situation
 - *Entwicklungspläne*
 - vorbereitende Bauleitplanung u. Ä.
 - Flächennutzungsplan
 - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
 - verbindliche Bauleitplanung u. Ä.
 - Bebauungsplan (§ 30 Abs. I, 2 und 3 BauGB)
 - Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 Baugesetzbuch)
 - Ausnahmen und Befreiungen
 - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
 - besonderes Städtebaurecht
 - Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
 - Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
 - weitere gemeindliche Satzungen
 - städtebauliche Verträge
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - *Sonstiges*
- Bodenordnungsverfahren
 - *Lage des Grundstücks in*
 - *Bodenordnungsgebieten*
 - *Sanierungsgebieten*
 - *Entwicklungsbereichen*
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
 - Baugenehmigungen
 - Abstandsflächen/Nachbarschutz
 - Stellplatzpflichten
 - Baulasten
 - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen

- *Nutzungsbeschränkungen durch*
 - *Landschaftsschutz*
 - *Wasserschutz (incl. Überschwemmungsgebiet)*
 - *Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz*
 - *Denkmalschutz*
 - *Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)*
 - *öffentlich-rechtliche Verträge*
- *privatrechtliche Situation*
 - *grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)*
 - *nicht eingetragene Rechte, etc.*
 - *Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)*
 - *Lieferrechte*
 - *Nachbarrechte*

3.4 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen - Gebäudebeschreibung

- *Gebäudeart, Nutzungen*
- *Zweckbestimmung*
- *Bauart*
- *Baujahr*
- *Erneuerungen*
- *Rohbau*
- *Ausbau*
- *Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)*
- *Baubeschreibung*
- *Baulicher Zustand*
- *Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen*
- *Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen*
- *erforderlicher Abbruch*
- *Erweiterungsmöglichkeit*
- *Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen, Vorrichtungen*
- *besondere Bauteile, besondere Einrichtungen*
- *Wirtschaftliche Gestaltung*
- *übliche Gesamtnutzungsdauer*
- *wirtschaftliche Restnutzungsdauer*
- *Alterswertminderung*
- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*
- *Nebengebäude*
- *Außenanlagen*
 - *Ver- und Entsorgungseinrichtungen*
 - *Bodenbefestigungen*
 - *Einfriedungen*
 - *Gartengestaltung*
 - *Sonstige Anlagen*

3.5 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

- *angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)*
- *verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)*
- *Maße*
- *bebaute Fläche*
- *Geschossfläche*

- Wohnfläche
- Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o. a., *nach DIN*)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

3.6 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

4 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

- *Erläuterung der angewandten Wertermittlungsverfahren*
- *Begründung der Wahl*

4.1 Vergleichswertverfahren

4.1.1 Bodenwertermittlung

- angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten
- *mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale (Vergleichsfaktoren)*
- *Abweichungen*
- *Berechnung des reinen Bodenwertes*
- *Ggf. Wert der Erschließungsanlagen*
- *Ggf. Bodenwert gesamt*
- *U.U. geminderter Bodenwert*
- *U.U. Erbbaurechtsanteil*
- *Begründung / Erläuterung*

4.1.2 Ermittlung des Gebäudewertes

- *Vergleichspreise mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale (Vergleichsfaktoren)*
- *Abweichungen*
- *Gebäudevergleichswert*
- *Begründung / Erläuterung*

4.1.3 Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

4.2 Ertragswertverfahren

- *Rohertrag*
- nachhaltig erzielbare Mieterträge

- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen
- Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten Modell: Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Reinertrags *des Grundstücks*
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbständig verwertbaren Teilflächen)
- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahrs; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers *(mit Begründung)*
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswerts *der baulichen Anlagen*
- *Bodenwert des Grundstücks*
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

4.3 Sachwertverfahren

- *Baupreisindex*
- *Basisjahr*
- *Bezugsgröße (m^3 , m^2 , Nutzungseinheit o.a.)*
- *Wert je Bezugseinheit*
- *Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag*
- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungs-Stichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Herstellungswertes
- *Gebäudewert insgesamt (ohne BNK)*
- *Baunebenkosten in % des Wertes der baulichen Anlagen*
- *Wert der baulichen Anlagen inkl. BNK*
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahres; Modell
- Wertminderung wegen Alters, Baumängeln und Bauschäden
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirtschaftliche Wertminderung, Abweichung von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung von Außenanlagen
- *Sachwert der Außenanlagen, Betriebseinrichtungen und sonstigen Anlagen*
- *Bodenwert*
- Ermittlung des Sachwerts
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung

- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

4.4 Sonstige nichtnormierte Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

- *Modifiziertes Sachwertverfahren*
- Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

5 Verkehrswert (Marktwert)

- *Zusammen- und Gegenüberstellung der Ergebnisse der angewandten Verfahren*
- *Erläuterung und Interpretation der Ergebnisse*
- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- Ableitung (*Feststellung*) des Verkehrswerts/Marktwerts aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro m² Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- *Feststellung des Entschädigungswertes*
- ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- ggf. Bewertung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

6 Sonstige Immobilienwerte

- Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung

7 Datum, Stempel, Unterschrift

- Ggf. Unbefangenheitserklärung

8 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
- Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
- Flurkarte
- *FNP und / oder B-Plan*
- Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, Schnitte und Ansichten
- *Auszüge aus dem Grundbuch*
- *Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch*
- Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen
- *Sonstige relevante Unterlagen und Dokumente*

9 Ergänzende Anforderungen an Gutachten für die Zertifizierungsstufe II – Schwerpunkt Beleihungswertermittlung

- Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung
- Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z.B. Drittverwendungsfähigkeit)
- Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit
- Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft