

Zulassungsgutachten

Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien“ – Auszug (Stand: 19.01.2009 / Rev.: 9)

Vom Antragsteller sind **drei Verkehrs-/Marktwertgutachten** zu den nachfolgend genannten Objektarten, **nicht älter als zwei Jahre**, in anonymisierter¹⁾ Form vorzulegen:

- Bewertung eines Ein-/Zweifamilienwohnhaus oder Mehrfamilienwohnhauses
- Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums
- Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblichen Objekts

Mindestens **eins** der drei einzureichenden Verkehrswertgutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte beziehen, an denen eine **wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast) oder eine **öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Baulast) begründet ist.

Mindestens **eins** der vorgenannten Gutachten muss **zusätzlich** zum Verkehrs-/Marktwert den **Beleihungswert** gemäß BelWertV ausweisen.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufpreisverfahren** anzuwenden.

Bei der Erstellung der Gutachten sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß **Anlage 1** (Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten) zu beachten.

Weiterhin muss der Antragsteller eine **Hausarbeit** anfertigen, welche folgende Aufgabenstellungen beinhaltet:

- Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertmarktanpassungsfaktoren
- Vergleich dieser mit örtlich oder überörtlich veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen und Marktanpassungsfaktoren
- Beurteilung der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren

Die Anerkennung der Gutachten und der Hausarbeiten durch den Prüfungsausschuss ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren.

Kann ein oder können mehrere Gutachten oder die Hausarbeit nicht anerkannt werden, hat der Antragsteller die Möglichkeit, die fehlerhaften Gutachten oder die Hausarbeit zu überarbeiten. Alternativ kann für ein nicht anerkanntes Gutachten oder eine nicht anerkannte Hausarbeit ein neues Gutachten bzw. eine neue Hausarbeit eingereicht werden. Dies ist jedoch pro Gutachten oder Hausarbeit nur **einmal** möglich. Für die erneute Gutachtenprüfung bzw. die erneute Prüfung der Hausarbeit wird eine Gebühr fällig, die mit Einreichen der/s Gutachten/s oder der Hausarbeit zu entrichten ist.

Im Hinblick auf ein späteres Zertifizierungsverfahren zum „**ZIS Sprengnetter Zert (WG)**“ kann auf Antrag überprüft werden, ob alle oder einzelne Gutachten bereits die Anforderungen dieser Zertifizierungsstufe erfüllen.

1) Sämtliche personenbezogenen Daten sind zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Anlage 1

Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
1. Allgemeine Anforderungen an Gutachten		
1.1 Grundsätze		
Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.	×	×
Der Sachverständige hat	×	×
• auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken,	×	×
• die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln,	×	×
• 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, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen und	×	×
• die wesentlichen Ansätze und 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 am Wertermittlungstichtag abweichenden Zustand unterstellen und – weitere wertbeeinflussende Umstände.	×	×
1.2 Anforderungen an den Inhalt von Gutachten		
Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheiten sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:	×	×
1.2.1 Allgemeine Angaben		
• Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)	×	×
• Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer	×	×
• Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	×	×
• Art des Wertes	×	×
• Grundbuch- und Katasterdaten – Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
<ul style="list-style-type: none"> – Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend) – Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche. 		
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	×	×
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	×	×
• Mitwirkung und Tätigkeit von Hilfskräften	×	×
• Wertermittlungstichtag	×	×
• Anzahl der Gutachteraufwertigungen	×	×
• Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	×	×
• Anlagenverzeichnis	×	×
• Literaturverzeichnis	×	×
• verwendete Materialien	×	×
• besondere Maßgaben des Auftrags	×	×
1.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage		
• Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)	×	×
• Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)	×	×
• Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	×	×
1.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens		
• Zuschnitt, topografische Situation	×	×
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	×	×
• Kontaminierungen	×	×
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	×	×
1.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung		
• tatsächliche Nutzung, Nutzungspotenzial	×	×
• beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	×	×
• informelle Planungen	×	×
• Entwicklungsstufe des Grundstücks	×	×
• bauplanungsrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> – vorbereitende Bauleitplanung u.ä. – Flächennutzungsplan 	×	×

Inhalt	Verkehrs- /Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
<ul style="list-style-type: none"> – Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung – verbindliche Bauleitplanung (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB) – Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 BauGB) – 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 		
• Bodenordnungsverfahren	×	×
• Stadtbau	×	×
• Enteignung und Entschädigung	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • bauordnungsrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> – Baugenehmigungen – Abstandsflächen/Nachbarschutz – Stellplatzpflichten – Baulasten – Abgeschlossenheit 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz – Denkmalschutz – Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.) – öffentlich-rechtliche Verträge 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • privatrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> – grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) – nicht eingetragene Rechte und Belastungen etc. – Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.) 	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
<ul style="list-style-type: none"> – Nachbarrechte – sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen 		
1.2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen		
• Gebäudeart, Nutzungen	×	×
• Baujahr	×	×
• Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	×	×
• Bauweise, Baukonzeption (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)	×	×
• Baubeschreibung	×	×
• Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen	×	×
• Umweltverträglichkeit	×	×
• erforderlicher Abbruch	×	×
• Erweiterungsmöglichkeit	×	×
• besondere Bauteile, besondere Einrichtungen	×	×
• übliche Gesamtnutzungsdauer	×	×
• wirtschaftliche Restnutzungsdauer	×	×
• Nebengebäude	×	×
• Außenanlagen	×	×
1.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen		
• angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)	×	×
• verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)	×	×
• bebaute Fläche	×	×
• Geschossfläche	×	×
• Wohn-/Nutzfläche	×	×
• Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)	×	×
• Bruttogrundfläche (BGF)	×	×
• Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)	×	×
• Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)	×	×
• Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
<ul style="list-style-type: none"> • Verhältniszahlen: <ul style="list-style-type: none"> – Grundflächenzahl (GRZ) – Geschossflächenzahl (GFZ) – Baumassenzahl (BMZ) 	×	×
1.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt		
<ul style="list-style-type: none"> • Angebot und Nachfrage 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten 	×	×
1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung		
1.3.1 Verfahren zur Bodenwertermittlung		
<ul style="list-style-type: none"> • angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren) 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren) 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • deduktive Modelle und deren Erläuterung/Begründung 	×	×
1.3.2 Vergleichswertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)		
<ul style="list-style-type: none"> • angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren) 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren) 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.) 	×	×
1.3.3 Ertragswertverfahren		
<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltig erzielbare Mieterträge 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Angaben über mietvertragliche Bindungen (Mehr-/Mindermieten) 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftungskosten; Modell, Quelle und Herleitung 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Reinertrags 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Angabe des Liegenschaftszinssatzes; Modell, Quelle und Herleitung 	×	×
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen) 	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• Darstellung des Gebäudeertragsanteils	x	x
• Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer	x	x
• Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahrs; Modell	x	x
• Darstellung des Vervielfältigers	x	x
• Ermittlung des Ertragswertes	x	x
• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
• Marktanpassung	x	x
1.3.4 Sachwertverfahren		
• Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung des Herstellungswertes	x	x
• Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln	x	x
• Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell	x	x
• Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung	x	x
• Ermittlung des Gebäudewertes (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)	x	x
• Bewertung von Außenanlagen	x	x
• Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	x	x
• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
• Marktanpassung	x	x
• Ermittlung des Sachwerts	x	x
1.3.5 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit		
• sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)	x	
• sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)	x	

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)	×	
1.4 Verkehrswert/Marktwert		
• Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)	×	
• Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert)	×	
• Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags	×	
• ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses	×	
• Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)	×	
• ggf. Bewertung von Rechten und Belastungen	×	
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	×	
1.5 Beleihungswert		
1.5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere		
• Verfahren zu Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> – getrennte Ermittlung von Sach- und Ertragswert – getrennte Ermittlung von Vergleichs- und Ertragswert – besondere Überprüfung der Nachhaltigkeit bei Abweichungen um mehr als 20 Prozent zwischen Sachwert/Vergleichswert und Ertragswert – Betrachtung der Eigennutzungsfähigkeit, Ermittlung des Zustandwerts für im Bau befindliche Objekte etc. 		×
• Gutachten (§ 5 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Ausführungen zur Objekt- und Standortqualität – Ausführungen zum regionalen Immobilienmarkt – Ausführungen zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis etc 		×
• Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Einzelkostenansatz für Verwaltungskosten – Bandbreiten – Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenansatz – Modernisierungsrisiko etc. 		×
• Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV), z.B.		×

Inhalt	Verkehrs- /Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
<ul style="list-style-type: none"> – Mindestkapitalisierungszinssätze, Bandbreiten – Unterschreitung der Bandbreiten bei erstklassigen Immobilien etc. 		
<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Ansatz Bodenwert abzüglich Abbruchkosten – bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren – bei Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswert etc. 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert (§ 15 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – erforderliche Erhebungen zur Ermittlung des Bodenwerts 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Sicherheitsabschlag – Beschränkung der Baunebenkosten etc. 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Vergleichswerts (§ 19 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> – Sicherheitsabschlag 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Bauland (§ 20 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> – ausschließliche Berücksichtigung von gesichertem Bebauungsrecht 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Erbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV) 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – wesentliche Bestandteile, Zubehör 		×
<ul style="list-style-type: none"> • wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> – Kleindarlehensgrenze – vereinfachte Wertermittlung – Möglichkeiten des Besichtigungsverzicht etc. 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Beleihungen im Ausland (§ 25 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – landesspezifisches Gutachten – Besichtigungserfordernis etc. 		×
<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z.B. <ul style="list-style-type: none"> – Anhaltspunkte – Leistungsrückstand etc. 		×
1.5.2 Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)		×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
1.5.3 Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit		×
1.5.4 Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft		×
1.6 Sonstige Immobilienwerte		
• steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung	×	
1.7 Datum, Stempel, Unterschrift	×	×
• ggf. Unbefangenheitserklärung	×	×
1.8 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)		
• Pläne mit geeignetem Maßstab: – Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1 : 5.000/Mikrolage) – Flurkarte – Bodenrichtwertkarte	×	×
• Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten	×	×
• Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen	×	×
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	×	