

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.	x	x
Der Sachverständige hat	x	x
• auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken,	x	x
• die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln,	x	x
• Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen,	x	x
• die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen,	x	x
• 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	x	x
• 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.	x	x
1.2 Anforderungen an den Inhalt von Gutachten		
Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheiten sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:	x	x
1.2.1 Allgemeine Angaben		
• Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)	x	x
• Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer	x	x
• Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	x	x
• Art des Wertes	x	x
• Grundbuch- und Katasterdaten – Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt – Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend) – Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche.	x	x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	x	x
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	x	x
• Mitwirkung und Tätigkeit von Hilfskräften	x	x
• Wertermittlungsstichtag	x	x
• Anzahl der Gutachtenausfertigungen	x	x
• Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	x	x
• Anlagenverzeichnis	x	x
• Literaturverzeichnis	x	x
• verwendete Materialien	x	x
• besondere Maßgaben des Auftrags	x	x
1.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage		
• Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)	x	x
• Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)	x	x
• Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	x	x
1.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens		
• Zuschnitt, topografische Situation	x	x
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	x	x
• Kontaminierungen	x	x
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	x	x
1.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung		
• tatsächliche Nutzung, Nutzungspotenzial	x	x
• beitragsrechtlicher Zustand	x	x
• informelle Planungen	x	x
• Entwicklungszustand des Grundstücks	x	x
• bauplanungsrechtliche Situation – vorbereitende Bauleitplanung u.ä. – Flächennutzungsplan – Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung – verbindliche Bauleitplanung (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB) – Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 BauGB) – Ausnahmen und Befreiungen	x	x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
– 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	x	x
• Stadtumbau	x	x
• Enteignung und Entschädigung	x	x
• bauordnungsrechtliche Situation – Baugenehmigungen – Abstandsflächen/Nachbarschutz – Stellplatzpflichten – Baulasten – Abgeschlossenheit	x	x
• weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z.B. – Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz – Denkmalschutz – Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.) – öffentlich-rechtliche Verträge	x	x
• privatrechtliche Situation – grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) – nicht eingetragene Rechte und Belastungen etc. – Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.) – Nachbarrechte – sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen	x	x
1.2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen		
• Gebäudeart, Nutzungen	x	x
• Baujahr	x	x
• Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	x	x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
• Bauweise, Baukonzeption (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)	x	x
• Baubeschreibung	x	x
• Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen	x	x
• Umweltverträglichkeit	x	x
• erforderlicher Abbruch	x	x
• Erweiterungsmöglichkeit	x	x
• besondere Bauteile, besondere Einrichtungen	x	x
• übliche Gesamtnutzungsdauer	x	x
• wirtschaftliche Restnutzungsdauer	x	x
• Nebengebäude	x	x
• Außenanlagen	x	x
1.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen		
• angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)	x	x
• verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)	x	x
• bebaute Fläche	x	x
• Geschossfläche	x	x
• Wohn-/Nutzfläche	x	x
• Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)	x	x
• Bruttogrundfläche (BGF)	x	x
• Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)	x	x
• Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)	x	x
• Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)	x	x
• Verhältniszahlen: – Grundflächenzahl (GRZ) – Geschossflächenzahl (GFZ) – Baumassenzahl (BMZ)	x	x
1.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt		
• Angebot und Nachfrage	x	x
• Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	x	x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung		
1.3.1 Verfahren zur Bodenwertermittlung		
• angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	x	x
• Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	x	x
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	x	x
• deduktive Modelle und deren Erläuterung/Begründung	x	x
1.3.2 Vergleichswertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)		
• angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	x	x
• Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	x	x
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	x	x
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung	x	x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)	x	x
• Ermittlung des Vergleichswerts	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
1.3.3 Ertragswertverfahren		
• marktüblich erzielbare Mieterträge	x	x
• tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer marktüblichen nachhaltigen Erzielbarkeit	x	x
• Angaben über mietvertragliche Bindungen (Mehr-/Mindermieten)	x	x
• Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume	x	x
• Bewirtschaftungskosten; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung des Reinertrags	x	x
• Angabe des Liegenschaftszinssatzes; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)	x	x
• 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 Barwertfaktors für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor)	x	x
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung	x	x
• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung	x	x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.)	x	x
• Ermittlung des Ertragswertes	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	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 der Herstellungskosten	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 vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Gebäudewert) (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
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung		
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.)	x	x
• Ermittlung des Sachwerts		
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	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	
• Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)	x	
1.4 Verkehrswert/Marktwert		
• Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)	x	
• Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert)	x	
• Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags	x	

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
• ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses	x	
• Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)	x	
• ggf. Bewertung von Rechten und Belastungen	x	
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	x	
1.5 Beleihungswert		
1.5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere		
• Verfahren zu Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4 BelWertV) – 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.		x
• Gutachten (§ 5 BelWertV), z.B. – Ausführungen zur Objekt- und Standortqualität – Ausführungen zum regionalen Immobilienmarkt – Ausführungen zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis etc		x
• Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV), z.B. – Einzelkostenansatz für Verwaltungskosten – Bandbreiten – Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenansatz – Modernisierungsrisiko etc.		x
• Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV), z.B. – Mindestkapitalisierungszinssätze, – Unterschreitung der Mindestkapitalisierungszinssätze bei erstklassigen Immobilien etc.		x
• Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV), z.B. – Ansatz Bodenwert abzüglich Abbruchkosten – bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren – bei Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswert etc.		x
• Bodenwert (§ 15 BelWertV), z.B. – erforderliche Erhebungen zur Ermittlung des Bodenwerts		x

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
• Ermittlung des Sachwerts bei RND<30 Jahren Abbruchkosten ermitteln und abziehen (§ 14 BelWertV)		ξ
• Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV), z.B. – Sicherheitsabschlag – Beschränkung der Baunebenkosten etc.		×
• Ermittlung des Vergleichswerts (§ 19 BelWertV) – Sicherheitsabschlag		×
• Bauland (§ 20 BelWertV) – ausschließliche Berücksichtigung von gesichertem Bebauungsrecht		×
• Erbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV)		×
• Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV), z.B. – wesentliche Bestandteile, Zubehör		×
• wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) – Kleindarlehensgrenze – vereinfachte Wertermittlung – Möglichkeiten des Besichtigungsverzicht etc.		×
• Beleihungen im Ausland (§ 25 BelWertV), z.B. – landesspezifisches Gutachten – Besichtigungserfordernis etc.		×
• Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z.B. – Anhaltspunkte – Leistungsrückstand etc.		×
1.5.2 Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)		×
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	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert- ermittlung	Beleihungswert- ermittlung
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	x	x
• Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten	x	x
• Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen	x	x
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	x	