

DAS 1x1 DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

CHECKLISTE

Anforderungen an Marktwertgutachten

Mit dieser Checkliste werden wesentliche Anforderungen an ein Marktwertgutachten aufgezeigt (formale Anforderungen, allgemeine Anforderungen, spezielle Anforderungen). Mit ihrer Hilfe kann ein Gutachten auf Vollständigkeit überprüft werden. Es ist zu beachten, dass je nach Zweck der Wertermittlung die Checkliste angepasst (ergänzt bzw. gekürzt) werden muss.

Stand: 20.04.2023



- ☐ Angaben zum Gutachtenersteller (Name, Qualifikation, Anschrift, Kontaktdaten)
- ☐ Angaben zu den Personen, die an dem Gutachten mitgewirkt haben
- ☐ Objektbesonderheiten auf Gutachten-Deckblatt
Wenn eine Besonderheit (z. B. ein Wohnungsrecht) vorliegt oder die Wertermittlung auf bestimmten Annahmen basiert (z. B. Bewertung nach dem äußeren Anschein), dann sollte dies auch auf dem Deckblatt und bei der abschließenden Marktwertangabe deutlich erkennbar vermerkt sein.
- ☐ Erstellungsdatum / Unterschrift
- ☐ Zustimmung des Wohnungsinhabers (z.B. Mieter) bei Innenfotos im Gutachten
- ☐ Lizenzierungshinweis bei Karten etc.
Lizenzierungshinweise sollen unmittelbar bei den enthaltenen Karten etc. erfolgen und nicht versteckt im Gutachten.
- ☐ sorgfältige Ausarbeitung / Gliederung
Insbesondere Mehrfachbeschreibungen und sonstige Wiederholungen sollen vermieden werden. Bezeichnungen sollen eindeutig und einheitlich verwendet werden (z. B. durchgehend „Einfamilienhaus“ statt „Wohnhaus“). Sie dürfen jedenfalls nicht widersprüchlich sein (z. B. darf ein und dasselbe Gebäude im Gutachten nicht als „EFH“ und „ZFH“ bezeichnet werden ohne eine eindeutige Klarstellung, welche Gebäudeart bewertet wird). Hier gilt: „Schreib drauf, was drinsteckt.“ Vermeiden Sie Überschriften wie z. B. „Sonstiges“ oder „Allgemeines“. Was soll man unter diesen Überschriften für einen Inhalt vermuten?
- ☐ Rechtschreibung / verständliche Sprache
Die Formulierungen sollen für den jeweiligen Adressaten verständlich formuliert sein. Unvermeidbare Fachausdrücke sind zu erläutern. Die Gedankengänge müssen für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann überprüfbar sein.
- ☐ Urheberrechtsvermerk
Angaben, zu welchem Zweck das Gutachten verwendet werden darf.
- ☐ Haftungsbeschränkungen
Zeitliche, summenmäßige und inhaltliche Haftungsbegrenzungen (Was hat der Sachverständige selbst gemacht? Was hat er nur übernommen?) Auch Wiederholung der diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen.

- ☐ **Bewertungsanlass / Zweck der Wertermittlung**
- ☐ **Identifizierung Objekt / -art**
Der Bewertungsgegenstand muss eindeutig erkennbar sein. Die Identifizierung des Eigentums erfolgt üblicherweise über die Angaben des Grundbuchinhalts und eine Kennzeichnung in den Anlagen (d.h. in Lageplänen und bei Wohnungs- und Teileigentum in Grundrissen bzw. Aufteilungsplänen). Evtl. bestehende Zweifel müssen ausgeräumt bzw. auf diesbezügliche Annahmen und Unsicherheiten hingewiesen werden (z. B. bei Abweichungen der tatsächlichen Ausführung von den genehmigten Plänen). Dies gilt insbesondere auch bei zurückliegenden Stichtagen oder einem vorzeitig unterstellten abweichenden Zustand (z. B. bei Neubau- oder Modernisierungsobjekten der Zustand nach Fertigstellung).
- ☐ **Ortstermin / Besichtigungsumfang etc.**
Auf einen eingeschränkten Besichtigungsumfang, die deshalb getroffenen Annahmen und daraus resultierende Unsicherheiten der Wertermittlung muss angemessen hingewiesen werden, z.B. bei einer Bewertung nach dem äußeren Anschein wegen fehlender Möglichkeit der Innenbesichtigung.
- ☐ **Wertermittlungsstichtag**
Der Sachverständige hat auf eine sachgemäße Auftragserteilung hinzuwirken. Der Wertermittlungsstichtag muss dementsprechend eindeutig und für den Bewertungsanlass sachgemäß bestimmt sein.
- ☐ **Qualitätsstichtag**
- ☐ **aktuelles Literaturverzeichnis**
- ☐ **aktuelle und passende Gesetzesbezüge**
- ☐ **nummeriertes Anlagenverzeichnis**
- ☐ **Quellenangaben / sinnvolle Verweise**
- ☐ **Trennung von Annahmen und Feststellungen**
- ☐ **sachgemäße Rundung (insb. Ergebnis)**
- ☐ **eindeutiges Ergebnis**
- ☐ **Grundlagen der Wertermittlung / ggf. Hinweise zu eingeschränkten Erhebungen**
Es muss aus dem Gutachten hervorgehen, auf welchen Grundlagen dieses beruht. Es muss erkennbar sein, welche Sachverhaltsermittlungen vom Sachverständigen selbst durchgeführt wurden und wo er Angaben von Dritten (z. B. des Auftraggebers oder Mieters) auftragsgemäß ungeprüft bzw. lediglich plausibilisiert übernimmt.
- ☐ **ggf. Abgrenzung fremder Fachgebiete und Rechtsfragen / getroffene Annahmen**
- ☐ **ggf. Empfehlung vertiefender Untersuchungen**
- ☐ **Lagebeurteilung passend zur Objektart**
- ☐ **Grundstücksqualität, insb. Entwicklungszustand**
Wesentlich werterhebliche Angaben wie z. B. zum Entwicklungszustand, zur beitragsrechtlichen und zur planungsrechtlichen Situation sind im beschreibenden Teil des Gutachtens ausführlich darzustellen (nicht nur ansatzweise und versteckt z. B. in der Bodenwertermittlung).
- ☐ **Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs vollständig bewertet**
Die Berücksichtigung in der Wertermittlung ist angemessen zu beschreiben; pauschale Aussagen (wie „ist nicht wertbeeinflussend“ oder „wird pauschal geschätzt“) sind zumeist nicht ausreichend.
- ☐ **Baulasten bewertet bzw. Verdachtsprüfung**
- ☐ **nachhaltige Nutzbarkeit / ggf. Umnutzung / Drittverwendungsfähigkeit**

- ☐ Verfahrenswahl mit Begründung
- ☐ grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich ist eine Plausibilitätskontrolle mit einem zweiten unabhängigen Verfahren durchzuführen. Wird z. B. die Immobilie vorrangig mit dem Ertragswertverfahren bewertet, so sollte stützend z. B. das Sachwertverfahren angewendet werden. Dies ist auch dann oft sinnvoll möglich, wenn für die jeweilige Objektart keine örtlichen, vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. In diesen Fällen kann z. B. auf überregional abgeleitete und vom Sachverständigen plausibilisierte Faktoren zurückgegriffen werden.

Ist ausnahmsweise nur ein Wertermittlungsverfahren anwendbar, so ist dies zu begründen.

Eine weitere Möglichkeit der Plausibilitätskontrolle ist z. B. die Anwendung von Roh- oder Reinertragsvervielfältigern.
- ☐ Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum

Bei der Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums sollte grundsätzlich das Vergleichspreis- bzw. das Vergleichsfaktorverfahren durchgeführt werden (Ist dieses ausnahmsweise nicht anwendbar, weil z. B. geeignete Vergleichskaufpreise nicht vorliegen, sollte dies begründet werden).
- ☐ Begriffserläuterungen
- ☐ nachvollziehbare Schlussfolgerungen
- ☐ Grundsatz „Wert“ statt „Kosten“ beachtet
- ☐ nachvollziehbare Ableitung und Begründung der wesentlichen Wertansätze mit Quellen

Das Gutachten muss die Quellen (z. B. Grundstücksmarktbericht, Literatur, eigene Ableitungen) für die wesentlichen Wertansätze eindeutig nennen, so dass die Ansätze von einem Fachmann überprüft werden können. Herleitungen bzw. Modifizierungen des getroffenen Wertansatzes gegenüber den veröffentlichten Daten bzw. die Einordnung in eine angegebene Spanne müssen dargelegt bzw. begründet werden (z. B. Modifizierung des veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes wegen einer besonderen Lage des Bewertungsobjekts).
- ☐ regionaler Marktbezug gewährleistet / erkennbar

Der Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und zum Objekt muss erkennbar sein. D.h., vorhandene örtliche bzw. regionale Marktdaten müssen hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit auf das Bewertungsobjekt gewürdigt werden. Werden mangels bzw. in Ergänzung verfügbarer geeigneter örtlicher Marktdaten überregionale Marktdaten bzw. Literaturangaben verwendet, dann muss deren Eignung zur Abbildung des örtlichen bzw. regionalen Marktgeschehens möglichst unter Bezugnahme auf durchgeführte eigene Untersuchungen und Erfahrungswerte im Gutachten dargelegt werden (z. B. Aussagen zu erforderlichen regionalen Anpassungen überregionaler Marktdaten).
- ☐ Datenableitungs-/Bewertungsmodelle beachtet
- ☐ Differenz der Verfahrensergebnisse nicht > 10 %

Zumindest kann eine größere Abweichung nicht unkommentiert im Gutachten verbleiben.
- ☐ Marktwertableitung (Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Eine arithmetische Mittelung der Verfahrensergebnisse ist i.d.R. nicht sachgemäß.
- ☐ Modernisierungen o.ä. beachtet
- ☐ boG's marktgerecht bewertet
- ☐ boG's nach der Marktanpassung angesetzt

Urheberrecht

Alle Rechte an diesem Dokument, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Dokuments darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Impressum

Verlag: Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig
Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

Telefon: +49 (0)2641 827 3000

Internet: <https://shop.sprengnetter.de>

E-Mail: immobilienwirtschaft@sprengnetter.com