

## Anforderungen an Wertgutachten

Entspricht den Anforderungen des royal institution of chartered surveyors (RICS) und den Empfehlungen des international valuation standards committee (IVSC)

### 1. Grundsätze: Allgemeine Anforderungen an Gutachten

Wertgutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Die Sachverständigen haben

- 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
- 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**

- Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisabschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - 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
- Wertermittlungsstichtag
- Anzahl der Gutachtenaufbereitungen
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlage

### **2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage**

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

## 2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

- Zuschnitt, topographische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

### Bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch:

- Bonität (AZ/GZ; EMZ)
- u.U. Aufwuchs

## 2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- Bauplanungsrechtliche Situation
  - vorbereitende Bauleitplanung u.ä.
  - Flächennutzungsplan
  - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
  - verbindliche Bauleitplanung u.ä.
  - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 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

- Bodenordnungsverfahren
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
  - Baugenehmigungen
  - Abstandsflächen/Nachbarschutz
  - Stellplatzpflichten
  - Baulasten
  - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
  - 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.)
  - Nachbarrechte

## 2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudeart, Nutzungen
- Baujahr
  - Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
  - Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeit
- besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
  - Nebengebäude
  - Außenanlagen

## **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)
- Verhältniszahlen:
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Baumassenzahl (BMZ)

## **2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt**

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

### **3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung**

#### **3.1 Vergleichswertverfahren**

##### **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

##### **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

#### **3.2 Ertragswertverfahren**

- 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 Reinertrages
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)

- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen.
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes;
- 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

### 3.3 Sachwertverfahren

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Herstellungswertes
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls 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 Sachwertes der baulichen Anlagen(einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)

- Bewertung von Außenanlagen
- Ermittlung des Sachwertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

### **3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit**

- Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cash-flow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

## **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, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit





## **5. Sonstige Immobilienwerte**

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

## **6. Datum, Stempel, Unterschrift**

- Ggf. Unbefangenheitserklärung

## **7. 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

## **8. Ergänzende Anforderungen an Gutachten für die 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