

Zertifizierung zum Sachverständigen Immobilienbewertung

Darstellung der Anforderungen an Gutachten zur
Marktwertermittlung für die:

-Zertifizierungsstufe 1 (DEKRA Standard):
Sachverständiger Immobilienbewertung für Standard Ein- und ZFH
(Marktwertermittlung)

-Zertifizierungsstufe 2 (DEKRA Standard):
Sachverständiger Immobilienbewertung für Wohn- und einfache, gemischt
genutzte Objekte (Marktwertermittlung)

-Zertifizierungsstufe 3 (DEKRA Standard):
Sachverständiger Immobilienbewertung für komplexe Wohn- und
Gewerbeobjekte (Marktwertermittlung)

-Zertifizierungsstufe 1 (ISO 17024):
Sachverständiger Immobilienbewertung M1 (Marktwertermittlungen für
unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke mit Ein- und
Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Wohnungs- und Teileigentum
sowie gemischt genutzte und einfache gewerbliche Objekte)

-Zertifizierungsstufe 2 (ISO 17024):
Sachverständiger Immobilienbewertung M2 (Marktwertermittlungen wie Stufe
1, darüber hinaus komplexe Wohn- und Gewerbeobjekte, Betreiber- und
Managementimmobilien sowie Immobilienportfolios)

Quelle: Anlehnung an das Normative Dokument für das Zertifizierungsgebiet „Immobilienbewertung 2006“ und unter Einbindung von WertR 2006 (sofern durch Bundesrichtlinien nicht ersetzt), ImmoWertV 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014; Ertragswertrichtlinie 2015.

Stand: 08/2016

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten zur Marktwert- ermittlung -

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein und je nach Bewertungsobjektart die folgenden Punkte berücksichtigen:

1. Allgemeine Anforderungen an Gutachten

1.1 Grundsätze

Der Sachverständige hat:

- die äußerliche Gestaltung des Gutachtens entsprechend der vom DIN für Veröffentlichungen aus Wissenschaft, Technik, Wirtschaft und Verwaltung des Normenausschusses, Bibliotheks- und Dokumentationswesen herausgegebenen Normen (z.B. Schriftgröße 11/12 pt, Schriftart Arial bzw. Times New Roman) vorzunehmen, zu unterschreiben und zu besiegeln,
- das Gutachten so zu gestalten (binden), dass unerwünschte Änderungen bzw. der Austausch oder das Entfernen einzelner Seiten oder Abschnitte nicht möglich ist,
- 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 Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen,
- die wesentlichen Ansätze und Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen (z.B. Art und Höhe des Immobilienwerts, evtl. Bewertungsmaßgaben durch Gesetze oder durch den Auftraggeber, die einen von der tatsächlichen Situation am Wertermittlungsstichtag abweichenden Zustand unterstellen; relevante Kennzahlen der Wertermittlung),
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darzustellen,
- getroffene Annahmen nachvollziehbar zu belegen und zu begründen,
- in Marktwertgutachten nur Annahmen, die mit hinreichender Sicherheit in einer bestimmaren Zeitspanne eintreten, zu verwenden.

1.2 Anforderungen an den Inhalt von Gutachten

Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheiten sind in das Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

1.2.1 Allgemeine Angaben

- Objektart, Adresse (Stadt/Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Eigentümer, Datum des Auftrages und der Auftragsbestätigung
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Daten des Liegenschaftskatasters
 - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt, laufende Nummer

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

- Bestandsverzeichnis, □□ Abt. I und II, ggf. auch Abt. III
- Flur, □□ Flurstücksnummer (-n), Grundstücksfläche (-n)
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte inkl. Fassungs- und Datumsangaben
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung und Tätigkeit von Hilfskräften
- Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag
- Eindeutige Kennzeichnung (Nummer, Aktenzeichen) zur Identifikation des Gutachtens
- Gesamtumfang des Gutachtens inkl. Anlagen
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen / Nr. der Fertigung
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis mit Seitenzahlen
- Literaturverzeichnis
- Verzeichnis der Rechtsgrundlagen
- besondere Maßgaben des Auftraggebers
- Annahmen und Ausschlüsse

1.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch zur Demografie, Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc. in Bezug auf die Nutzung des Bewertungsobjekts

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, Nutzungspotenziale
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- bauplanungsrechtliche Situation
- vorbereitende Bauleitplanung u.a.
- Flächennutzungsplan □
- Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. □sonstige Planung
- verbindliche Bauleitplanung (§ 30 Abs. 1, 2 □ und 3 BauGB)
- Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 BauG) □
- 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

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

- Bodenordnungsverfahren
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
- Baugenehmigungen□□, Kenntnisgabeverfahren
- Abstandsflächen/Nachbarschutz□
- Stellplatzpflichten□
- Baulasten□□
- Abgeschlossenheit□
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z.B.
 - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz□
 - Denkmalschutz□
- öffentlich-rechtliche Verträge□
- privatrechtliche Situation
- grundbuchlich gesicherte Rechte□□ (Dienstbarkeiten etc.)
- nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen etc.□
- Verträge□ (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
- Nachbarrechte□
- schuldrechtliche Vereinbarungen

1.2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen

- Gebäudeart, Nutzungen, Baujahr/e
- Bauweise, Baukonzeption (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
- Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)
- Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, evtl. Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- Umweltverträglichkeit
- Evtl. erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Einrichtungen
- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Nebengebäude
- Außenanlagen, sonstige Anlagen

1.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften, WoFIV, II.BV)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnungen, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß, etc.)
- bebaute Fläche
- Geschossfläche
- Wohn-/Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)
- Brutto-Grundfläche (BGF); BGF red.
- Kubatur (Bruttorauminhalt (BRI))
- Verhältniszahl der Kubatur zur Wohn- und Nutzfläche

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

- Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)
- Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

1.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten
- Ausführungen zur konkreten Marktsituation

1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

1.3.1 Verfahren zur 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
- Maßgaben bzw. Anforderungen der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011
- Deduktive Modelle und deren Erläuterung/Begründung

1.3.2 Vergleichswertverfahren (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)

- Maßgaben bzw. Anforderungen der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Vergleichswertes und Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung Modell, Quelle und Herleitung bzw. Erläuterung, falls nicht notwendig)

1.3.3 Ertragswertverfahren

- Maßgaben bzw. Anforderungen der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- Auswahl und Begründung des Ertragswertverfahrens (Ein- und zweigleisiges bzw. mehrperiodisches Ertragswertverfahren)
- marktüblich erzielbare Erträge und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- periodisch unterschiedliche Erträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen (Mehr-/Mindermieten)
- Berücksichtigung nicht vermietet oder eigen genutzter Räume
- Modellwerte für Bewirtschaftungskosten (Quelle und Herleitung)
- Ermittlung des Reinertrags

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

- Darstellung und Würdigung des Modells für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Herleitung und Begründung)
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe selbstständig verwertbarer Teilflächen)
- Darstellung des Gebäudeertragsanteils
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modell)
- Kapitalisierung
- Abzinsung bei periodisch unterschiedlichen Erträgen / Erläuterung des verwendeten Zinssatzes
- Darstellung des Barwertfaktors
- Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung Modell, Quelle und Herleitung bzw. Erläuterung, falls nicht notwendig)
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses evtl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage

1.3.4 Sachwertverfahren

- Maßgaben bzw. Anforderungen der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Modell, Quelle und Herleitung)
- Angabe der Baunebenkosten (Modell, Quelle und Herleitung)
- Ermittlung der Herstellungskosten
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres (Modell)
- Feststellung der Alterswertminderung (Modell)
- Ermittlung des Gebäudewertes (einschließlich evtl. besonders zu veranschlagender Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Ermittlung des vorläufigen Sachwerts
- Darstellung des Sachwertfaktormodells und Herleitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung); Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses evtl. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Sachwerts unter Einbindung möglicher Modellparameter der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage

1.3.5 Sonstige nicht normierte Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

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

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

1.4 Marktwert

- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb der Verfahren geschehen)
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Umweltverträglichkeit, Abweichungen von marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Erträgen; Sachwertfaktormodell- bzw. Liegenschaftszinssatzmodellbesonderheiten; etc.) zum Bewertungsstichtag
- Ableitung des Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- oder Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert) inkl. Begründung für die Auswahl des/der Verfahren(s)
- Angabe des 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/Würdigung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit / Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts

1.5 Datum, Stempel, Unterschrift

- Unbefangenheitserklärung, höchstpersönliche Gutachtenerstattung (Schlussformel)

1.6 Verwendete Wertermittlungssoftware (sofern gegeben)

1.7 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
 - Übersichtspläne□□ (1:100.000/Makrolage bis 1 : 5.000/Mikrolage)
 - Flurkarte□□
- Bodenrichtwertkarte□□ (sofern örtlich vorhanden)
- Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
- Berechnungen
- Fotos mit Fotoübersicht, Fotobezeichnung und dergleichen
- Sonstige objektbezogene Unterlagen

2. KO - Kriterien für einzureichende Zulassungsgutachten

2.1 Fehlende Vollständigkeit (fehlen wesentlicher Teile)

- Keine Auftragsbeschreibung
- Fehlende Darstellung der Befund- und Anknüpfungstatsachen (z.B. Grundbuchangaben, Kataster, Entwicklungszustand, Bauleitplanung. Rechte- und Belastungen, komplette Angaben zur Bebauung, Baubeschreibung, Flächen- und Massen, Mieterträge, Sachwertfaktormodell, etc.)
- Gutachten nicht ergänzt durch Lichtbilder, Karten und Skizzen
- Fehlende Unterschrift/Stempel

2.2 Grundlagenfehler

Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

- Falsche Verfahrenswahl
- Keine Ortsbesichtigung durchgeführt
- Falscher bzw. divergierende Angaben zu Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag
- Keine klare und präzise Sprache; fehlende Struktur
- Offensichtlich falsche tatsächliche Annahmen
- Offensichtlich falsche Schlussfolgerungen
- Fehlende bzw. nicht eindeutig feststellbare höchstpersönliche Gutachtenerstattung
- Fehlende Berücksichtigung der Regelungen, Begrifflichkeiten und zwingenden Anforderungen der ImmoWertV 2010 (z. B. SW-Faktor bzw. boG an falscher Verfahrensstelle) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie

2.3 Rechnerische Fehler

- Grundlegend falsche Rechenwege
- Wiederholte Rechenfehler

2.4 Fehlende Begründung der Ansätze (Nachvollziehbarkeit)

- Fehlende Begründung zur Wahl des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren
- Fehlende Offenlegung der Methodik (kein plausibler und nachvollziehbarer Lösungsweg)
- Fehlende Erläuterungen der in den herangezogenen Verfahren enthaltenen Eingangsparameter
- Fehlende Darstellung des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen

2.5 Mangelnde Sorgfaltspflicht

- Mehrfach divergierende Angaben innerhalb des Gutachtens von z.B. WEST, LZ; Gebäudealter, Zeitwerten, Rechenergebnissen, Objektart, Flächen- und Massenangaben, SW, EW, VW, Verkehrswert, Anknüpfungstatsachen, usw.
- Mangelhafte Rechtschreibung und Grammatik (Stil)