

# **Studienbrief**

---

## **Gutachterwesen in der Grundstücksbewertung**

Aufgaben und Organisation

---

Ulrich Wilms

Stand: August 2010

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

vdp  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes</b>	<b>7</b>
<b>1 Der Immobiliengutachter</b>	<b>9</b>
1.1 Einführung, Begriffsdefinition – Was ist ein Gutachter?	9
1.2 Der Immobiliengutachter – Aufgaben und Anforderungen, Berufsfelder	10
1.2.1 Das Wertgutachten	11
1.3 Gutachtergruppen	12
1.3.1 Freie, selbsternannte und verbandsanerkannte Sachverständige	12
1.3.2 Gerichtlich beauftragte Sachverständige	13
1.3.3 Schiedsgutachter	14
1.3.4 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	14
1.3.5 Zertifizierte Gutachter	18
1.3.5.1 Akkreditierung und Zertifizierung	18
1.3.6 Chartered Surveyors	19
1.4 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	20
1.4.1 Wesen der Gutachterausschüsse, Rechtsgrundlagen und Organisation	20
1.4.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	22
1.4.3 Kaufpreissammlung – Führung und Auswertung, Auskunft und Einsicht	23
1.4.4 Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)	25
1.4.5 Vorteile und Gefahren der Nutzung von Marktdaten der Gutachterausschüsse	26
1.5 Berufsständische Organisationen in Deutschland	27
1.5.1 Institut für Sachverständigenwesen e. V. (IfS)	27
1.5.2 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS)	28
1.5.3 Bundesverband Deutscher Grundstücks- sachverständiger e. V. (BDGS)	29
1.6 Aufgaben	30
<b>2 Gutachtervertrag, Haftung des Gutachters</b>	<b>31</b>
2.1 Der Gutachtervertrag – ein Werkvertrag	31
2.2 Die Gutachtervergütung	33
2.2.1 Vergütung des freien Sachverständigen	33
2.2.2 Vergütung von gerichtlich bestellten Sachverständigen	34

2.3	Die Haftung des Gutachters _____	35
2.3.1	Haftung des Gutachters bei Privatauftrag _____	36
2.3.1.1	Haftung gegenüber dem Auftraggeber _____	36
2.3.1.2	Haftung gegenüber Dritten _____	38
2.3.1.3	Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen _____	39
2.3.1.4	Haftung für Rat, Auskunft und Empfehlung _____	39
2.3.1.5	Verjährung _____	40
2.3.2	Haftung des gerichtlich bestellten Gutachters _____	42
2.3.3	Haftung des Schiedsgutachters _____	43
2.3.4	Haftung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte _____	43
2.3.5	Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss _____	44
2.3.6	Notwendigkeit einer Berufshaftpflichtversicherung _____	45
2.4	Arbeiten im Team, Kooperation von Sachverständigen _____	45
2.4.1	Privatrechtliche Gesellschaftsformen bei gemeinschaftlicher Tätigkeit _____	46
2.5	Aufgaben _____	47
<b>3</b>	<b>Gutachterwesen in der Kreditwirtschaft _____</b>	<b>48</b>
3.1	Die Immobilie als Kreditsicherheit _____	48
3.2	Kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung als Risikosteuerungsinstrument _____	49
3.2.1	Pfandbriefgesetz und Beleihungswert, Methodik und Form der Beleihungswertermittlung _____	50
3.3	Der Bankgutachter _____	52
3.3.1	Die Aufgaben des Bankgutachters _____	52
3.3.2	Die Unabhängigkeit des Bankgutachters _____	53
3.3.3	Die Qualifikation des Bankgutachters _____	57
3.3.4	Der interne und der externe Bankgutachter _____	58
3.3.5	Der Bankgutachter, ein „Teampayer“ _____	59
3.3.6	Datenschutz, Bankgeheimnis und Schweigepflicht _____	60
3.3.7	Berufsgrundsätze für zertifizierte Sachverständige und Bankgutachter _____	60
3.4	Kreditwirtschaftliche Spitzenverbände _____	63
3.4.1	Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR) _____	64
3.4.2	Bundesverband deutscher Banken e. V. (Bankenverband) _____	64
3.4.3	Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e. V. _____	65
3.4.4	Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) _____	66
3.4.5	Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) _____	66
3.4.6	Verband der privaten Bausparkassen e. V. _____	67
3.5	Aufgaben _____	68

<b>4</b>	<b>Aus- und Fortbildung, Qualifikation in der Wertermittlung</b>	<b>69</b>
4.1	Aus- und Fortbildungsstätten im privaten Gutachterwesen	69
4.2	Aus- und Fortbildungsstätten der Kreditwirtschaft	72
4.2.1	Frankfurt School of Finance & Management	72
4.2.2	Die VÖB-Service GmbH	72
4.2.3	Deutsche Sparkassenakademie	73
4.2.4	Akademie Deutscher Genossenschaften (ADG)	73
4.3	Akkreditierte Zertifizierungsstellen	73
4.3.1	Zertifizierungsservice (IfS Zert) der IfS GmbH für Sachverständige	74
4.3.2	Sprengnetter Zertifizierungs GmbH	74
4.3.3	Die Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 – ein Qualitätssiegel für die Finanzwirtschaft	75
4.3.3.1	HypZert GmbH	76
4.3.3.2	Zertifizierungsverfahren	78
4.3.3.3	HypZert e. V.	81
4.4	EDV/IT im Gutachterwesen, Hard- und Software	81
4.4.1	Internet – die unerschöpfliche Informationsquelle	81
4.5	Aufgaben	82
<b>5</b>	<b>Gutachterwesen Europa/International</b>	<b>83</b>
5.1	Die Internationalisierung des europäischen Gutachterwesens	83
5.2	Berufsständische Organisationen in Europa/International	84
5.2.1	International Valuation Standards Council (IVSC)	84
5.2.2	The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)	85
5.2.3	The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	86
5.2.4	Appraisal Institute	87
5.3	Aufgaben	88
<b>6</b>	<b>Lösungen zu den Aufgaben</b>	<b>89</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>96</b>
7.1	Literaturverzeichnis	96
7.2	Gesetzestexte, Verordnungen	97
7.3	Abkürzungsverzeichnis	98
7.4	Abbildungsverzeichnis	99
7.5	Stichwortverzeichnis	100

<b>8 Anlagen</b>	<b>103</b>
8.1 Muster-Sachverständigenordnung	103
8.2 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) – Auszug	113
8.3 BaKred-Schreiben zur Funktionstrennung und Qualifikation der Sachverständigen	116
8.4 Prüfstoffverzeichnis	120