

Zertifizierung

Anforderungen an Gutachten

Anforderungen an Gutachten

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein und sollten je nach Objektart und Bewertungszweck/-gegenstand die folgenden Punkte berücksichtigen:

BW = Beleihungswertermittlung

MW = Verkehrs-/Marktwertermittlung

Inhalt	BW	MW
Allgemeine Anforderungen an Gutachten		
1. Grundsätze		
Der Gutachter 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 Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen	x	x
• die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere:	x	x
• 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 Wert beeinflussende Umstände		
2. Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:		
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	x	x
• Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt		
• Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)		
• Flur, Flurstücknummer, Grundstücksfläche		
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	x	x
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	x	x
• Mitwirkung von Hilfskräften	x	x
• Wertermittlungsstichtag	x	x
• Qualitätsstichtag		x
• Anzahl der Gutachtenausfertigungen	x	x
• Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	x	x
• Anlagenverzeichnis	x	x
• Literaturverzeichnis	x	x
• Verwendete Materialien	x	x
• Annahmen und Ausschlüsse	x	x
2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage		
• Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)	x	x
• Angaben zum Ort (Image, Verkehrsanbindung, Nahversorgung etc.)	x	x
• Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	x	x

Inhalt	BW	MW
2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens		
• Zuschnitt, topographische Situation	X	X
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	X	X
• Kontaminierungen	X	X
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	X	X
2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung		
• Tatsächliche/mögliche Nutzung	X	X
• beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	X	X
• informelle Planungen	X	X
• Entwicklungszustand des Grundstücks	X	X
• Bauplanungsrechtliche Situation	X	X
• vorbereitende Bauleitplanung u. ä.		
• Flächennutzungsplan		
• Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan und sonstige Planung		
• verbindliche Bauleitplanung u. ä.		
• Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)		
• Planersatzbestimmungen (§§ 34 und 35 BauGB)		
• 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	X	X
• Stadtumbau	X	X
• Enteignung und Entschädigung	X	X
• bauordnungsrechtliche Situation	X	X
• Baugenehmigungen		
• Abstandsflächen/Nachbarschutz		
• Stellplatzpflichten		
• Baulasten		
• Abgeschlossenheit		
• weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z. B.	X	X
• Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz		
• Denkmalschutz		
• Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)		
• öffentlich-rechtliche Verträge		
• privatrechtliche Situation	X	X
• grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)		
• nicht eingetragene Rechte, etc.		
• Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)		
• Nachbarrechte		
• Schuldrechtliche Vereinbarungen		
2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen		
• Gebäudeart, Nutzungen	X	X
• Baujahr	X	X
• 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

Inhalt	BW	MW
• Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	X	X
• erforderlicher Abbruch	X	X
• Erweiterungsmöglichkeit	X	X
• besondere Bauteile, besondere Einrichtungen	X	X
• übliche Gesamtnutzungsdauer	X	X
• technische/wirtschaftliche Restnutzungsdauer	X	X
• Nebengebäude	X	X
• Außenanlagen	X	X

2.6 Flächen- und Massenangaben einschl. 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
• Brutto-Grundfläche <ul style="list-style-type: none"> • zur Prüfung des Planungsrechts • zur Ermittlung der Herstellungskosten • zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl 	X	X
• Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o. a.)	X	X
• Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche	X	X
• Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)	X	X
• Verhältniszahlen, wie z. B. <ul style="list-style-type: none"> • Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Baumassenzahl 	X	X

2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt		
• Angebot und Nachfrage	X	X
• Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	X	X
• Begründung der Eigennutzungsfähigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen	X	
• Deckungsstockfähigkeit	X	
• Eignung als Banksicherheit	X	X

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung		
3.1 Vergleichswertverfahren		
• 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
• Wohnungs- und Teileigentum (einschließlich sonstiger bebauter Grundstücke)	X	X
• 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
• Ermittlung des Vergleichswertes	X	X
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	X	X

Inhalt	BW	MW
3.2 Ertragswertverfahren		
• Auswahl und Begründung des Ertragswertverfahrens: allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren oder auf der Grundlage unterschiedlicher Erträge		x
• marktüblich erzielbare Erträge		x
• periodisch unterschiedliche Erträge		x
• nachhaltig erzielbare Erträge	x	
• tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit	x	x
• overrent/underrent, Begründung der gewählten Zeitspanne	x	x
• Angaben über mietvertragliche Bindungen	x	x
• Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume	x	x
• Bewirtschaftungskosten: Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung des Reinertrages	x	x
• Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Begründung		x
• Angabe des Kapitalisierungszinssatzes: Begründung	x	
• Bodenwert/Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)	x	x
• Darstellung des Gebäudeertragsanteils	x	x
• Ableitung der Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell	x	x
• Kapitalisierung	x	x
• Abzinsung bei Ansatz periodisch unterschiedlicher Erträge		x
• Ermittlung des Ertragswertes	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
3.3 Sachwertverfahren		
• Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung der Herstellungskosten	x	x
• Angabe der Gesamtnutzungsdauer	x	x
• Ableitung der Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell	x	x
• Feststellung der technischen/wirtschaftlichen Wertminderung	x	x
• Ermittlung des Gebäudewertes (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)	x	x
• Bewertung von Außenanlagen	x	x
• Ansatz Sachwertfaktor	x	x
• Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
3.4 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
4. Marktwert		
• Ableitung des unbelasteten und schadensfreien Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertes aus dem jeweiligen Verfahrensergebnis, Begründung für die Auswahl des/der Verfahren(s)		x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)		x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von marktüblich/nachhaltig erzielbaren Erträgen, Rechte Abt. II)		x

Inhalt	BW	MW
<ul style="list-style-type: none"> Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert) 		x
<ul style="list-style-type: none"> Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags 		x
<ul style="list-style-type: none"> gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses 		x
<ul style="list-style-type: none"> Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen) 		x

5. Beleihungswert

5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere

<ul style="list-style-type: none"> Verfahren zu Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> 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 Zustandswert für im Bau befindliche Objekte etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Gutachten (§ 5 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Ausführungen zur Objekt- und Standortqualität Ausführungen zum regionalen Immobilienmarkt Ausführungen zum potentiellen Käufer- und Nutzerkreis etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Einzelkostenansatz für Verwaltungskosten Bandbreiten Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenansatz Modernisierungsrisiko etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Mindestkapitalisierungszinssätze, Bandbreiten Unterschreitung der Bandbreiten bei erstklassigen Immobilien etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> bei negativem Gebäudereinertrag bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren bei Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswert 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert (§ 15 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Erforderliche Erhebungen zur Ermittlung des Bodenwertes 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag Beschränkung der Baunebenkosten etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Vergleichswert (§ 19 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Bauland (§ 20 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> ausschließliche Berücksichtigung von gesichertem Bebauungsrecht 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Erbbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV) 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Wesentliche Bestandteile 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> Kleindarlehensgrenze vereinfachte Wertermittlung Möglichkeiten des Besichtigungsverzicht etc. 	x	
<ul style="list-style-type: none"> Beleihungen im Ausland (§ 25 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> landesspezifisches Gutachten Besichtigungserfordernis etc. 	x	

Inhalt	BW	MW
<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Anhaltspunkte Leistungsrückstand etc. 	x	
5.2 Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)	x	x
5.3 Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit und Verwertbarkeit	x	
5.4 Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft	x	
5.5 Ableitung des Beleihungswertes	x	
6. Sonstige Immobilienwerte		
<ul style="list-style-type: none"> Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung 		x
7. Datum, Stempel, Unterschrift	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Ggf. Unbefangenheitserklärung 	x	x
8. Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)		
<ul style="list-style-type: none"> Pläne mit geeignetem Maßstab: <ul style="list-style-type: none"> Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage) Flurkarte Bodenrichtwertkarte 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Vermietbarkeit/Verwertbarkeit 	x	x

The logo for HypZert, featuring the word "HypZert" in a serif font. The "Hyp" is in red and the "Zert" is in grey.

HypZert GmbH

Georgenstraße 22

10117 Berlin

Germany

hypzert.de