

Anforderungen an Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Sachverständige hat grundsätzlich

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken,
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln und kein Formulargutachten zu verwenden,
- vorliegende Berechnungen (mit Quellenangaben) auf Plausibilität zu überprüfen,
- 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 und qualifizierte Nutzungsabsichten bestehen, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen,
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen.

In ein Gutachten sind folgende Punkte aufzunehmen:

1. Allgemeine Angaben

- Art des Bewertungsobjekts, Objektart, Adresse
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- Art des zu ermittelnden Wertes

2. Grundstücksbeschreibung

- Grundbuch- und Katasterdaten
 - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
 - Lagebezeichnung
 - Katasterbezeichnung
 - Nutzungsart
 - Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
 - Flur, Flurstücknummer, Grundstücksfläche
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung von Hilfskräften
- Wertermittlungstichtag
- Qualitätsstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- Inhaltsverzeichnis mit Gesamtseitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlagen

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Beschreibung und Beurteilung der Lage

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

Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

- Zuschnitt, topografische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Oberflächenbeschaffenheit
- Kontaminierungen (z. B. Altlasten)
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgungsanschlüsse)
- Entwicklungszustand (für die geplante Nutzung)

Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks (Baulandes)
 - (mit Zeitprognose bis zur Baureife)
- Planungs- und baurechtliche Situation
 - Planerische Grundstücksqualität
- Bauplanungsrechtliche Situation
 - Entwicklungspläne
 - vorbereitende Bauleitplanung etc.
 - Flächennutzungsplan
 - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan und sonstige Planung
 - verbindliche Bauleitplanung u. Ähnliches
 - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
 - Planersatzbestimmungen (§§ 34 und 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
- Sonstiges
- Bodenordnungsverfahren
 - Lage des Grundstücks in
 - Bodenordnungsgebieten
 - Sanierungsgebieten
 - Entwicklungsbereichen
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
 - Baugenehmigungen
 - Abstandsflächen/Nachbarschutz
 - Stellplatzpflichten
 - Baulasten
 - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
- Nutzungsbeschränkungen durch
 - Landschaftsschutz
 - Wasserschutz (inklusive Überschwemmungsgebiet)
 - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
 - Denkmalschutz
 - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn usw.)
 - öffentlich-rechtliche Verträge
- privatrechtliche Situation
 - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten usw.)
 - nicht eingetragene Rechte usw.
 - Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge usw.)
 - Lieferrechte
 - Nachbarrechte



4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen - Gebäudebeschreibung

- Gebäudeart, Nutzungen
- Zweckbestimmung
- Bauart
- Baujahr
- Erneuerungen
- Rohbau
- Ausbau
- Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsverhältnis, Ausnutzung)
- Baubeschreibung
- Baulicher Zustand
- Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)
- Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden und/oder Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeit
- Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen
- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Nebengebäude

- Außenanlagen
 - Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - Bodenbefestigungen
 - Einfriedungen
 - Gartengestaltung
 - Sonstige Anlagen



5. Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß usw.)
- Maße
- Grundfläche
- Geschossfläche
- Wohnfläche
- Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Nutzfläche)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (Ausnutzungskennziffer / Ausbauverhältnis)
- Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage des regionalen Grundstücksmarktes
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

7. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Berechnung und Begründung

- Erläuterung der angewandten Wertermittlungsverfahren
- Begründung der Wahl

a. 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
- Begründung von Abweichungen
- Berechnung des reinen Bodenwertes
- ggf. Wert der Erschließungsanlagen
- ggf. Bodenwert gesamt
- unter Umständen Ausweis des geminderten Bodenwerts
- unter Umständen Ausweis des Erbbaurechtsanteils
- Begründung und Erläuterung

Ermittlung des Gebäudewertes

- Vergleichspreise mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale (Vergleichsfaktoren)
- Abweichungen
- Gebäudevergleichswert
- Begründung / Erläuterung

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



b. Ertragswertverfahren

- Rohertrag
- 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
- Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbständig verwertbaren Teilflächen)
- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahrs; Angaben zur Modellkonformität
- Darstellung des Vervielfältigers (mit Begründung)
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen
- Bodenwert des Grundstücks
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von den nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung



c. Sachwertverfahren

- Baupreisindex
- Basisjahr
- Bezugsgröße (m³, m², Nutzungseinheit o. Ä.)
- Werte der Bezugseinheit (Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag)
- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
- Angabe der Baunebenkosten
- Ermittlung des Herstellungswertes
- Gebäudewert insgesamt (ohne BNK)
- Baunebenkosten in % des Wertes der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Anlagen inkl. BNK
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Bauschäden
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahres
- 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 Sachwerts der baulichen Anlagen (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung von Außenanlagen
- Sachwert der Außenanlagen, Betriebseinrichtungen und sonstigen Anlagen
- Bodenwert
- Ermittlung des Sachwerts
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

8. Verkehrswert (Marktwert)

- Zusammen- und Gegenüberstellung der Ergebnisse der angewandten Verfahren
- Erläuterung und Interpretation der Ergebnisse
- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- Ableitung (Feststellung) des Verkehrswerts/Marktwerts aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, der Marktanpassung im Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro m² Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- ggf. Feststellung des Entschädigungswerts
- ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- ggf. Bewertung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

9. Sonstige Immobilienwerte

- Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte (je nach Beauftragung)
- Unbefangenheitserklärung

10. Datum, Stempel, Unterschrift

Ergänzende Anlagen

(sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Pläne mit geeignetem Maßstab
- Übersichtspläne (1: 100.000/Makrolage bis 1: 5.000/Mikrolage)
- Flurkarte
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, Schnitte und Ansichten
- Auszüge aus dem Grundbuch
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Flächenberechnungen
- Fotos mit Beschriftung
- Sonstige relevante Unterlagen und Dokumente

Ergänzende Anforderungen an Beleihungswertgutachten

- Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung
- Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z.B. Drittverwendungsfähigkeit)
- Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit
- Behandlung von Rechten in Abteilung II aus Sicht der Finanzwirtschaft

Prüfen Sie genau, ob ein Verkehrswertgutachten den o.g. Kriterien Stand hält. Erst dann ist es ratsam das Honorar für das Gutachten zu vergleichen.

Ein Gutachten erfordert eine Menge an Arbeit, damit es den vorab genannten Anforderungen genügt. Günstige Gutachten bzw. Kurzgutachten erfüllen oftmals nicht den Zweck des Gutachtens und können somit nicht die angedachte Aufgabe erfüllen. Somit wurde zwar Geld gespart, aber nichts erreicht.