

Anforderungen an Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Sachverständige hat grundsätzlich

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln, kein Formgutachten, keine EDV-Programm
- vorliegende Berechnungen (mit Quellenangaben) auf Plausibilität zu überprüfen
- 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 und qualifizierte Nutzungsabsichten bestehen, 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

In ein Gutachten sind folgende Punkte aufzunehmen

Allgemeine Angaben

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

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
- Wertermittlungsstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- Inhaltsverzeichnis mit Gesamtseitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlagen

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
- 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 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
 - 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 (incl. 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

Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen - Gebäudebeschreibung

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

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

Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

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

Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

- Erläuterung der angewandten Wertermittlungsverfahren
- Begründung der Wahl

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
- mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale
- Abweichungen
- Berechnung des reinen Bodenwertes
- Ggf. Wert der Erschließungsanlagen
- Ggf. Bodenwert gesamt
- U. U. geminderter Bodenwert
- U.U. Erbbaurechtsanteil

- Begründung / 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

Ertragswertverfahren

- Rohertrag
- nachhaltig erzielbare Mieterträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen
- Berücksichtigung nicht vermietet oder eigengenutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten: Modell: Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell: Quelle und Herleitung
- 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; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers (mit Begründung)
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschaden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen
- Bodenwert des Grundstücks
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell: Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumangel und Bauschaden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

Sachwertverfahren

- Baupreisindex
- Basisjahr
- Bezugsgröße (m³, m², Nutzungseinheit o.a.)
- Werte Bezugseinheit
- Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: Modell: Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten: Modell: Quelle und Herleitung
- 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; Model]
- 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 Au/3enanlagen, Betriebseinrichtungen und sonstigen Anlagen
- Bodenwert
- Ermittlung des Sachwerts
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt: Modell: Quelle und Herleitung
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

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, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro m² Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- 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

Sonstige Immobilienwerte

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

Datum, Stempel, Unterschrift

Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Plane mit geeignetem Maßstab:
- Übersichtspläne (1: 100.000/Makrolage bis 1: 5.000/Mikrolage)
- Flurkarte
- FNP und/ oder B-Plan
- Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, Schnitte und Ansichten
- Auszüge aus dem Grundbuch
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen
- 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 Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft

Prüfen Sie genau, ob ein Verkehrswertgutachten den o.g. Kriterien Stand hält. Erst dann ist es ratsam den Preis für das Gutachten zu vergleichen. Ein Marktteilnehmer, der zu viel zahlt, verliert etwas Geld, dies ist dann aber schon alles. Ein Marktteilnehmer, der zu wenig bezahlt, verliert manchmal alles, da das Verkehrswertgutachten die zuge dachte Aufgabe nicht erfüllen kann.