

# 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
<b>Allgemeine Anforderungen an Gutachten</b>		
<b>1. Grundsätze</b>		
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		
<b>2. Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:</b>		
<b>2.1 Allgemeine Angaben</b>		
• 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
<b>2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage</b>		
• 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
<b>2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens</b>		
• Zuschnitt, topographische Situation	X	X
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	X	X
• Kontaminierungen	X	X
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	X	X
<b>2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b>		
• 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		
<b>2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen</b>		
• 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"> <li>• zur Prüfung des Planungsrechts</li> <li>• zur Ermittlung der Herstellungskosten</li> <li>• zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl</li> </ul>	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"> <li>• Grundflächenzahl</li> <li>• Geschossflächenzahl</li> <li>• Baumassenzahl</li> </ul>	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
<b>3.2 Ertragswertverfahren</b>		
• 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
<b>3.3 Sachwertverfahren</b>		
• 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
<b>3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit</b>		
• 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
<b>4. Marktwert</b>		
• 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
• Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert)		x
• Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswertes pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags		x
• gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses		x
• Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)		x

## 5. Beleihungswert

### 5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere

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

Inhalt	BW	MW
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z. B.               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anhaltspunkte</li> <li>• Leistungsrückstand etc.</li> </ul> </li> </ul>	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	
<b>6. Sonstige Immobilienwerte</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung</li> </ul>		x
<b>7. Datum, Stempel, Unterschrift</b>	x	x
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Unbefangenheitserklärung</li> </ul>	x	x
<b>8. Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne mit geeignetem Maßstab:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)</li> <li>• Flurkarte</li> <li>• Bodenrichtwertkarte</li> </ul> </li> </ul>	x	x
• Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten	x	x
• Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen	x	x
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	x	x

HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 22

10117 Berlin

Germany

[hypzert.de](http://hypzert.de)