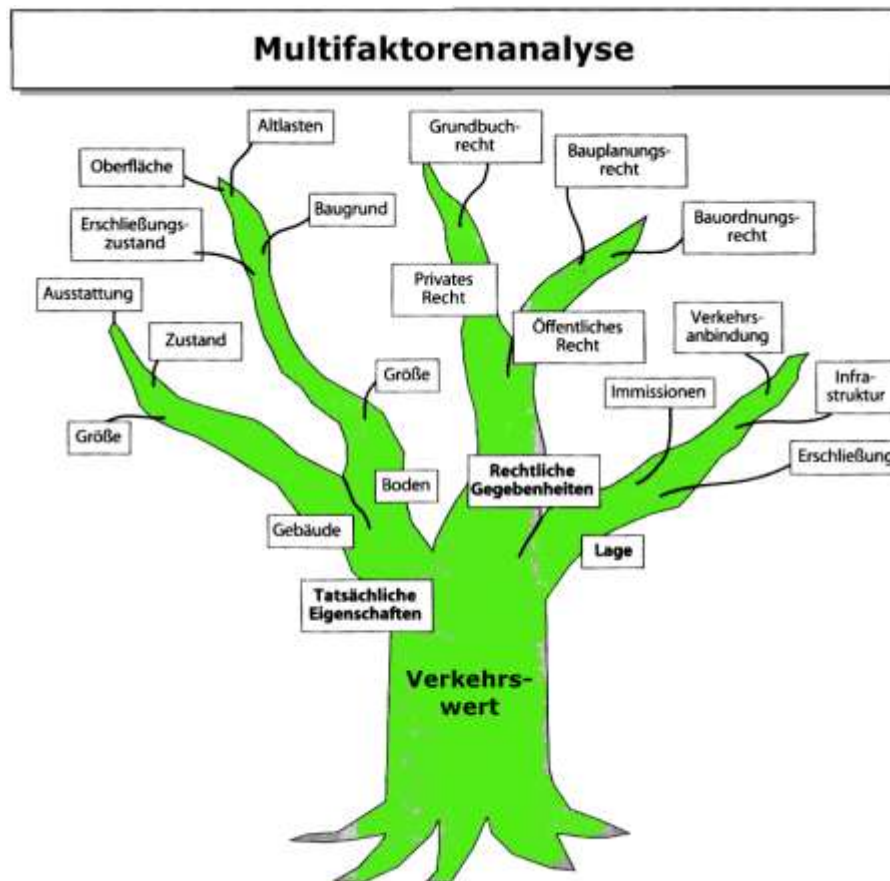




Checkliste zur Qualitätsüberprüfung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB für bebaute und unbebaute Grundstücke nach ImmoWertV

Die Bewertung von Immobilien ist eine ganzheitliche Beurteilung des Bewertungsgegenstands und erfordert eine hohe Qualität. Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind Urkunden, die auch gegenüber unbeteiligten Dritten Wirkung entfalten. Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB müssen gerichtsfest sein und den Ansprüchen der Finanzämter standhalten. Der Gesetzgeber und die Aufsichtsbehörden stellen an die Gutachter heute besonders hohe Anforderungen.



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

Die Gutachten müssen für jeden Leser verständlich und für Fachleute nachvollziehbar begründet sein. Genügte früher für die Gutachten-Erstellung die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns, so müssen Gutachten heute mit der Sorgfalt eines Sachverständigen recherchiert und erstellt werden. Herangezogenen Datengrundlagen müssen erläutert und externe Quellen benannt werden. Deshalb kann es von öffentlich bestellten Gutachtern keine Kurzgutachten geben. Prüfen Sie anhand nachstehender Checkliste die Ihnen vorliegenden Gutachten.

Checkliste zur Qualitätsprüfung von Wertermittlungsgutachten		Ja nein	
Wesentliche Einzelkriterien sind gelb hinterlegt			
1.	Zur Person des Sachverständigen		
1.1	Ist der Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt für das Fachgebiet der Immobilienbewertung oder ist er zertifiziert nach der DIN EN 45013 oder DIN EN/IEC 17024?		
1.2	Ist die Zertifizierung von einer in Deutschland akkreditierten Zertifizierungsstelle ausgesprochen worden?		
1.3	Wurde der Zweck der Wertermittlung benannt und wurde hinsichtlich des Verkehrswertes auf § 194 BauGB verwiesen?		
1.4	Hat der Sachverständige das Grundstück oder die Eigentumswohnung persönlich besichtigt?		
2.	Zur Form des Gutachtens		
2.1	Liegt das Gutachten schriftlich vor?		
2.2	Ist das Gutachten unterschrieben und gesiegelt?		
2.3	Ist das Gutachten so gebunden, dass einzelne Seiten nicht entfernt oder ausgetauscht werden können? Sind die Seiten fortlaufend nummeriert?		
2.4	Hat der Sachverständige Unterlagen beschafft und wurden diese mit der Gutachtenerstattung übergeben?		
3.	Grundsätzliches zum Gutachten		
3.1	Ist das zutreffende Objekt (mit allen dazugehörigen Grundstücken und Gebäuden) oder die richtige Eigentumswohnung bewertet worden?		
3.2	Sind Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag angegeben und wurde er so beauftragt? (Auch geringe Abweichungen sind nur im Einzelfall tolerierbar.)		
4.	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten		
	Sind in dem Gutachten folgende beschreibenden Angaben vorhanden und stimmen sie mit den bekannten Informationen überein:		
4.1	Wurde das Grundbuch eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt? (Eigentümer, Größe, Rechte und Belastungen aus Abt. II z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Wohnungsrecht, Nießbrauch.)		
4.2	Wurde das Liegenschaftskataster eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt? (z.B. hinsichtlich der vollständigen Berücksichtigung sämtlicher Grundstücke des zu bewertenden Objekts.)		
4.3	Wurde das Planungs- und Baurecht nachvollziehbar dargelegt und gewürdigt? (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen.)		
4.4	Wurden das Baulastenverzeichnis, die Denkmalliste und das Altlastenverzeichnis eingesehen und wurden Eintragungen nachvollziehbar gewürdigt?		
4.5	Wurden Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit (z.B. innerhalb der Stadt, Straßenanbindung, Personennahverkehr, Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen, Demografische Entwicklung) nachvollziehbar gewürdigt?		
4.6	Wurden Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzungen, Lärm und Geruch, Umfeld) nachvollziehbar gewürdigt?		
4.7	Wurden Angaben zur Gestalt des Grundstücks (z.B. Topographie, Zugschnitt, Hanglage, Erreichbarkeit) nachvollziehbar gewürdigt?		



Fortsetzung	Checkliste zur Qualitätsprüfung von Wertermittlungsgutachten	Ja	nein
4.8	Ist eine Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die die wertrelevanten Inhalte darstellt und wurden diese nachvollziehbar gewürdigt?		
4.9	Stimmt die Beschreibung mit der Örtlichkeit zum Stichtag überein?		
4.10	Wurden Angaben zur Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Raumaufteilung, Bauschäden und -mängel dargestellt und nachvollziehbar gewürdigt?		
4.11	Wurde die technische Ausstattung (z.B. Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Leitungen, Besonderes) beschrieben?		
4.12	Wurden wertrelevante Ausstattungsmerkmale (z.B. Fenster, Türen, Böden, Wände) beschrieben und nachvollziehbar gewürdigt?		
4.13	Wurden Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen plausibilisiert und deren Nachweis oder Datenquellen belegt?		
5.	Wertermittlung im Gutachten		
5.1	Wurden die Grundlagen der Wertermittlung (Erklärung der benutzten Begriffe, Rechtsgrundlagen, Darstellung der Wertermittlungsverfahren, verfügbare Datenlage) erläutert?		
5.2	Wurde für die Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren eine nachvollziehbare Begründung geliefert?		
5.3	Liegt eine Erläuterung aller benutzten Wertermittlungsdaten und Rechenverfahren (z.B. Erträge, Zinssätze, Zeiten, Kosten) vor?		
5.4	Ist eine nachvollziehbare, plausible Ableitung der genutzten Daten und Parameter zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben und eingehenden Begründungen vorhanden?		
5.5	Liegt eine Erklärung aller Berechnungen vor, so dass mit einem Taschenrechner die wesentlichen Angaben nachvollzogen werden können? Sind die Berechnungen mathematisch richtig?		
5.6	Sind die Ansätze für den Bodenwert, die NHK, die marktübliche Miete, die Bewirtschaftungskosten, den Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nachvollziehbar und plausibel?		
5.7	Wurde die Datenquelle von Vergleichsfaktoren dokumentiert und erläutert?		
5.8	Werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren auf ihre Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit überprüft und angepasst? (Marktanpassung, Nutzung von Anpassungsfaktoren, Ableitung von Korrekturen aus Marktdaten)		
5.9	Wurden die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale <u>nach</u> der Marktanpassung und <u>nach</u> der Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer berücksichtigt?		
5.10	Erfolgt die Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts, Beleihungswerts) mit verständlicher und nachvollziehbarer Begründung?		
6.	Anlagen und Informationen		
6.1	Sind alle erforderlichen Informationen in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Berechnungen, Bescheinigungen, Fotos)?		

Auswertung, Erläuterungen zur vorstehenden Checkliste:

Nr. 1.1 Sachverständige ohne diese Anerkennungen haben keine umfangreiche Prüfung abgelegt, verfügen möglicherweise nicht über ausreichende berufliche Ausbildung und sind nicht zur Unparteilichkeit und Objektivität verpflichtet.

Nr. 1.2 Die Zertifizierung, nach DIN EN 45013 oder ISO/IEC 17024 kann in Europa von vielen Instituten erteilt werden. Die in Deutschland akkreditierten Zertifizierungsstellen unterliegen umfangreichen Kontrollen und haben Qualitätsstandards einzuhalten.

Nr. 1.4 Jeder Sachverständige sollte eine örtliche Besichtigung persönlich vornehmen, um die Wertermittlung durchzuführen.

Nr. 2.1 Jedes Gutachten ist schriftlich zu erstatten.

Nr. 2.2 Jedes Gutachten ist persönlich vom Sachverständigen zu unterschreiben und zu siegeln.

Nr. 2.3 Jedes Gutachten sollte zur Vermeidung von unerwünschten Änderungen so gebunden sein, dass ein Seitenaustausch oder das Entfernen von Teilen nicht möglich ist.

Nr. 2.4 Wenn der Sachverständige Unterlagen beschafft hat (z.B. Grundbuchauszug, Lagepläne), stellt er die Gebühren mit in Rechnung. Diese Unterlagen sind dann auch zu übergeben.

Nr. 3.1 Es liegt auf der Hand, dass nur das richtige Grundstück oder Eigentumswohnung bewertet werden kann. Verwechslungen sind aber nicht immer ausgeschlossen.

Nr. 3.2 Jeder Verkehrswert (Marktwert) hat nur zu einem Wertermittlungsstichtag eine Aussagekraft und bedarf immer der Angabe dieses Stichtags. Der Stichtag muss entweder zu einem aktuellen Datum oder einem vergangenen Zeitpunkt angegeben sein. Die Qualität kann auftragsgemäß auf einen anderen Stichtag bezogen sein.

Nr. 4.1 bis Nr. 4.13 Alle Angaben sind wertrelevant und sind anzugeben, soweit es möglich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass ein Wertermittlungsgutachten kein Bauschadengutachten ist und auch keine vollständige Analyse umweltgefährdender Stoffe im Boden oder Gebäude sein kann. Alle Angaben haben so umfangreich zu erfolgen, wie es für die Fragen der Wertermittlung relevant ist.

Nr. 5.1 bis Nr. 5.10 Die Wertermittlung muss für einen verständigen, nichtfachmännischen Leser nachvollziehbar sein. Hierzu sind alle Daten und Wertansätze sorgfältig zu begründen. Quellen von Informationen sind zu benennen und Berechnungen müssen nachvollzogen werden können. Bei komplizierten mathematischen Vorgängen ist zumindest die Methodik verständlich zu erläutern.

Nr. 6.1 In die Anlagen sind die notwendigen kartographischen Unterlagen aufzunehmen, die Berechnungen zu zeigen und bildliche Darstellungen zur Unterstützung der Aussagen des Gutachtens aufzunehmen. Wertrelevante rechtliche Besonderheiten sind ebenfalls zu dokumentieren.

Ein „Nein“ bei den **gelb** unterlegten Punkten gibt Anlass zu erheblichen Zweifeln an der Gutachtenqualität. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann einem solchen Gutachten kein Vertrauen beigemessen werden. Die Prüfer der Finanzämter werden solche Gutachten als „nicht plausibel“ abweisen und als Nachweis des „Niedrigeren gemeinen Wertes“ nicht akzeptieren.

Ein „Nein“ bei den Punkten 1.1, 1.4, 2.1 bis 2.3 oder 3.1 sollte erhebliche Zweifel an der Qualität des Gutachtens wecken. Je mehr „Nein“ bei den anderen Punkten erscheinen, umso schlechter könnte die Qualität des Gutachtens sein.



Bestellungsbehörde
gemäß § 36 GewO:

IHK zu Köln, Unter Sachsenhausen
10-26, 50667 Köln, Abteilung Recht
und Steuern - www.ihk-koeln.de Tele-
fon 0221/16 40-310

Rolf Schubert · öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewer-
tung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Schwerpunkte: Verkehrswert- und Marktwertermittlungen einschließlich Bewertungen für
finanzwirtschaftliche Zwecke und zum Nachweis des niedrigeren „Gemeinen Wertes“, Be-
wertungen im steuerlichen Kontext sowie Bewertungen zu historischen Stichtagen

Bundesverband
b.v.s.
öffentlich bestellter und vereidigter
www.qualifiziert.de Sachverständiger e.V.

