

### 3. Anforderungen an Gutachten

#### 3.1 Grundsätze

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der Sachverständige hat

- : auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- : die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- : 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, 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.

#### 3.2 Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

##### 3.2.1 Allgemeine Angaben

- : Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- : Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- : Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisabschluss)
- : Art des Wertes
- : Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
  - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche
- : objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- : Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- : Mitwirkung von Hilfskräften
- : Wertermittlungstichtag
- : Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- : Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- : Anlagenverzeichnis
- : Literaturverzeichnis
- : verwendete Unterlagen

- 
- 3.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage
- : Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
  - : Angaben zum Ort (auch Infrastruktur)
  - : Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.
- 3.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens
- : Zuschnitt, topographische Situation
  - : Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
  - : Kontaminierungen
  - : Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- 3.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung
- : tatsächliche Nutzung
  - : beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
  - : informelle Planungen
  - : Entwicklungsstufe des Grundstücks
  - : bauplanungsrechtliche Situation
    - 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 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
  - : Bodenordnungsverfahren
  - : Stadtumbau
  - : Enteignung und Entschädigung
  - : bauordnungsrechtliche Situation
    - Baugenehmigungen
    - Abstandsflächen/Nachbarschutz
    - Stellplatzpflichten
    - Baulasten
    - Abgeschlossenheit
  - : weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
    - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
    - Denkmalschutz
    - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)
    - öffentlich rechtliche Verträge
  - : privatrechtliche Situation
    - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)
    - nicht eingetragene Rechte etc.
    - Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
    - Nachbarrechte
-

- 3.2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen
  - : Gebäudeart, Nutzungen
  - : Baujahr
  - : Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
  - : Baubeschreibung
  - : Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
  - : Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
  - : erforderlicher Abbruch
  - : Erweiterungsmöglichkeit
  - : besondere Bauteile, besondere Einrichtungen
  - : übliche Gesamtnutzungsdauer
  - : wirtschaftliche Restnutzungsdauer
  - : Nebengebäude
  - : Außenanlagen
  
- 3.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen
  - : angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)
  - : verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
  - : bebaute Fläche
  - : Geschossfläche
  - : Wohn-/Nutzfläche
  - : Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumflächen)
  - : Bruttogrundfläche (BGF)
  - : Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o. a.)
  - : Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
  - : Verhältniszahlen
    - Grundflächenzahl (GRZ)
    - Geschossflächenzahl (GFZ)
    - Baumassenzahl (BMZ)
  
- 3.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt
  - : Angebot und Nachfrage
  - : Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten
  
- 3.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung
  - 3.3.1 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

- 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

### 3.3.2 Ertragswertverfahren

- : nachhaltig erzielbare Mieterträge
- : tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- : Angaben über mietvertragliche Bindungen
- : Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigen genutzter Räume
- : Bewirtschaftungskosten Modell, Quelle und Herleitung
- : Ermittlung des Reinertrages
- : Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- : Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)
- : Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen
- : Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- : Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- : Darstellung des Vervielfältigers
- : Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- : Ermittlung des Ertragswertes
- : Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- : Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- : Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- : Marktanpassung

### 3.3.3 Sachwertverfahren

- : Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- : Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- : Ermittlung des Herstellungswertes
- : Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- : Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell
- : Wertminderung wegen Alters, Bauschäden und -mängeln
- : Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirtschaftliche Wertminderung, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- : Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- : Bewertung von Außenanlagen
- : Ermittlung des Sachwertes
- : Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung

- : Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- : Marktanpassung
- 3.3.4 sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit
  - : sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
  - : sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
  - : sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)
- 3.4 Verkehrswert (Marktwert)
  - : Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
  - : Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
  - : Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
  - : gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
  - : Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
  - : gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen
  - : Vermietbarkeit/Verwertbarkeit
- 3.5 sonstige Immobilienwerte  
steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung
- 3.6 Datum, Stempel, Unterschrift
- 3.7 ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)
  - : Pläne mit geeignetem Maßstab:
    - Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
    - Flurkarte
    - Bodenrichtwertkarte
  - : Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
  - : Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen