



Bundesfachbereich Immobilienbewertung

**Checkliste
zur Qualitätsprüfung
von Wertermittlungsgutachten
für Fachanwender**

Bundesfachbereich Immobilienbewertung c/o BVS e. V., Charlottenstr. 79/80, 10117 Berlin,

Telefon: 030-2559380, Telefax: 030-25593814, e-Mail: info@bvs-ev.de, www.bvs-ev.de

Bundesfachbereichsleiter: Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Spindelmühler Weg 37, 12205 Berlin, Telefon: 030-81059262,

Telefax: 030-81059264, e-Mail: bischoff@sachverstaendiger-bischoff.de

Checkliste zur Qualitätsprüfung von Wertermittlungsgutachten

		ja	nein
1.	Zur Person des Sachverständigen		
1.1	Ist der Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt für das Fachgebiet der Immobilienbewertung oder ist die Zertifizierung von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle ausgesprochen worden?		
1.2	Wurde zur Gutachtenerstattung ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, der auch das Honorar einschließlich der Nebenkosten regelt?		
2.	Zur Form des Gutachtens		
2.1	Liegt das Gutachten schriftlich vor?		
2.2	Ist das Gutachten unterschrieben und mit einem Rundstempel der jeweiligen Kammer oder dem Zertifizierungssymbol der Zertifizierungsgesellschaft versehen?		
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 bzw. sind diese im Gutachten aufgeführt?		
2.5	Ist das Gutachten logisch aufgebaut und gegliedert? Sind die einzelnen Gliederungspunkte sinnvoll strukturiert? Hat es ein übersichtliches Inhaltsverzeichnis?		
2.6	Ist das Gutachten vollständig? Sind alle im Inhaltsverzeichnis angegebenen Anlagen enthalten (insbesondere Fotos, Pläne, Berechnungen) bzw. sind diese im Text vorhanden?		
2.7	Werden Zitate, Gerichtsurteile oder Gesetze und Rechtsverordnungen vollständig benannt und mit einer Fundstelle zum Nachschlagen angegeben?		
3.	Grundsätzliches zum Gutachten		
3.1	Hat der Sachverständige das Grundstück oder die Eigentumswohnung persönlich besichtigt?		
3.2	Ist angegeben, welche Grundstücks- oder Gebäudeteile ggf. nicht zugänglich waren?		
3.3	Ist das richtige Grundstück oder die richtige Eigentumswohnung bewertet worden?		
3.4	Werden der Wertermittlungstichtag und der Qualitätstichtag angegeben und wurden sie so beauftragt?		
4.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten Sind in dem Gutachten folgende beschreibende Angaben vorhanden und stimmen sie mit den bekannten Informationen überein:		
4.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster (z.B. Eigentümer, Größe)		
4.2	Planungs- und Baurecht einschl. Umwelt- und Naturschutzrecht (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen wie Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, weitere Regelungen des BauGB)		
4.3	Rechte und Belastungen am Grundstück (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Wohnungsrecht, Nießbrauch) auch ohne dingliche Sicherung		
4.4	Informationen über ausstehende Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge und weitere spezielle örtliche Abgaben wie Sielbeiträge o. ä.		
4.5.	behördliche Auskünfte über Baulasten, Altlasten, umweltgefährdende Stoffe in Gebäuden, Kampfmittel oder ähnliche Grundstücksbelastungen		
4.6	bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung und Teilungsplan		

4.7	bei Eigentumswohnungen: Einfluss aus Gemeinschaftsordnung, wirtschaftlicher Situation der Eigentümergemeinschaft und sonstiger Einflüsse aus der Gemeinschaft durch Einsicht in Wirtschaftspläne, Rücklagenübersicht und Versammlungsprotokolle		
4.8	Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit (z.B. innerhalb der Stadt, Straßenverkehr, Personennahverkehr auf Straße und Schiene)		
4.9	Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzungen, Lärm, Geruch)		
4.10	Gestalt des Grundstücks (z.B. Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit)		
4.11	Ist eine Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die die wertrelevanten Inhalte darstellt?		
4.12	Stimmen die Beschreibungen mit der Örtlichkeit überein?		
	Sind folgende Angaben enthalten:		
4.13	Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Bauschäden und -mängel		
4.14	Raumaufteilung		
4.15	technische Ausstattung (z.B. Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes)		
4.16	relevante Ausstattungsmerkmale (z.B. Fenster, Türen, Fußboden, Leitungen, Wände)		
4.17	Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossfläche, Bruttogrundfläche und deren Nachweis oder Datenquellen		
4.18	Angaben zur energetischen Situation des Grundstücks und der Gebäude		
4.19	Beschreibung der demografischen Situation zum Wertermittlungsstichtag		
5.	Wertermittlung im Gutachten		
5.1	Werden die Grundlagen der Wertermittlung (Erklärung der benutzten Begriffe, Rechtsgrundlagen, Darstellung der Wertermittlungsverfahren) erläutert?		
5.2	Ist die Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren mit ausführlicher Begründung dargestellt?		
5.3	Sind nachvollziehbare Beschreibungen der genutzten Verfahren und Methoden vorhanden?		
5.4	Ist eine Erläuterung aller benutzten Wertermittlungsdaten (z.B. Erträge, Zinssätze, Zeiten, Kosten) erfolgt?		
5.5	Findet sich im Gutachten eine Angabe, auf welchem Modell die Wertermittlung basiert? Wird das genutzte Modell vollständig beschrieben und mit einer Quelle und Fundstelle benannt?		
5.5	Ist eine nachvollziehbare Ableitung der genutzten Daten und Parameter insbesondere der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren beim Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren) zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben und eingehenden Begründungen vorhanden? Liegt eine Modellbeschreibung der Wertermittlung vor?		
5.6	Sind die Ansätze modellkonform gewählt und evtl. Abweichungen zwischen den Modellwerten und dem Wertermittlungsobjekt als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt?		
5.7	Ist z. B. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer an bereits erfolgte Modernisierungen oder im Gutachten veranschlagte Modernisierungsmaßnahmen angepasst?		
5.8	Ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer modellkonform angesetzt?		
	Sachwertverfahren		
5.9	Sind die Gebäudeart, die Standardstufe und die entsprechend angepassten Herstellungskosten nachvollziehbar und korrekt dargestellt z.B. nach der Sachwertrichtlinie? (Angaben mit Informationsquelle und Fundstelle)		
5.10	Werden Sachwertfaktoren mit Fundstelle und Bezugszeitpunkt sowie Modellparameter vollständig angegeben?		

	Gelten diese Sachwertfaktoren am Wertermittlungsstichtag und wurden für die Region des Wertermittlungsobjektes ermittelt und veröffentlicht?		
	Ertragswertverfahren		
5.11	Sind die marktüblichen Daten für Erträge und Kosten nachgewiesen und nachprüfbar dargestellt? Werden z.B. Vergleichsmieten und deren Quellen einzeln dargestellt?		
5.12	Ist der Liegenschaftszinssatz nachvollziehbar und begründet (vollständige Angaben mit Begründungen, Fundstelle und Modellparameter)? Gelten diese Liegenschaftszinssätze am Wertermittlungsstichtag und wurden für die Region des Wertermittlungsobjektes ermittelt und veröffentlicht?		
5.13	Passen Rohertragsfaktor und Ertragswert pro m ² Wohn- oder Nutzfläche zu örtlichen Erfahrungswerten?		
	Vergleichswertverfahren		
5.14	Werden alle Vergleichsfälle mit ihren wertrelevanten Angaben (wie Datum, Flächen, Kaufpreis, Lage) genannt? Sind die Quellen der Vergleichsfälle eindeutig genannt? Gibt es Angaben zu den Parametern der Recherche nach Vergleichsfällen?		
5.15	Sind Vergleichswerte durch statistische Prüfverfahren (mindestens Mittelwert, Standardabweichung, Variationskoeffizient) auf Brauchbarkeit überprüft? Werden die Berechnungen nachvollziehbar dargestellt?		
5.16	Sind Anpassungen der Vergleichsfälle an das Wertermittlungsobjekt für abweichende Merkmale nachvollziehbar dargestellt?		
5.17	Wurden Durchschnittspreise eines Grundstücksmarktberichtes ohne weitere Anpassung bzw. Einordnung in örtliche Preisspannen angesetzt und als Vergleichswertverfahren bezeichnet?		
	alle Verfahren		
5.18	Sind alle Berechnungen erklärt, so dass mit einem Taschenrechner die wesentlichen Angaben nachvollzogen werden können?		
5.19	Sind die Berechnungen mathematisch richtig?		
5.20	Wenn mehrere Verfahren verwendet wurden: werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren gegenübergestellt und erläutert?		
5.21	Werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren auf ihre Marktfähigkeit überprüft und angepasst (Marktanpassung, Nutzung von Anpassungsfaktoren, Ableitung von Korrekturen aus Marktdaten)?		
5.22	Wurden die für den Wertermittlungsstichtag gültigen Anpassungsfaktoren, Leibrentenbarwertfaktoren, statistische Lebenserwartung usw. verwendet?		
5.23	Wurden bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen nur diejenigen Informationen verwendet, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren?		
5.24	Erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes, Beleihungswertes) mit eingehender verständlicher und nachvollziehbarer Begründung?		
6.	Anlagen und Informationen		
6.1	Sind alle erforderlichen Informationen in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Berechnungen, Fotos)?		

Auswertung:

Nr.	Erläuterungen
1.1	Sachverständige ohne diese Anerkennungen haben keine umfangreiche Prüfung abgelegt, verfügen möglicherweise nicht über ausreichende berufliche Ausbildung und sind nicht zu Unparteilichkeit und Objektivität verpflichtet.
1.2	Die Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 kann in Europa von vielen Instituten erteilt werden. Die in Deutschland akkreditierten Institute unterliegen umfangreichen Kontrollen und haben Qualitätsstandards einzuhalten.
2.1	Jedes Gutachten sollte schriftlich erstattet werden.
2.2	Jedes Gutachten ist persönlich vom Sachverständigen zu unterschreiben. Für zertifizierte Sachverständige sind ähnliche Angaben vorgesehen. Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sollte ein Gutachten aus seinem Fachgebiet mit seinem persönlichen Rundstempel stempeln. Zertifizierte Sachverständige nach ISO/IEC 17024 haben ebenfalls besondere persönliche Stempel. Ein Rundstempel darf nicht für Gutachten aus einem anderen Sachgebiet als jenem, für das die Bestellung und Vereidigung erfolgt ist, verwendet werden.
2.3	Jedes Gutachten sollte zur Vermeidung von unerwünschten Änderungen so gebunden sein, dass ein Seitenaustausch oder das Entfernen von Teilen nicht möglich ist.
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 bzw. dem Gutachten als Anlage beizufügen.
2.5 und 2.6	Die Rechtsprechung und die Vorgaben der Bestellungskörperschaften und akkreditierten Zertifizierungsinstitute verlangen die Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens, was sich durch Gliederung, logischen Aufbau und Vollständigkeit ergibt.
2.7	Zitate, Urteile und Gesetzestexte müssen nachvollziehbar dargestellt werden, um sie zu finden und prüfen zu können. Hierzu ist es erforderlich die Fundstellen und vollständigen Bezeichnungen anzugeben. Pauschale Bemerkungen wie „in der Rechtsprechung“ oder durch Nennung eines Buchautors sind unzureichend.
3.1	Jeder Sachverständige sollte eine örtliche Besichtigung persönlich vornehmen, um die Wertermittlung durchzuführen.
3.2	Nicht immer ist es möglich alle Gebäude oder Gebäudeteile besichtigen zu können. Um das Gutachten nachvollziehen zu können, ist auch mitzuteilen, was nicht besichtigt werden konnte.
3.3	Es liegt auf der Hand, dass nur das richtige Grundstück oder Eigentumswohnung bewertet werden kann. Verwechslungen sind aber nicht immer ausgeschlossen.
3.4	Jeder Verkehrswert (Marktwert) hat nur zu einem Wertermittlungsstichtag und einem Qualitätsstichtag eine Aussagekraft und bedarf immer der Angabe dieser Stichtage. Die Stichtage müssen entweder zu einem aktuellen Datum oder einem vergangenen Zeitpunkt gegeben sein.
4.1 bis 4.19	Alle Angaben sind wertrelevant und sind anzugeben, soweit es möglich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass ein Wertermittlungsgutachten kein Bauschadensgutachten 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.
5.1 bis 5.4	Die Wertermittlung muss für einen verständigen Leser nachvollziehbar sein. Hierzu sind alle Daten und Wertansätze zu begründen, Quellen von Informationen sind zu benennen und Berechnungen müssen kontrolliert werden können. Bei komplizierten mathematischen Vorgängen ist zumindest die Methodik nachvollziehbar zu erläutern.
5.5 bis 5.8	Alle Wertermittlungsverfahren sind Modelle, deren einzelne Parameter anzugeben sind. Diese Modelle wie z.B. die der ImmoWertV und der dazu erlassenen Richtlinien sind in der genutzten individuellen Form vollständig darzustellen. Nur so ist es möglich zu prüfen, ob Daten und Parameter der Modelle zum Wertermittlungsobjekt kompatibel sind und die Situation des Grundstücksmarktes zu den Stichtag richtig darstellen. Die Marktanpassungsfaktoren müssen detailliert beschrieben sein und ihre Fundstelle ist nachvollziehbar anzugeben. Die Fundstelle muss allgemein zugänglich sein.
5.9 bis 5.16	Bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV sind die einzelnen Ansätze nachzuweisen und zu begründen. Einfache Schätzungen eines Sachverständigen reichen in der Regel nicht aus.

5.17	Im Vergleichswertverfahren wird aus einzelnen Kaufpreisen mit statistischen Methoden ein Wert ermittelt, der die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag darstellen sollte. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ist es nicht zulässig veröffentlichte Durchschnittswerte (wie Jahresmittelwerte für Eigentumswohnungen, beschreibende Werte aus Marktberichten) zu nutzen, da für diese Veröffentlichungen keine detaillierten Informationen über die dargestellte Grundgesamtheit vorliegen. Bodenrichtwerte von Gutachterausschüssen sind keine Vergleichswerte und stellen keine Vergleichswertverfahren im Sinne der ImmoWertV dar.
6.1	In den Anlagen sind die notwendigen kartographischen Unterlagen aufzunehmen, die Berechnungen zu zeigen und bildliche Darstellungen zur Unterstützung der Aussagen des Gutachtens aufzunehmen.

Eine große Anzahl von „Nein“ wirft erhebliche Bedenken auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann einem solchen Gutachten kein Vertrauen beigemessen werden.

Ein „Nein“ bei den Punkten 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.3, 5.3, 5.4 oder 5.5 sollte erhebliche Zweifel an der Qualität des Gutachtens wecken. Je mehr „Nein“ bei den anderen Punkten (Ausnahme 5.17) erscheinen, umso schlechter könnte die Qualität des Gutachtens sein.