



Bundesfachbereich Immobilienbewertung

**Checkliste
zur Qualitätsprüfung
von Wertermittlungsgutachten
für private Anwender**

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? | | |
| 3. | Grundsätzliches zum Gutachten | | |
| 3.1 | Hat der Sachverständige das Grundstück oder die Eigentumswohnung persönlich besichtigt? | | |
| 3.2 | Ist das richtige Grundstück oder die richtige Eigentumswohnung bewertet worden? | | |
| 3.3 | Werden der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag 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 (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen wie Bebauungsplan oder BauGB) | | |
| 4.3 | Rechte und Belastungen am Grundstück (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Wohnungsrecht, Nießbrauch) | | |
| 4.4 | Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit (z.B. innerhalb der Stadt, Straßenverkehr, Personennahverkehr auf Straße und Schiene) | | |
| 4.5 | Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzungen, Lärm, Geruch) | | |
| 4.6 | Gestalt des Grundstücks (z.B. Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit) | | |
| 4.7 | Ist eine Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die die wertrelevanten Inhalte darstellt? | | |
| 4.8 | Stimmen die Beschreibungen mit der Örtlichkeit überein? | | |
| | Sind folgende Angaben enthalten: | | |
| 4.9 | Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Bauschäden und -mängel | | |
| 4.10 | Raumaufteilung | | |

| | | | |
|-----------|---|--|--|
| 4.11 | technische Ausstattung (z.B. Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes) | | |
| 4.12 | relevante Ausstattungsmerkmale (z.B. Fenster, Türen, Fußboden, Leitungen, Wände) | | |
| 4.13 | Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossfläche, Bruttogrundfläche und deren Nachweis oder Datenquellen | | |
| 5. | Wertermittlung im Gutachten | | |
| 5.1 | Wurden 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? | | |
| 5.5 | Ist eine nachvollziehbare Ableitung der genutzten Daten und Parameter zur Wertermittlung mit nachprüf- baren Quellenangaben und eingehenden Begründungen vorhanden? Liegt eine Modellbeschreibung der Wertermittlung vor? | | |
| 5.6 | Sind alle Berechnungen erklärt, so dass mit einem Taschenrechner die wesentlichen Angaben nachvoll- zogen werden können? | | |
| 5.7 | Sind die Berechnungen mathematisch richtig? | | |
| 5.8 | Wenn mehrere Verfahren verwendet wurden: werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren gegen- übergestellt und erläutert? | | |
| 5.9 | Werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren auf ihre Marktfähigkeit überprüft und angepasst (Marktanpassung, Nutzung von Anpassungsfaktoren, Ableitung von Korrekturen aus Marktdaten)? | | |
| 5.10 | Erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes, Beleihungswertes) mit eingehender verständli- cher und nachvollziehbarer Begründung? | | |
| 6. | Anlagen und Informationen | | |
| 6.1 | Sind alle erforderlichen Informationen in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Be- rechnungen, 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. |
| 3.1 | Jeder Sachverständige sollte eine örtliche Besichtigung persönlich vornehmen, um die Wertermittlung durchzuführen. |
| 3.2 | Es liegt auf der Hand, dass nur das richtige Grundstück oder Eigentumswohnung bewertet werden kann. Verwechslungen sind aber nicht immer ausgeschlossen. |
| 3.3 | 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 4.13 | 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 5.10 | 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. |
| 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, 5.3 oder 5.4 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.