

Vorwort

Die nachfolgende Checkliste für die formale Prüfung von Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) bei Anwendung der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 wurde durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) in Zusammenarbeit und im Auftrage des Qualitätszirkels Sachverständigenwesen Nordrhein-Westfalen erstellt. Sinn und Zweck dieser Prüfroutine ist, durch formale Prüfung dem Gericht die Möglichkeit zu offerieren, sich bereits im Vorfeld über die Qualität und die Verwendbarkeit der vorgelegten Gutachten ein Bild zu machen ggf. etwaigen Klärungsbedarf zu formulieren und so durch eine bessere frühzeitige Kommunikation und ggf. weitere Maßnahmen die Verfahrensdauer deutlich zu reduzieren.

Diese Checkliste ist ein Leitfaden für die Überprüfung, inwieweit die Vorgaben der ImmoWertV in Verkehrswertgutachten Berücksichtigung gefunden haben. Sie befasst sich allerdings lediglich mit einer formalen und nicht mit einer inhaltlichen Prüfung. Dabei ist zu beachten, dass die Einhaltung dieser Regelungen nicht zwingend die Richtigkeit der Bewertung begründet, ebenso wenig wie die Nichteinhaltung dieser Regelungen automatisch einen fehlerhaften Verkehrswert belegt. Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig und können je nach Wertermittlungsobjekt mit seinen individuellen Eigenschaften sogar notwendig sein. Sollten derartige Abweichungen vorgenommen werden, sind diese allerdings deutlich als solche auszuweisen und die Gründe hierfür eingehend darzulegen. Neben der formalen Prüfung ist eine zentrale Anforderung an ein Gutachten, dass es verständlich und nachvollziehbar sein muss, sowie die Quellen nachprüfbar darstellt. Nicht Gegenstand der Prüfliste sind die inhaltlichen und bewertungstechnischen Ansätze im Gutachten. So sind i.d.R. einfließende Marktdaten, die typischerweise als Durchschnittswerte veröffentlicht werden, im Allgemeinen nicht direkt auf das Wertermittlungsobjekt anzuwenden, sondern sind an das Wertermittlungsobjekt anzupassen. Die Anpassung ist unter Nennung der Ausgangsdaten zu begründen.

Formale Prüfung für Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB bei Anwendung der ImmoWertV

gesetzliche Grundlage	Verfasser des Gutachtens	Gutachterausschuss öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Ermittlung von Verkehrswertgutachter Zertifizierte Sachverständige für die Ermittlung von Verkehrswertgutachter sonstige	Vorhanden		Kommentar
			ja	nein	
§§ 2 (4), 2 (5) ImmoWertV	Allgemeine Prüfung				
	Prüfung auf Vollständigkeit, Unterschrift				
	Bewertungsgegenstand	Straße, Katasterbezeichnung, Grundbuch, zu bewertende Fläche			
	Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag				
	Antragsteller				ggf. Parteigutachten
	Zweck der Wertermittlung, ggf. Beweisbeschluss				
§ 2 (3) ImmoWertV § 5 (4) ImmoWertV § 5 (1) ImmoWertV § 5 (2) ImmoWertV § 5 (5) ImmoWertV § 2 (3) ImmoWertV § 5 (3) ImmoWertV § 2 (3) ImmoWertV § 4 (1) ImmoWertV § 2 (3) ImmoWertV § 4 (3) ImmoWertV § 2 (3) ImmoWertV § 2 (3) ImmoWertV	Inhalt des Gutachtens				
	Allgemeine Beschreibung zum Grundstück und Grundstücksmerkmale				
	Lagebeschreibung (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse, Zuschnitt)				
	Planungsrecht				
	Beitragsrechtliche Situation	u.a. Erschließungskosten			
	Bodenbeschaffenheit (Altlasten, Bergbau, ggf. Bodengüte etc.)				
	Lasten und Beschränkungen	Baulast Grundbuch Denkmalschutz	privatrechtliche Vereinbarungen Sanierungsgebiet		
	Mietsituation		(tatsächliche Einnahmen, ggf. mietrechtliche Bindungen)		
	<i>Allgemeine Beschreibung des Gebäudes / der Wohnung</i>				
	Baugeschichte	baurechtlicher Zustand (genehmigter und vorgefundener Ausbau)			
	Alter der baulichen Anlage(n)	(Baujahr bezogen auf maßgeblichen Stichtag)			
	Gebäudeart und Bauweise				
	Baugestaltung/-beschreibung	Rohbau / Ausbau			
	baulicher Zustand				
	Baumängel/Bauschäden	inkl. Fotodokumentation der wesentlichen Baumängel/Bauschäden			Fotodokumentation, detaillierte Auflistung
	Ermittlung der Restnutzungsdauer (unter Nennung der Ermittlungsgrundlage)				Nachweis der Ermittlung
	<i>technische Berechnungen</i>				
	Bruttogrundfläche	nach DIN 277	Berechnung / Nachweis liegt bei		Berechnungsnachweis
	Wohnfläche	z.B. nach WoFIV	Berechnung / Nachweis liegt bei		Berechnungsnachweis

Wertermittlung						
Darstellung der Verfahren						
Begründung der Verfahrenswahl						
Kurzüberblick der gängigen Verfahren und deren Anwendung -üblicherweise-					Anwendung der gängigen Verfahren	
	unbebaute Grundstücke	Vergleichswertverfahren	Bodenrichtwert			
	Bodenwert	X	X			Beide Verfahren sind möglich.
BGH	bebaute Grundstücke	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren		
	Wohnimmobilien					
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Ein-/Zweifamilienhäuser	X	0	X		Abweichungen sind zu begründen, ggf. ist eine Begründung nachzufordern.
v. 18.12.2007 -XI ZR 324/06	Wohnungseigentum	X	X	0		
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Mehrfamilienhäuser	X	X	0		
	Wirtschaftsimmobilien					
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Handelsimmobilien	-	X	-		
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Büro - und Praxisimmobilien	0	X	-		
v. 08.05.1998 -BLW 18/97	Landwirtschaftliche Grundstücke	0	X	X		
	Erbbaurechte	nur bei identischer Erbbaurechtsvertragslage	X (Analog zur Immobilienart)			
	"X" zu präferierendes Verfahren	"0" bedingt geeignetes Verfahren	"- " wenig geeignetes Verfahren			
§§ 40 - 45 ImmoWertV	<i>Bodenwertermittlung</i>					
§ 3 ImmoWertV	Feststellung des Entwicklungszustandes					
§ 40 ImmoWertV	Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwert liegen vor					
§ 2 (3) ImmoWertV	bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung					
§ 19, §§ 24 - 26, § 40, § 41 ImmoWertV	Anpassung des Vergleichskaufpreises / Bodenrichtwertes bei abweichenden Grundstücksmerkmalen ggf. deduktive Bodenwertermittlung					
§§ 24 - 26 ImmoWertV	<i>Vergleichswertverfahren</i>					Liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so ist auch dieser Umstand im Gutachten zu nennen. Für eine ausreichende Anzahl sind im Regelfall nicht unter 7 Kauffälle aufzuführen. Unter Umständen ist eine geringere Anzahl ausreichend. Hierzu bedarf es einer gesonderten Würdigung.
§ 20; §24 ImmoWertV	a) Vergleichskaufpreise / Immobilienrichtwerte liegen in ausreichender Anzahl unter Anführung der Werte vor. Eine Anpassung an das Wertermittlungsobjekt wurde, soweit nötig, vorgenommen. b) Es liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen					
§ 8 (3) ImmoWertV	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	besondere Ertragsverhältnisse (bspw. mietrechtliche Bindungen, Over-/Underrent) Bodenverunreinigungen, Bodenschätze grundstücksbezogene Rechte und Belastungen wirtschaftliche Überalterung Baumängel / Bauschäden *)	Wertminderungen aufgrund von Baumängel, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Beseitigungskosten ermittelt werden.			ggf. ist eine Erläuterung nachzufordern.
	sonst. Nebengebäude sonstige Abweichungen vom vorläufigen (Vergleichs-)wert	pauschale Ansätze je Nebengebäude				

*) Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus ist nur in der Höhe anzusetzen, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Wertverbesserung entspricht. Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Instandhaltungskosten anzusetzen ist und i.d.R. nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel / Schäden bzw. für die Durchführung von Reparaturen zu verstehen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dies ist dann der Fall, wenn der Mangel die Nutzung des Gebäudes ganz erheblich einschränkt oder die Nichtbeseitigung eine erhebliche Beschädigung des Gebäudes zur Folge hat.

§§ 27 - 34 ImmoWertV	<i>Ertragswertverfahren</i>	wesentliche Einflussgrößen: Die tatsächlichen Nettokaltmieten wurden abgefragt.		
§ 27 ImmoWertV		a) liegen vor und wurden auf Marktüblichkeit geprüft b) liegen nicht vor. Die marktüblichen Mieten wurden nachvollziehbar ermittelt und im Bewertungsgang verwendet.		
§ 12 (5), § 32 ImmoWertV		Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins werden entsprechend den Publikationen (i.d.R. Grundstücksmarktbericht) angewandt.		ggf. ist eine Erläuterung nachzufordern.
§ 33 ImmoWertV		Abweichende Merkmale werden dargestellt und gewürdigt (durch bspw. Anpassung des Liegenschaftszinssatzes).		
§ 8 (3) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>		s. Vergleichswertverfahren	

§§ 35 - 39 ImmoWertV	<i>Sachwertverfahren</i>	wesentliche Einflussgrößen: Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK) analog zu den der Marktanpassung zugrunde liegenden NHK unter Berücksichtigung des Regionalfaktors Ansatz besondere Bauteile (sind vorab im Gutachten zu benennen) Verwendung des Baupreisindex zum Bewertungsstichtag		
§ 36 ImmoWertV		Alterswertminderung gem. dem Modell der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren		
§ 38 ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes mittels örtlichem Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		
§ 36 ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes mittels objektspezifischen Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht ²⁾		*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 39 ImmoWertV				
§ 8 (3) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>		s. Vergleichswertverfahren	

²⁾ Mit Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Dazu wird der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann somit auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

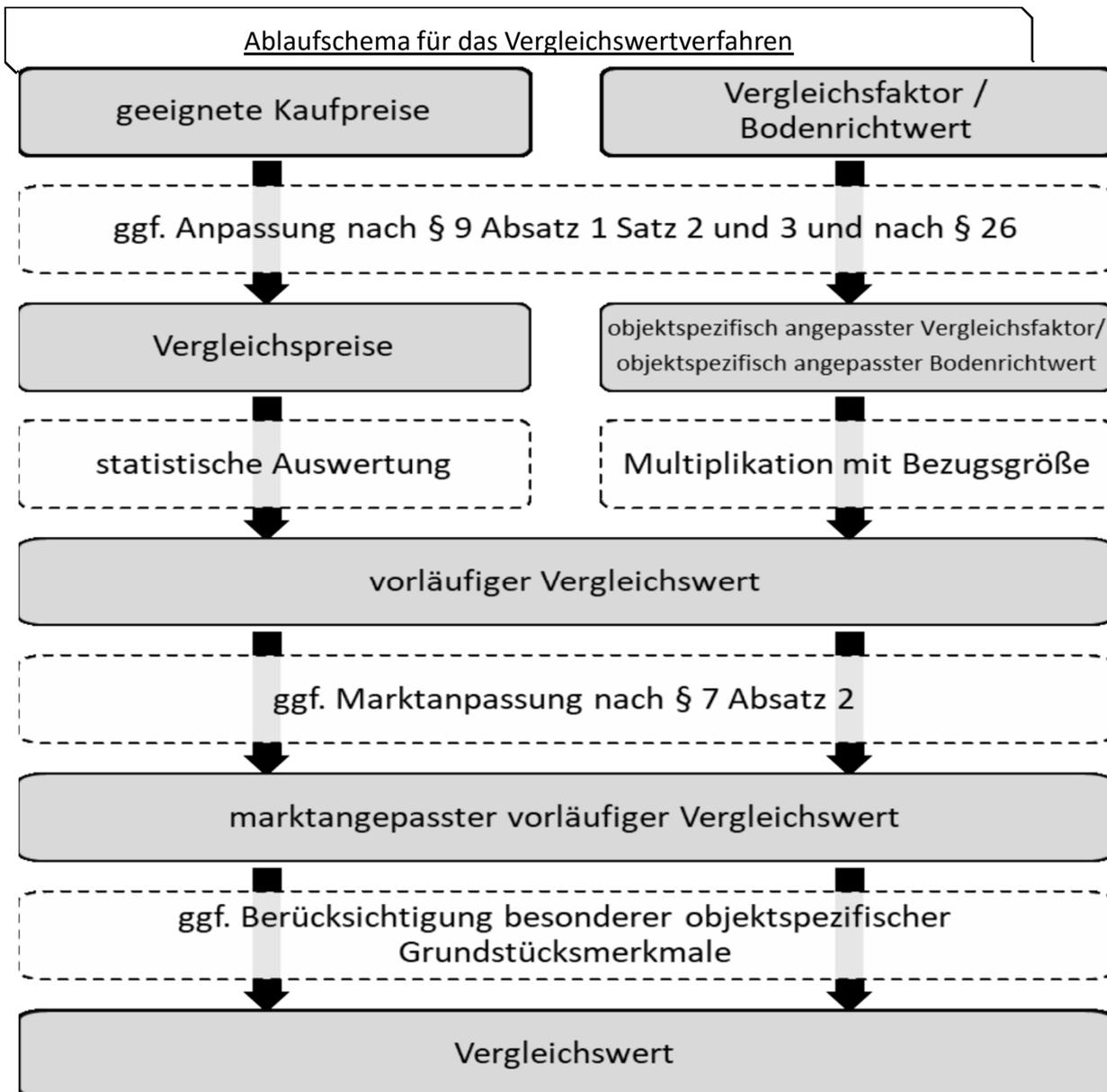
§§ 48 - 50 ImmoWertV	<i>Erbbaurecht</i>			
§ 48 ImmoWertV		Erbbaurechtsvertrag lag vor		
§ 48 ImmoWertV		Dauer des Erbbaurechts ist bestimmt		
§ 50 (4) ImmoWertV		Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses wurde geprüft		
§ 49 (1) ImmoWertV		Methodenwahl ist dargestellt und begründet	Ausgehend von Vergleichspreisen, dem finanzmathematischen Wert (§ 50 ImmoWertV) oder dem Wert des fiktiven Volleigentums. Bei fiktivem Volleigentum Berechnung im Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	*) Annahmen sind zu begründen.
§ 50 (2) ImmoWertV		Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts		
§ 49 (2) ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Werts des Erbbaurechts	Bei Vergleichspreisen: statistische Auswertung d. Vergleichspreise Bei finanzmathem. Wert: objektsp. angep. Erbbaurechtsfaktor Bei fiktivem Volleigentum: objektsp. angep. Erbbaurechtskoeffizienten	*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 8 (3), § 49 (4) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>		s. Vergleichswertverfahren	

§ 48, §§ 51-52 ImmoWertV	<i>Erbbaurechtsgrundstück</i>			
§ 48 ImmoWertV		Erbbaurechtsvertrag lag vor		
§ 48 ImmoWertV		Dauer des Erbbaurechts ist bestimmt		
§ 50 (4) ImmoWertV		Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses wurde geprüft		
§ 51 (1) ImmoWertV		Methodenwahl ist dargestellt und begründet	Ausgehend von Vergleichspreisen, dem finanzmathematischen Wert (§ 52 ImmoWertV) oder dem Wert des fiktiven Volleigentums. Bei fiktivem Volleigentum Berechnung im Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 50 (2) ImmoWertV		Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts		
§ 51 (2) ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Werts des Erbbaurechts	Bei Vergleichspreisen: statistische Auswertung d. Vergleichspreise Bei finanzmathem. Wert: objektsp. angep. Erbbaugrundstücksfaktor Bei fiktivem Volleigentum: objektsp. angep. Erbbaugrundstückskoeffizienten	*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 8 (3), § 51 (4) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>		s. Vergleichswertverfahren	

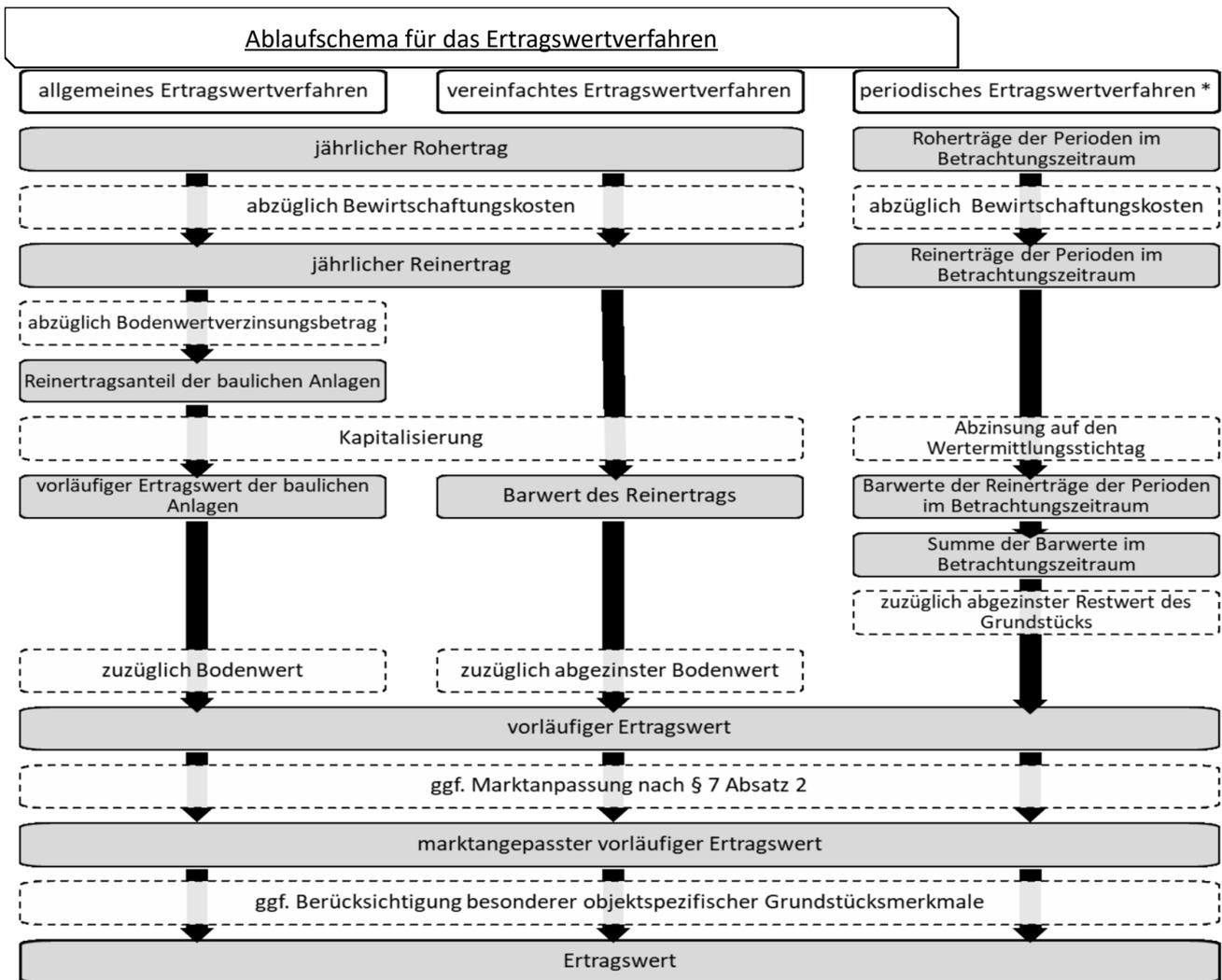
Anlagen: Lageplan Grundriss Fotodokumentation behördliche Auskünfte	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>								
wesentliche zu verwendende Unterlagen u.a.: Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses Bodenrichtwert Erbbaurechtsvertrag Teilungserklärung bei Wohn- und Teileigentum	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>								

© AGVGA.NRW

Erforderlich und vorhanden
Begründung / Nachweis / Unterlagen nachfordern
Gutachten nicht oder nur bedingt verwendbar

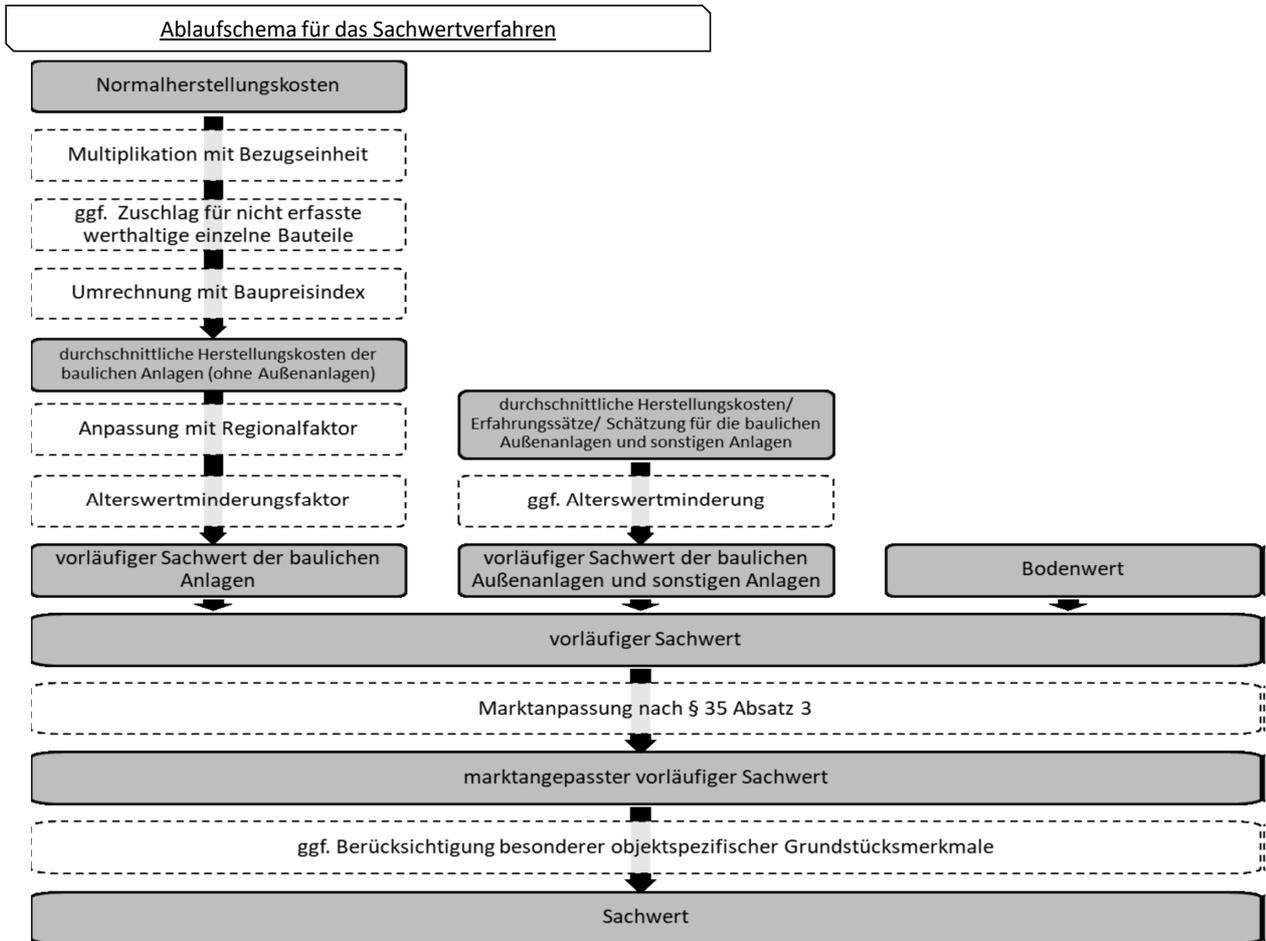


Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

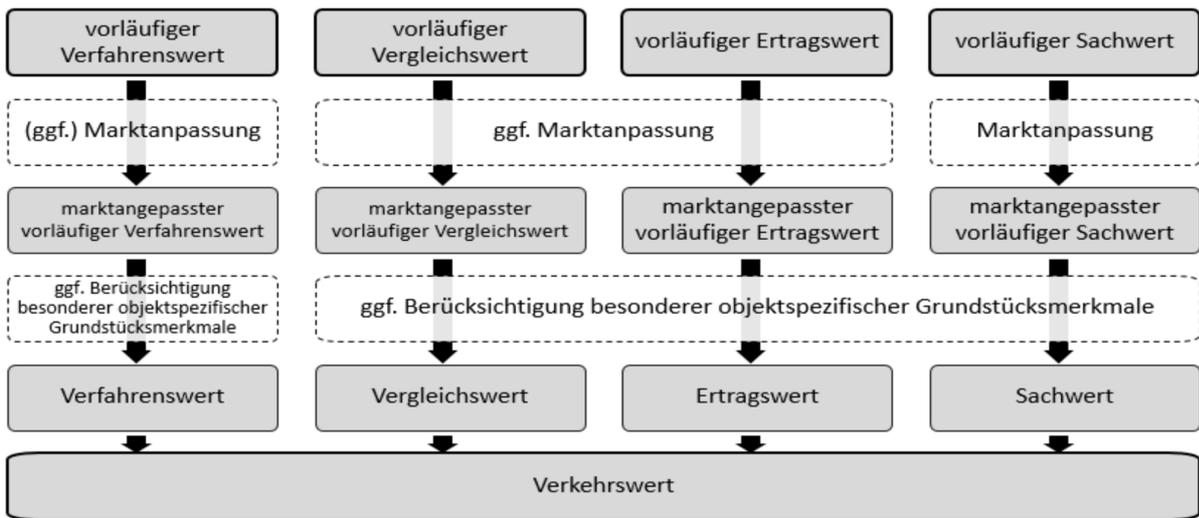


*** periodisches Ertragswertverfahren nach § 30**

Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

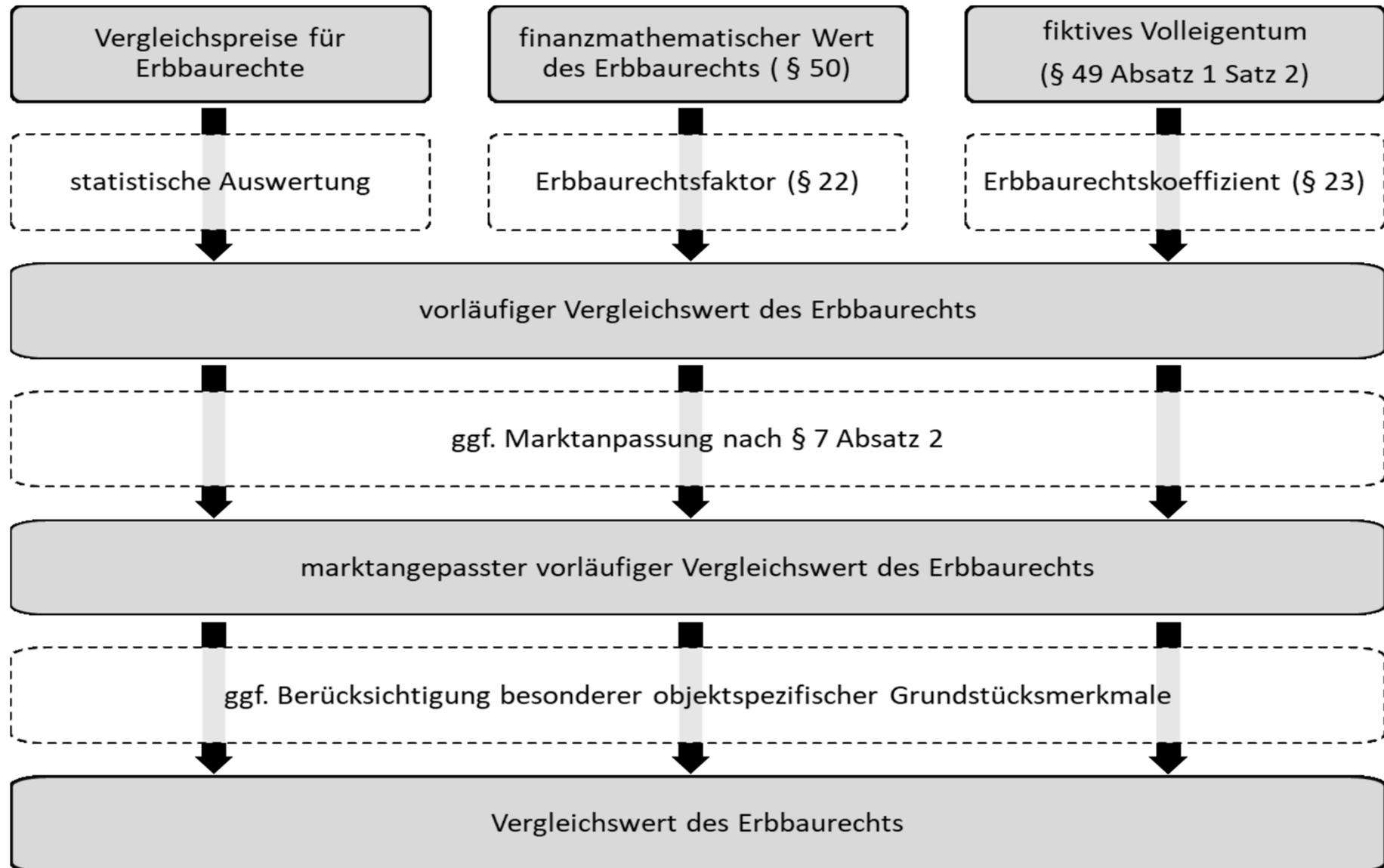


Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

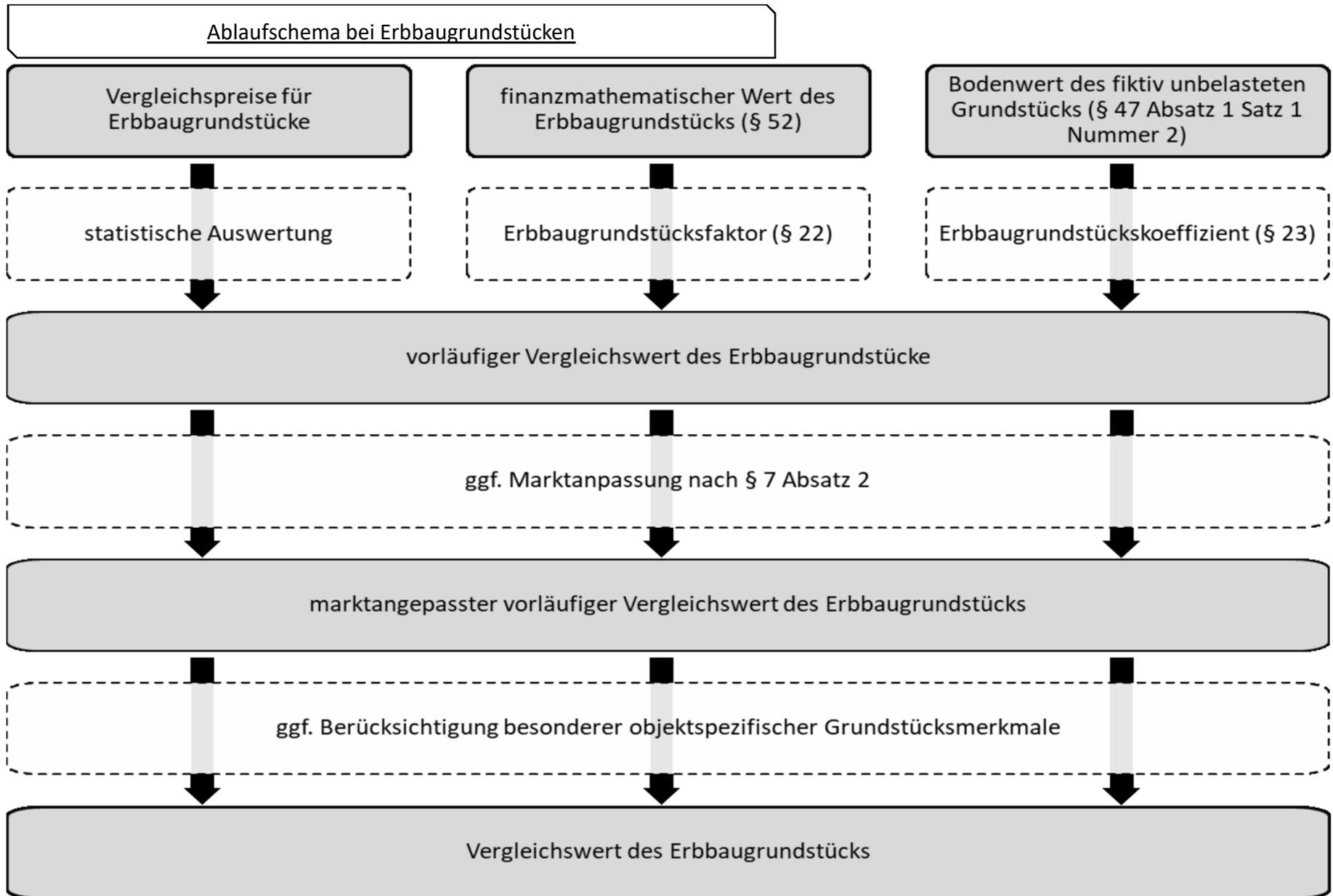


Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Ablaufschema bei Erbbaurechten



Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung



Quelle: 3. Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung