



Bundesfachbereich Immobilienbewertung

**Checkliste
zur Qualitätsprüfung
von Wertermittlungsgutachten**

Bundesfachbereich Immobilienbewertung

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 er zertifiziert nach der DIN EN 45013 oder DIN EN ISO/IEC 17024? | | |
| 1.2 | Ist die Zertifizierung von einem in Deutschland akkreditiertem Prüfinstitut ausgesprochen worden? | | |
| 1.3 | 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 mit einem Rundstempel oder Zertifizierungssymbol 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? | | |
| | 3. Grundsätzliches zum Gutachten | | |
| 3.1 | Ist das richtige Grundstück oder die richtige Eigentumswohnung bewertet worden? | | |
| 3.2 | Wird der Wertermittlungsstichtag angegeben und wurde er 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) | | |
| 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 | Stimmt die Beschreibung mit der Örtlichkeit überein? | | |
| 4.9 | Sind folgende Angaben enthalten: | | |
| | | ja | nein |
| 4.10 | Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Bauschäden und -mängel | | |
| 4.11 | Raumaufteilung | | |
| 4.12 | technische Ausstattung (z.B. Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes) | | |
| 4.13 | relevante Ausstattungsmerkmale (z.B. Fenster, Türen, Fußboden, Leitungen, Wände) | | |
| 4.14 | Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossfläche, Bruttogrundfläche und deren Nachweis oder Datenquellen | | |
| | 5. Wertermittlung im Gutachten | | |
| 5.1 | Grundlagen der Wertermittlung (Erklärung der benutzten Begriffe, Rechtsgrundlagen, Darstellung der Wertermittlungsverfahren) erläutert? | | |
| 5.2 | Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren mit ausführlicher Begründung dargestellt? | | |
| 5.3 | nachvollziehbare Beschreibung der genutzten Verfahren und Methoden vorhanden? | | |
| 5.4 | Erläuterung aller benutzten Wertermittlungsdaten (z.B. Erträge, Zinssätze, Zeiten, Kosten) erfolgt? | | |
| 5.5 | nachvollziehbare Ableitung der genutzten Daten und Parameter zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben und eingehenden Begründungen vorhanden? | | |
| 5.6 | Erklärung aller Berechnungen, so dass mit einem Taschenrechner die wesentlichen Angaben nachvollzogen werden können? | | |
| 5.7 | Sind die Berechnungen mathematisch richtig? | | |
| 5.8 | Werden die Ergebnisse der angewandten Verfahren gegenübergestellt 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 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 auf Unparteilichkeit und Objektivität verpflichtet. |
| 1.2 | Die Zertifizierung nach DIN EN 45013 oder ISO/IEC 17024 kann in Europa von vielen Instituten erteilt werden. Die in Deutschland akkreditierten Institute unterliegen umfangreichen Kontrollen und haben Qualitätsstandards einzuhalten. |
| 1.3 | Jeder Sachverständige sollte eine örtliche Besichtigung persönlich vornehmen, um die Wertermittlung durchzuführen. |
| 2.1 | Jedes Gutachten ist schriftlich zu erstatten. |
| 2.2 | Jedes Gutachten ist persönlich vom Sachverständigen zu unterschreiben. Für zertifizierte Sachverständige sind ähnliche Angaben vorgesehen. |
| 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. |
| 3.1 | Es liegt auf der Hand, dass nur das richtige Grundstück oder Eigentumswohnung bewertet werden kann. Verwechslungen sind aber nicht immer ausgeschlossen. |
| 3.2 | Jeder Verkehrswert (Marktwert) hat nur zu einem Wertermittlungsstichtag eine Aussagekraft und bedarf immer der Angabe dieses Stichtages. Der Stichtag muss entweder zu einem aktuellen Datum oder einem vergangenen Zeitpunkt gegeben sein. |
| 4.1 bis 4.14 | 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, 1.3, 2.1, 2.2, 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.