

## Vorwort

Die nachfolgende Checkliste für die formale Prüfung von Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) bei Anwendung der ImmoWertV 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. weiterer 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 Verkehrswertgutachten Zertifizierte Sachverständige für die Ermittlung von Verkehrswertgutachten sonstige			
§3 ImmoWertV	<b>Allgemeine Prüfung</b>		Vorhanden		Kommentar
	Bewertungsgegenstand	Straße, Katasterbezeichnung, Grundbuch, zu bewertende Fläche	ja	nein	
	Wertermittlungstichtag				
	Antragsteller				
	Zweck der Wertermittlung				
	persönliche Besichtigung des Objektes durch den Sachverständigen				
	Ladung der Beteiligten				
	Teilnehmer an der Ortsbesichtigung mit Datumsnennung				
<b>Inhalt des Gutachtens</b>					
<b>Allgemeine Beschreibung zum Grundstück und Grundstücksmerkmale</b>					
§ 6(4) ImmoWertV	Lagebeschreibung (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse)				
§ 6(1) ImmoWertV	Planungsrecht				
§ 6(3) ImmoWertV	Abgabenrechtliche Situation	u.a. Erschließungskosten			
§ 6(5) ImmoWertV	Bodenbeschaffenheit (Altlasten, Bergbau, ggf. Bodengüte etc.)				
§ 6(2) ImmoWertV	Lasten und Beschränkungen	Baulast Grundbuch privatrechtliche Vereinbarungen Denkmalschutz Sanierungsgebiet			
§ 6(5) ImmoWertV	Mietsituation	(tatsächliche Einnahmen, ggf. mietrechtliche Bindungen)			
		<i>Allgemeine Beschreibung des Gebäudes / der Wohnung</i>			
§ 6(5) ImmoWertV	Baugeschichte	baurechtlicher Zustand (genehmigter und vorgefundener Ausbau)			
§ 6(5) ImmoWertV	Gebäudeart				
§ 6(5) ImmoWertV	Baubeschreibung	Rohbau / Ausbau			
§ 6(5) ImmoWertV	baulicher Zustand				
§ 6(5) ImmoWertV	Baumängel/Bauschäden	inkl. Fotodokumentation der wesentlichen Baumängel/Bauschäden			Fotodokumentation, detaillierte Auflistung
§ 6(5 + 6) ImmoWertV	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (unter Nennung der Ermittlungsgrundlage)				Nachweis der Ermittlung
		<i>technische Berechnungen</i>			
§ 6(5) ImmoWertV	Bruttogrundfläche	nach DIN 277 Berechnung / Nachweis liegt bei			Berechnungsnachweis
§ 6(5) ImmoWertV	Wohnfläche	z.B. nach WoFIV Berechnung / Nachweis liegt bei			Berechnungsnachweis

<b>Wertermittlung</b>							
Darstellung der Verfahren							
Begründung der Verfahrenswahl							
§ 8(1) ImmoWertV							
Kurzüberblick der gängigen Verfahren und deren Anwendung -üblicherweise-					Anwendung der gängigen Verfahren		
unbebaute Grundstücke		Vergleichswertverfahren	Bodenrichtwert				
Bodenwert		X	X			Beide Verfahren sind möglich.	
bebaute Grundstücke		Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren			
Wohnimmobilien							
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Ein-/Zweifamilienhäuser	X	0	X		Abweichungen sowie die Nichtanwendung eines üblicherweise zur Anwendung kommenden Verfahrens 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			
<i>Bodenwertermittlung</i>							
§ 5 ImmoWertV Feststellung des Entwicklungszustandes							
§ 15 + §16 ImmoWertV Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwert liegen vor							
Anpassung des Vergleichskaufpreises / Bodenrichtwertes bei abweichenden Grundstücksmerkmalen ggf. deduktive							
§ 6; § 16(2-5) ImmoWertV Bodenwertermittlung							
Vergleichswertrichtlinie	<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.	
§13; §15 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					ggf. ist eine Erläuterung nachzufordern.	
	abweichende Erträge (bspw. mietrechtliche Bindungen, Over-/Underrent) überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand wirtschaftliche Überalterung						
§ 8(2 + 3) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	Baumängel / Bauschäden *)		Wertminderungen aufgrund von Baumängel, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Beseitigungskosten ermittelt werden.			
	sonst. Nebengebäude		pauschale Ansätze je Nebengebäude				
	sonstige Abweichungen vom vorläufigen (Vergleichs-)wert						

\*) Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaues 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.

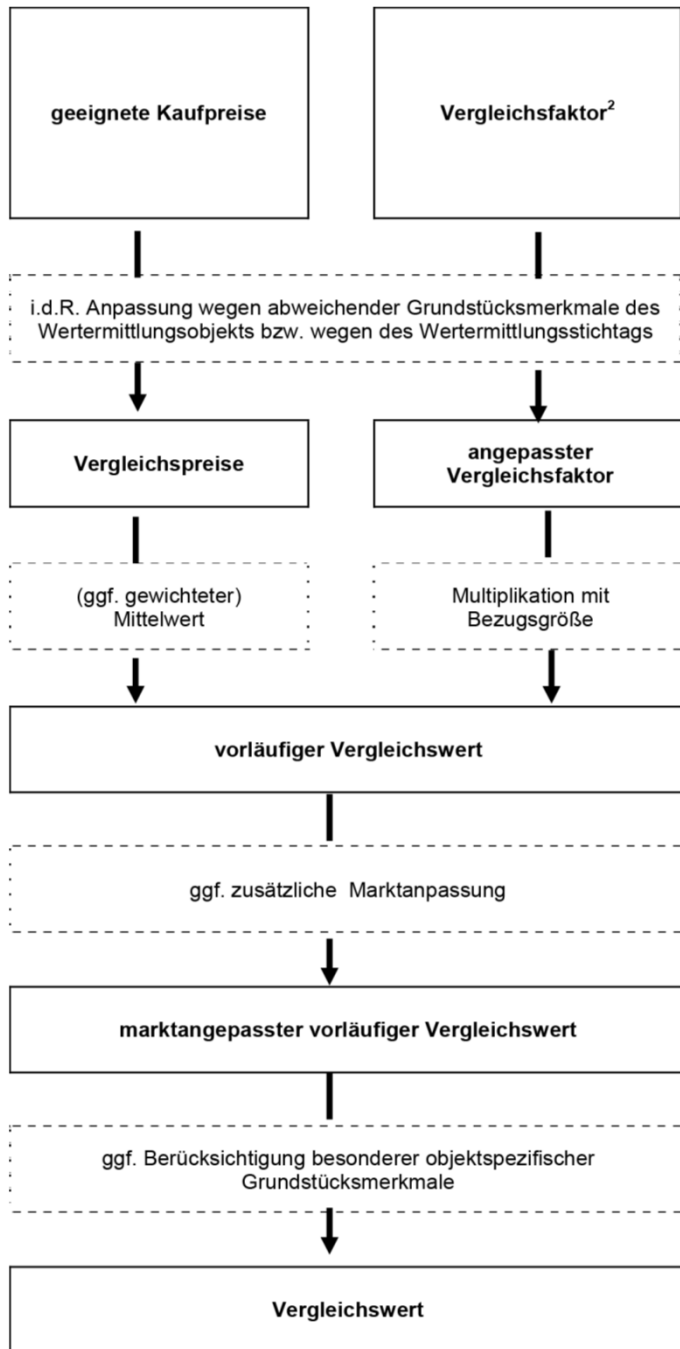
Ertragswertrichtlinie	<b>Ertragswertverfahren</b>	wesentliche Einflussgrößen:		
§17 ImmoWertV	Die tatsächlichen Nettokaltmieten wurden abgefragt. a) liegen vor und wurden auf Marktüblichkeit geprüft b) liegen nicht vor. Die marktüblichen Mieten wurden nachvollziehbar ermittelt und im Bewertungsgang verwendet.			
§17(2) - § 20 ImmoWertV	Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins werden entsprechend den Publikationen (i.d.R. Grundstücksmarktbericht) angewandt.			
	Abweichende Merkmale werden dargestellt und gewürdigt (durch bspw. Anpassung des Liegenschaftszinssatzes).			ggf. ist eine Erläuterung nachzufordern.
§ 8(2 + 3) ImmoWertV	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	s. Vergleichswertverfahren		
Sachwertrichtlinie	<b>Sachwertverfahren</b>	wesentliche Einflussgrößen:		
§ 22 ImmoWertV	Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK) analog zu den der Marktanpassung zugrunde liegenden NHK Ansatz besondere Bauteile (sind vorab im Gutachten zu benennen) Verwendung des Baupreisindex zum Bewertungsstichtag			
§ 23 ImmoWertV	Alterswertminderung gem. dem Modell der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren			
§ 8(2)+ §14(2) ImmoWertV	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes gem. Grundstücksmarktbericht <sup>2)</sup>			*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 8(2 + 3) ImmoWertV	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	s. Vergleichswertverfahren		

<sup>2)</sup> 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.

	<b>Erbbaurecht</b>			
§ 14(2) ImmoWertV	Erbbaurechtsvertrag lag vor Dauer des Erbbaurechts ist bestimmt Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses wurde geprüft Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke			*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 8(2 + 3) ImmoWertV	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	s. Vergleichswertverfahren		
	<b>Anlagen:</b>			
	Lageplan			
	Grundriss			
	Fotodokumentation			
	behördliche Auskünfte			
	wesentliche zu verwendende Unterlagen u.a.:			
	Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses			
	Bodenrichtwert			

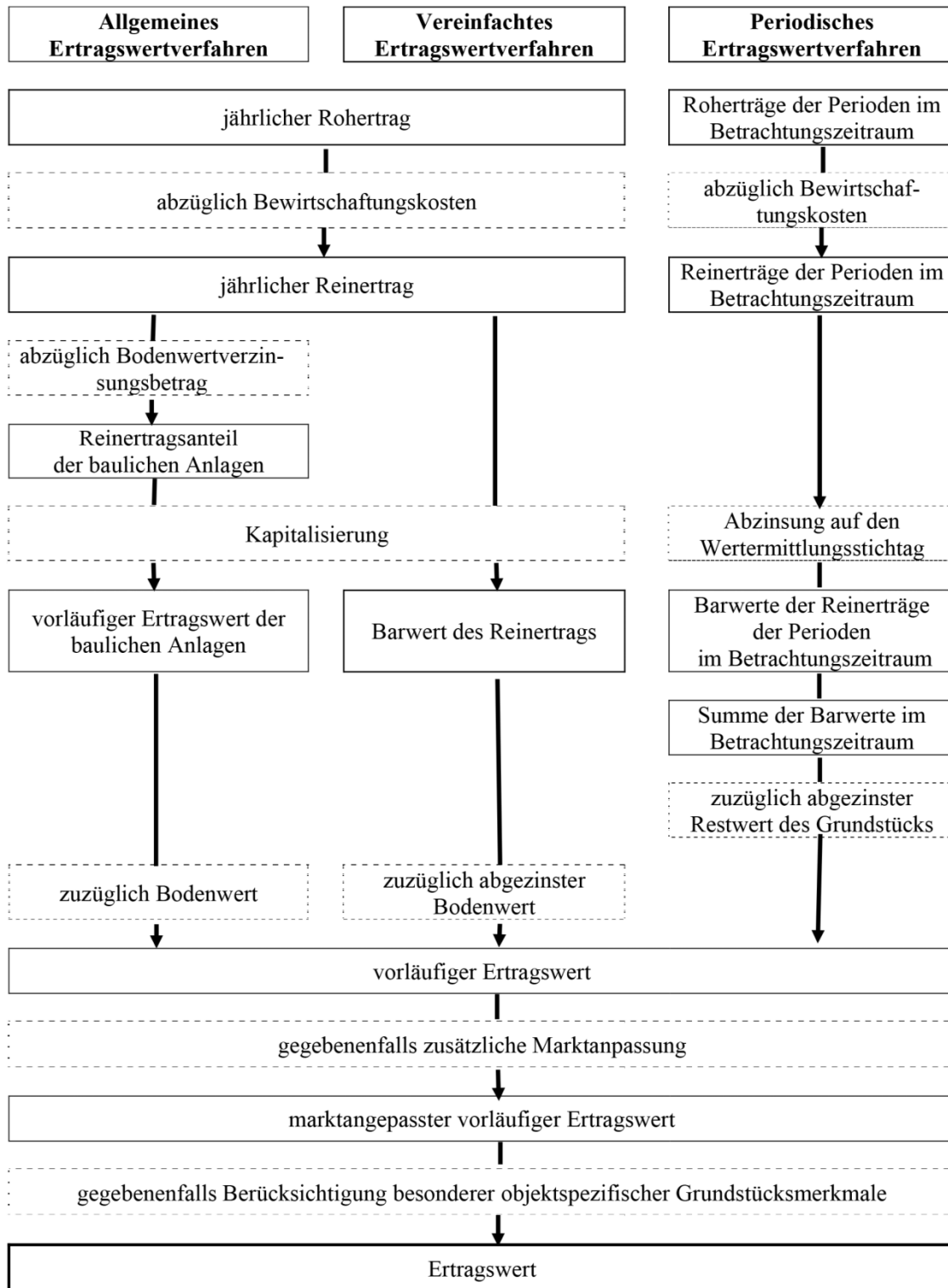
Erforderlich und vorhanden
Begründung / Nachweis / Unterlagen nachfordern
Gutachten nicht oder nur bedingt verwendbar

## Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren



<sup>2</sup> Immobilienrichtwert bzw. Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung

# Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens



# Ablaufschema für das Sachwertverfahren

