

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich .....	2
2. Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung .....	2
3. Allgemeine Anforderungen an Gutachten .....	2
3.1. Grundsätze .....	2
3.2. Anforderungen an den Inhalt von Gutachten .....	2
3.2.1. Allgemeine Angaben .....	3
3.2.2. Beschreibung und Beurteilung der Lage .....	3
3.2.3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens .....	3
3.2.4. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....	3
3.2.5. Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen .....	4
3.2.6. Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen .....	4
3.2.7. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt .....	5
3.3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung .....	5
3.3.1. Verfahren zur Bodenwertermittlung .....	5
3.3.2. Vergleichswertverfahren (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum) .....	5
3.3.3. Ertragswertverfahren .....	5
3.3.4. Sachwertverfahren .....	6
3.3.5. Sonstige nicht normierte Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit .....	6
3.4. Marktwert .....	6
3.5. Datum, Stempel, Unterschrift .....	6
3.6. Verwendete Wertermittlungssoftware (sofern gegeben) .....	7
4. KO-Kriterien für einzureichende Zulassungsgutachten .....	7
4.1. Fehlende Vollständigkeit (fehlen wesentlicher Teile) .....	7
4.2. Grundlagenfehler .....	7
4.3. Rechnerische Fehler .....	7
4.4. Fehlende Begründung der Ansätze (Nachvollziehbarkeit) .....	7

## 1. Geltungsbereich

Diese Mindestanforderungen an ein Marktwertgutachten gelten für alle Zertifizierungsverfahren im Bereich Immobilienbewertung entsprechend dem Programm zur Zertifizierung von Personen der DEKRA Certification GmbH und für die folgenden Abschlüsse:

- Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 für Standard Ein und Zweifamilienhäuser ohne Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Marktwertermittlung)  
**(SVID1)**
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D2 für Wohnimmobilien, Wohneigentum sowie gemischt genutzte und einfach gewerblich genutzte Immobilien einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D2 beinhaltet auch die Stufe D1<sup>Plus</sup>)  
(Marktwertermittlung)  
**(SVID2)**
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D3 für komplexe Wohn- und Gewerbeimmobilien (Betreiber-/Managementimmobilien) einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D3 beinhaltet auch die Stufe D2) (Marktwertermittlung)  
**(SVID3)**
- 

Quelle: Anlehnung an das Normative Dokument für das Zertifizierungsgebiet „Immobilienbewertung 2006“ und unter Einbindung von WertR 2006, ImmoWertV 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, Sachwertrichtlinie 2012.

## 2. Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein und je nach Bewertungsobjektart die folgenden Punkte berücksichtigen:

## 3. Allgemeine Anforderungen an Gutachten

### 3.1. Grundsätze

Der Sachverständige hat:

- die äußerliche Gestaltung des Gutachtens entsprechend der vom DIN für Veröffentlichungen aus Wissenschaft, Technik, Wirtschaft und Verwaltung des Normenausschusses, Bibliotheks- und Dokumentationswesen herausgegebenen Normen (z.B. Schriftgröße 11/12 pt, Schriftart Arial bzw. Times New Roman) vorzunehmen, zu unterschreiben und zu besiegeln,
- das Gutachten so zu gestalten (binden), dass unerwünschte Änderungen bzw. der Austausch oder das Entfernen einzelner Seiten oder Abschnitte nicht möglich ist,
- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken,
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln,
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen,
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen,
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen,
- die wesentlichen Ansätze und Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen (z.B. Art und Höhe des Immobilienwerts, evtl. Bewertungsmaßgaben durch Gesetze oder durch □□ den Auftraggeber, die einen von der tatsächlichen Situation am Wertermittlungstichtag abweichenden Zustand unterstellen; relevante Kennzahlen der Wertermittlung),
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale □□ darzustellen,
- getroffene Annahmen nachvollziehbar zu belegen und zu begründen,
- in Marktwertgutachten nur Annahmen, die mit hinreichender Sicherheit in einer bestimmbareren Zeitspanne eintreten, zu verwenden.

### 3.2. Anforderungen an den Inhalt von Gutachten

Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheiten sind in das Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

### **3.2.1. Allgemeine Angaben**

- Objektart, Adresse (Stadt/Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Eigentümer, Datum des Auftrages und der Auftragsbestätigung
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Daten des Liegenschaftskatasters
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt, laufende Nummer
  - Bestandsverzeichnis, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III
  - Flur, Flurstücksnummer (-n), Grundstücksfläche (-n)
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte inkl. Fassungs- und Datumsangaben
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung und Tätigkeit von Hilfskräften
- Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- Eindeutige Kennzeichnung (Nummer, Aktenzeichen) zur Identifikation des Gutachtens
- Gesamtumfang des Gutachtens inkl. Anlagen
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen / Nr. der Fertigung
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis mit Seitenzahlen
- Literaturverzeichnis
- Verzeichnis der Rechtsgrundlagen
- besondere Maßgaben des Auftraggebers
- Annahmen und Ausschlüsse

### **3.2.2. Beschreibung und Beurteilung der Lage**

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch zur Demografie, Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc. in Bezug auf die Nutzung des Bewertungsobjekts

### **3.2.3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens**

- Zuschnitt, topografische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

### **3.2.4. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung**

- tatsächliche Nutzung, Nutzungspotenziale
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- bauplanungsrechtliche Situation
- vorbereitende Bauleitplanung u.a.
- Flächennutzungsplan
- Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
- verbindliche Bauleitplanung (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
- Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 BauG)
- Ausnahmen und Befreiungen
- Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
- besonderes Städtebaurecht
- Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
- Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
- weitere gemeindliche Satzungen
- städtebauliche Verträge
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bodenordnungsverfahren

- Stadtbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
- Baugenehmigungen, Kenntnisgabeverfahren
- Abstandsflächen/Nachbarschutz
- Stellplatzpflichten
- Baulasten
- Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z.B.:
  - Immissionsschutz
  - Umweltschutz
  - Naturschutz
  - Denkmalschutz
- öffentlich-rechtliche Verträge
- privatrechtliche Situation
- grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)
- nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen etc.
- Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
- Nachbarrechte
- schuldrechtliche Vereinbarungen

### **3.2.5. Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen**

- Gebäudeart, Nutzungen, Baujahr/e
- Bauweise, Baukonzeption (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
- Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)
- Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, evtl. Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- Umweltverträglichkeit
- Evtl. erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Einrichtungen
- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Nebengebäude
- Außenanlagen, sonstige Anlagen

### **3.2.6. Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen**

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften, WoFIV, II.BV)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnungen, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß, etc.)
- bebaute Fläche
- Geschossfläche
- Wohn-/ Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/ Gewerberaumfläche)
- Brutto-Grundfläche (BGF); BGF red.
- Kubatur (Bruttorauminhalt (BRI))
- Verhältniszahl der Kubatur zur Wohn- und Nutzfläche
- Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)
- Verhältniszahlen:
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
  - Baumassenzahl (BMZ)

### **3.2.7. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt**

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten
- Ausführungen zur konkreten Marktsituation

### **3.3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung**

#### **3.3.1. Verfahren zur Bodenwertermittlung**

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten
- Deduktive Modelle und deren Erläuterung/Begründung

#### **3.3.2. Vergleichswertverfahren (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)**

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Vergleichswertes und Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung Modell, Quelle und Herleitung bzw. Erläuterung, falls nicht notwendig)

#### **3.3.3. Ertragswertverfahren**

- Auswahl und Begründung des Ertragswertverfahrens (ein- und zweigleisiges bzw. mehrperiodisches Ertragswertverfahren)
- marktüblich erzielbare Erträge und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- periodisch unterschiedliche Erträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen (Mehr-/Mindermieten)
- Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigen genutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten (Modell, Quelle und Herleitung)
- Ermittlung des Reinertrags
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes (Herleitung und Begründung)
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe selbstständig verwertbarer Teilflächen)
- Darstellung des Gebäudeertragsanteils
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modell)
- Kapitalisierung
- Abzinsung bei periodisch unterschiedlichen Erträgen / Erläuterung des verwendeten Zinssatzes
- Darstellung des Barwertfaktors
- Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung Modell, Quelle und Herleitung bzw. Erläuterung, falls nicht notwendig)
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses evtl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage

### **3.3.4. Sachwertverfahren**

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Modell, Quelle und Herleitung)
- Angabe der Baunebenkosten (Modell, Quelle und Herleitung)
- Ermittlung der Herstellungskosten
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres (Modell)
- Feststellung der Alterswertminderung (Modell)
- Ermittlung des Gebäudewertes (einschließlich evtl. besonders zu veranschlagender Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Ermittlung des vorläufigen Sachwerts
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses evtl. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)
- Ermittlung des Sachwerts unter Einbindung möglicher Modellparameter der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage

### **3.3.5. Sonstige nicht normierte Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit**

- Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

### **3.4. Marktwert**

- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb der Verfahren geschehen)
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Umweltverträglichkeit, Abweichungen von marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Erträgen) zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb der Verfahren geschehen)
- Ableitung des Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- oder Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert) inkl. Begründung für die Auswahl des/der Verfahren(s)
- Angabe des Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- ggf. Bewertung/Würdigung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit / Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts

### **3.5. Datum, Stempel, Unterschrift**

- Unbefangenheitserklärung, höchstpersönliche Gutachtenerstattung (Schlussformel)

### **3.6. Verwendete Wertermittlungssoftware (sofern gegeben)**

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
  - - Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
  - - Flurkarte
- Bodenrichtwertkarte (sofern örtlich vorhanden)
- Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
- Berechnungen
- Fotos mit Fotoübersicht, Fotobezeichnung und dergleichen
- Sonstige objektbezogene Unterlagen

## **4. KO-Kriterien für einzureichende Zulassungsgutachten**

### **4.1. Fehlende Vollständigkeit (fehlen wesentlicher Teile)**

- Keine Auftragsbeschreibung
- Fehlende Darstellung der Befund- und Anknüpfungstatsachen (z.B. Grundbuchangaben, Kataster, Entwicklungszustand, Bauleitplanung, Rechte- und Belastungen, komplette Angaben zur Bebauung, Baubeschreibung, Flächen- und Massen, Mieterträge, etc.)
- Gutachten nicht ergänzt durch Lichtbilder, Karten und Skizzen
- Fehlende Unterschrift/Stempel

### **4.2. Grundlagenfehler**

- Falsche Verfahrenswahl
- Keine Ortsbesichtigung durchgeführt
- Falscher bzw. divergierende Angaben zu Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag
- Keine klare und präzise Sprache; fehlende Struktur
- Offensichtlich falsche tatsächliche Annahmen
- Offensichtlich falsche Schlussfolgerungen
- Fehlende bzw. nicht eindeutig feststellbare höchstpersönliche Gutachtenerstattung
- Fehlende Berücksichtigung der Regelungen, Begrifflichkeiten und zwingenden Anforderungen der ImmoWertV 2010 (z. B. SW-Faktor bzw. boG an falscher Verfahrensstelle) sowie der Sachwertrichtlinie (SW-RL).

### **4.3. Rechnerische Fehler**

- Grundlegend falsche Rechenwege
- Wiederholte Rechenfehler

### **4.4. Fehlende Begründung der Ansätze (Nachvollziehbarkeit)**

- Fehlende Begründung zur Wahl des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren
- Fehlende Offenlegung der Methodik (kein plausibler und nachvollziehbarer Lösungsweg)
- Fehlende Erläuterungen der in den herangezogenen Verfahren enthaltenen Eingangsparameter