

Vorwort

Die nachfolgende Checkliste für die formale Prüfung von Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) bei Anwendung der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Verbindung mit der ImmoWertA 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.

Wertermittlung							
§ 6 (1) ImmoWertV	Darstellung der Verfahren					insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten	
§ 9 (3) ImmoWertV	Begründung der Verfahrenswahl						
	Herkunft der Daten						
Kurzüberblick der grundsätzlich heranzuziehenden Verfahren und deren Anwendung -üblicherweise-					Anwendung der gängigen Verfahren		
	unbebaute Grundstücke	Vergleichswertverfahren	Bodenrichtwert			Beide Verfahren sind möglich.	
	Bodenwert	X	X				
BGH	bebaute Grundstücke	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren			
Wohnimmobilien							
v. 13.07.1970 -VII ZR 189/68	Ein-/Zweifamilienhäuser	X	X	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	Agrarimmobilien	-	X	X			
	Erbbaurechte	nur bei identischer Erbbaurechtsvertragslage		X (Analog zur Immobilienart)			
	"X" geeignetes 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					ggf. ist eine Erläuterung nachzufordern.	
	besondere Ertragsverhältnisse (bspw. mietrechtliche Bindungen, Over-/Underrent)						
	Bodenverunreinigungen, Bodenschätze						
	grundstücksbezogene Rechte und Belastungen						
	wirtschaftliche Überalterung						
§ 8 (3) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	Baumängel und Bauschäden *)		Wertminderungen aufgrund von Baumängel und Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach marktüblichen Abschlägen, 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 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, soweit er nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden ist, 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 Schaden 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 und die wesentlichen Vertragsdaten 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 gem. Anl. 3 ImmoWertV; Liegenschaftszinssatz entsprechend den Publikationen (i.d.R. Grundstücksmarktbericht)		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		
§ 36 ImmoWertV		Ansatz für von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (sind vorab im Gutachten zu benennen) Verwendung des Baupreisindex zum Bewertungsstichtag		
§ 38 ImmoWertV		Alterswertminderung gem. dem Modell der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren		
§ 36 ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes mittels örtlichem Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		
§ 39 ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes mittels objektspezifischen Sachwertfaktor gem. Grundstücksmarktbericht ²⁾		*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 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>Erbbauerecht</i>			
§ 48 ImmoWertV		Erbbauerechtsvertrag lag vor		
§ 48 ImmoWertV		Dauer des Erbbauerechts 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 Erbbauerechts		
§ 49 (2) ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Werts des Erbbauerechts	Bei Vergleichspreisen: statistische Auswertung d. Vergleichspreise Bei finanzmathem. Wert: objektsp. angep. Erbbauerechtsfaktor Bei fiktivem Volleigentum: objektsp. angep. Erbbauerechtskoeffizienten	*) Abweichungen sind zu begründen.
§ 8 (3), § 49 (4) ImmoWertV	<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>		s. Vergleichswertverfahren	

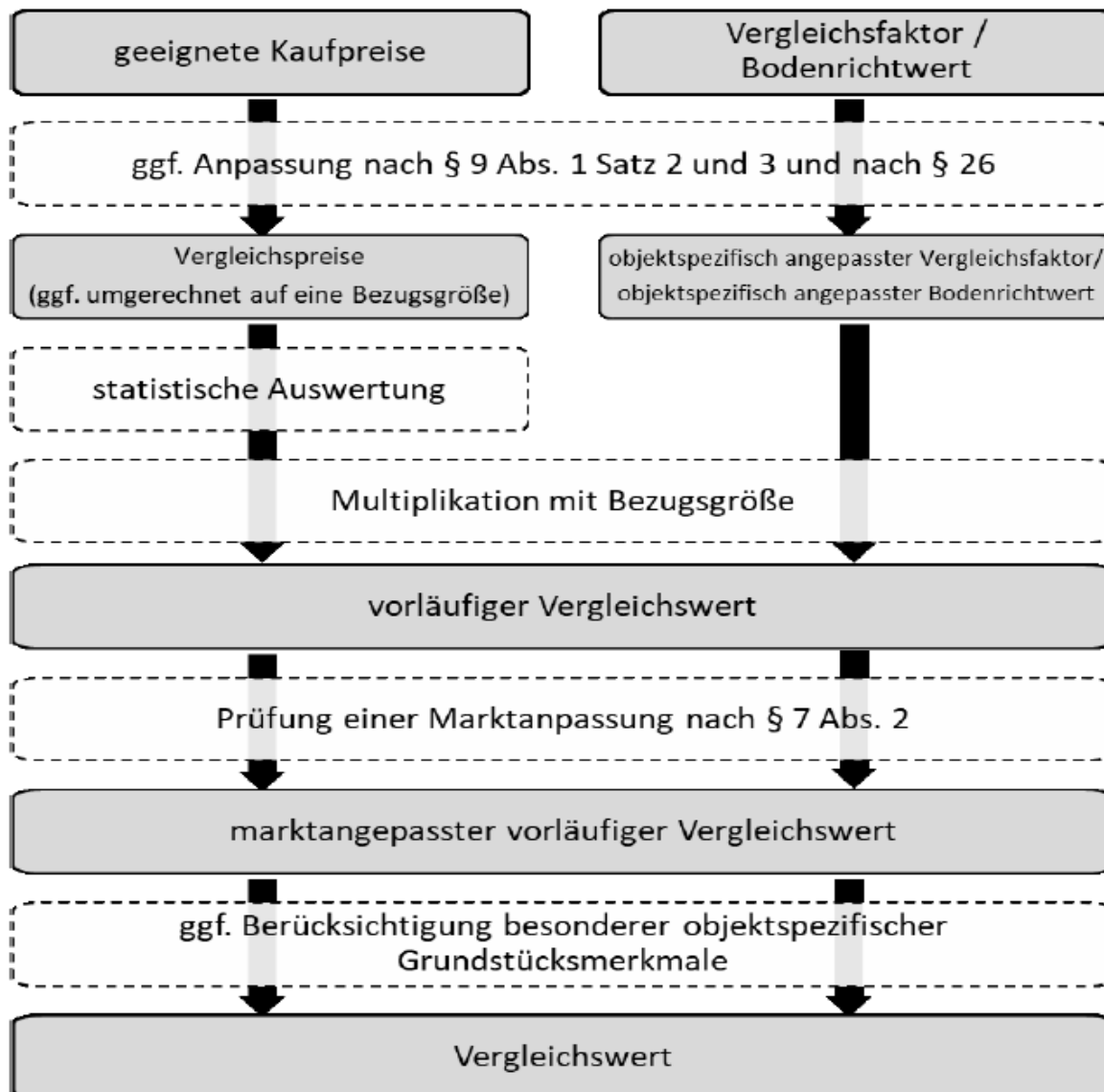
§ 48, §§ 51-52 ImmoWertV	<i>Erbbauerechtsgrundstück</i>			
§ 48 ImmoWertV		Erbbauerechtsvertrag lag vor		
§ 48 ImmoWertV		Dauer des Erbbauerechts ist bestimmt		
§ 50 (4) ImmoWertV		Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses wurde geprüft		
§ 51 (1) ImmoWertV		Methodenwahl ist dargestellt und begründet	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 Erbbauerechts		
§ 51 (2) ImmoWertV		Marktanpassung des vorläufigen Werts des Erbbauerechts	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

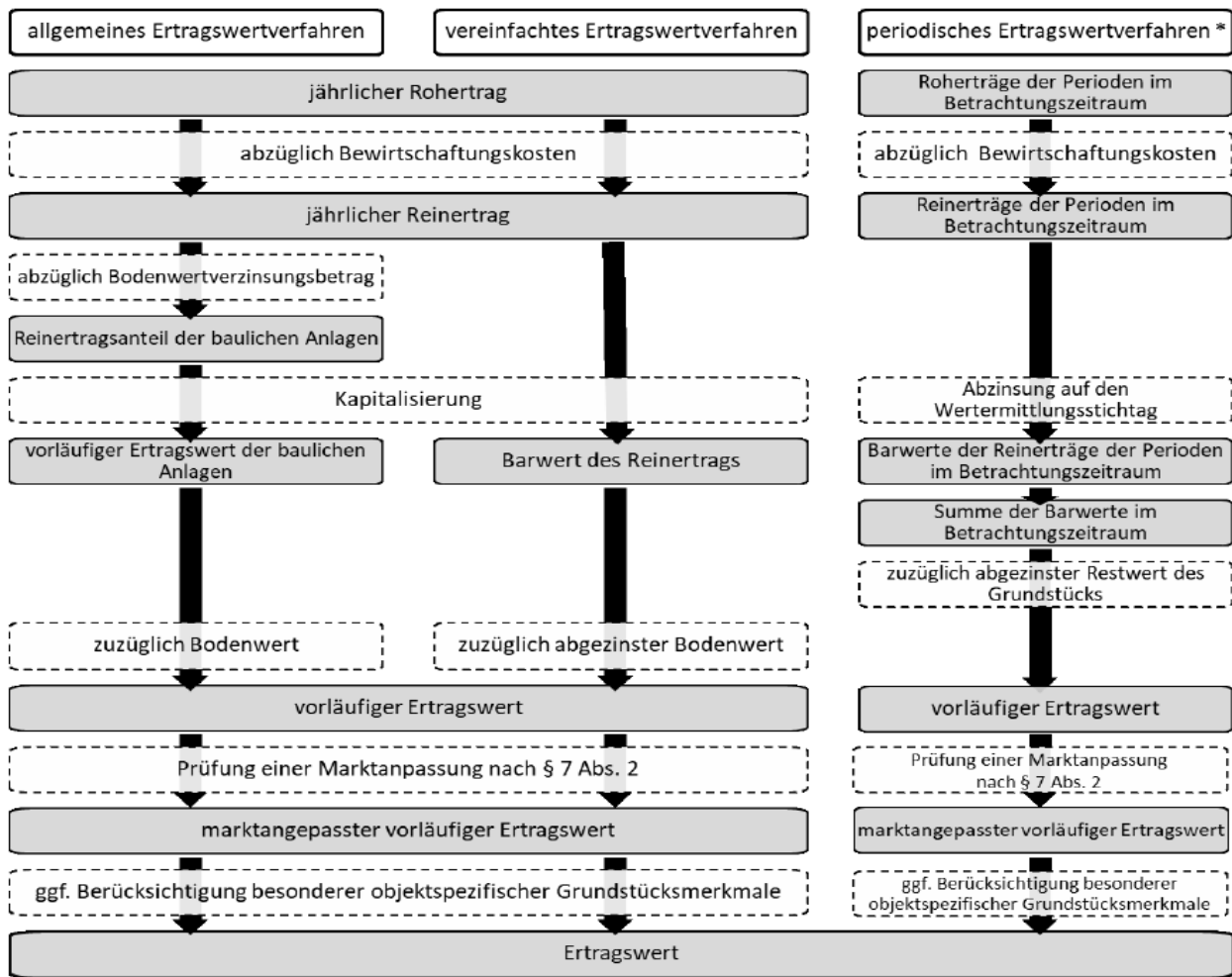
Erforderlich und vorhanden
Begründung / Nachweis / Unterlagen nachfordern
Gutachten nicht oder nur bedingt verwendbar

Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren



Quelle: ImmoWertA Nr.24.1

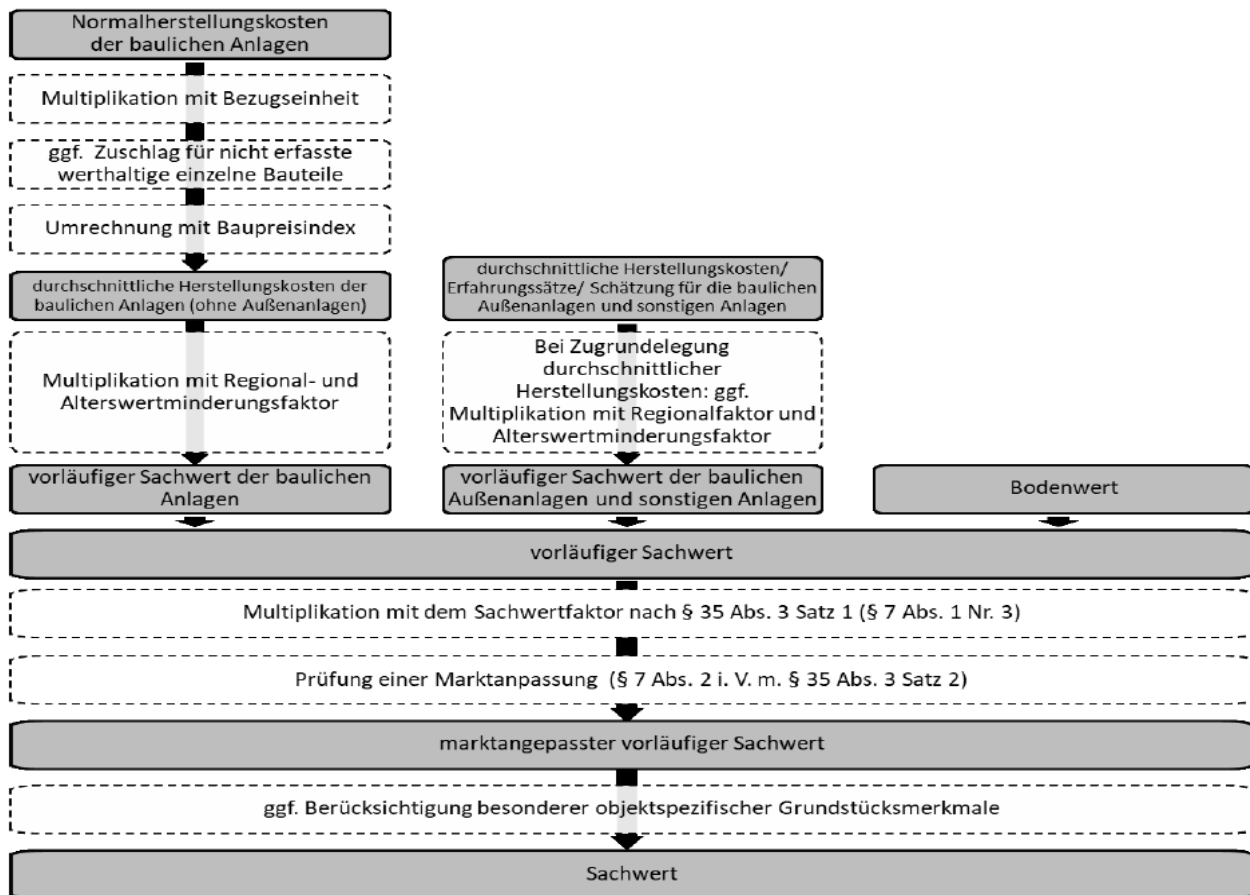
Ablaufschema für das Ertragswertverfahren



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA Nr. 27.(5)

Ablaufschema für das Sachwertverfahren

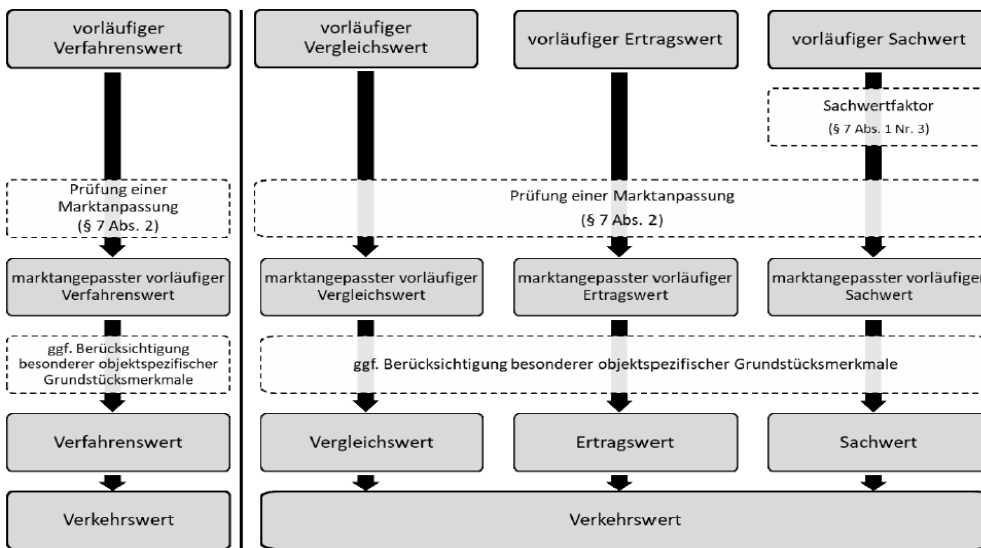


Ergänzend ist Folgendes zu beachten:

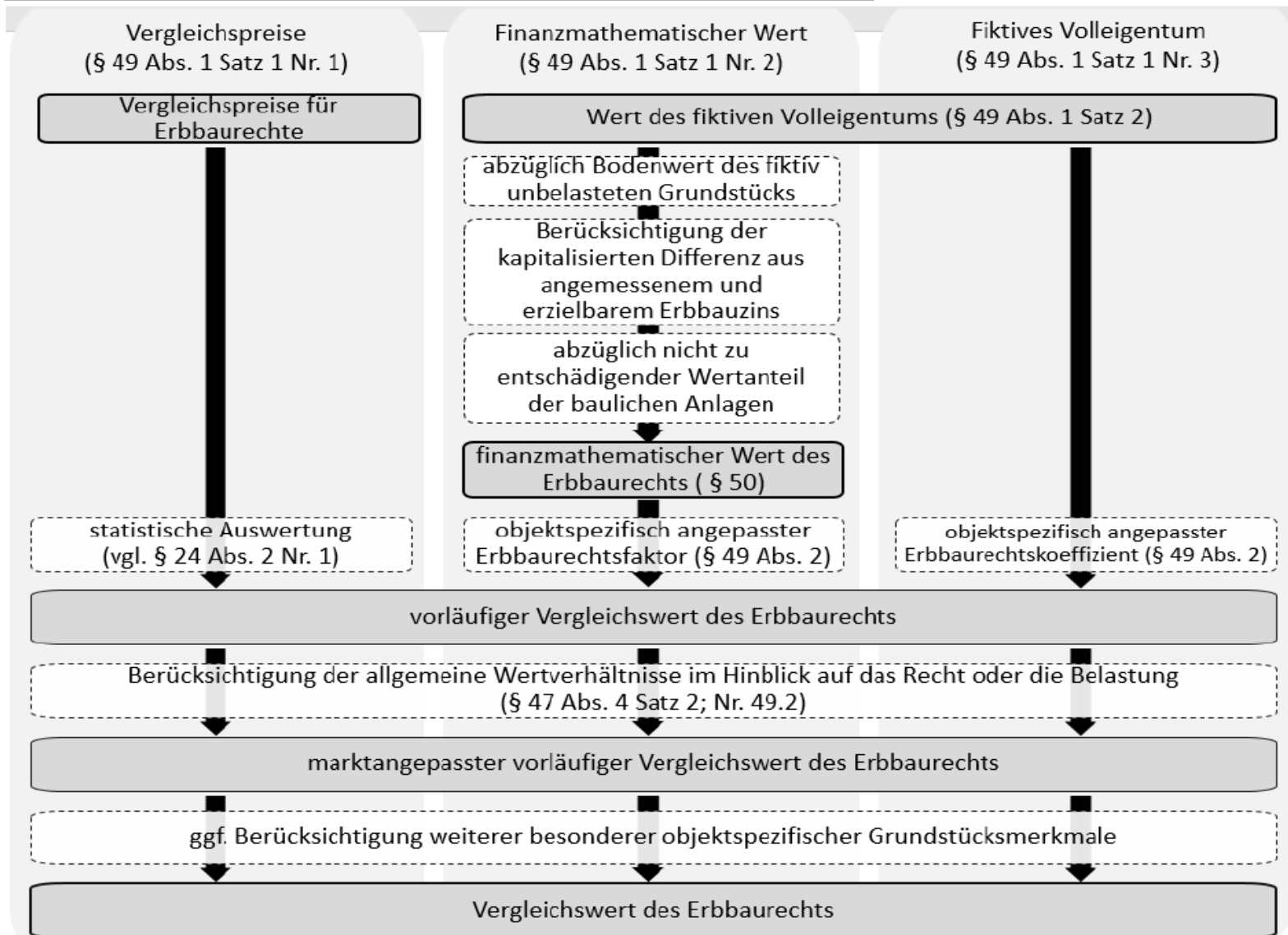
– Bei mehreren baulichen Anlagen kann der vorläufige Sachwert jeder baulichen Anlage jeweils nach § 36 ermittelt werden. Insbesondere wenn eine bauliche Anlage einem Hauptgebäude untergeordnet ist (z. B. Garagen), kommt alternativ auch ein Zuschlag nach Erfahrungswerten oder hilfsweise eine Schätzung in Betracht. Dieser Wert fließt in den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes ein, bedarf aber weder einer Umrechnung mit dem Baupreisindex noch einer Multiplikation mit dem Alterswertminderungsbzw. Regionalfaktor. Abweichend davon können entsprechende Anlagen auch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

– Für werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind, kommt alternativ zu einem Zuschlag nach § 36 Absatz 2 Satz 3 auch ein isolierter marktgerechter Zuschlag nach Erfahrungswerten oder hilfsweise nach sachverständiger Schätzung in Betracht. Dieser Wert fließt in den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage ein, bedarf aber weder einer Umrechnung mit dem Baupreisindex noch einer Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor und dem Regionalfaktor.

Überblick über die Wertermittlungsverfahren



Ablaufschema bei Erbbaurechten



Ablaufschema bei Erbbaugrundstücken

