

Mindestanforderungen an Gutachten für Sachverständige aus dem Zertifizierungsbereich „Immobilien Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke“ (Beleihungswertermittlung nach BelWertV)

1. Grundsätze

Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen müssen nachvollziehbar und begründet sein. Die Zweckbestimmung des Gutachtens, die Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV, muss eindeutig erkennbar sein.

Der zertifizierte Sachverständige hat

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln und vorliegenden Berechnungen auf Plausibilität zu überprüfen
- alleine die zum Bewertungszeitpunkt nachweislich gesicherten Eigenschaften und Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer der bewerteten Immobilien dauerhaft zustehen
- im Rahmen der Dauerhaftigkeit die Risiken, die aus dem Zustand des Objektes resultieren (z.B. Reparaturstau, ausstehende Modernisierungen etc.) anzugeben und zu bewerten
- die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse der Beleihungswertermittlung hinsichtlich ausgeführter Berechnungen, verwendeten Ansätze und wertbeeinflussenden Faktoren herzustellen und zu dokumentieren
- die wesentlichen Ergebnisse der Beleihungswertermittlung sind gesondert zusammenzufassen, insbesondere
die Angabe des Beleihungswertes sowie
die Risikobeurteilung für die langfristige Werthaltigkeit.

Gutachten sollten für im Inland gelegene Grundstücke den folgenden Aufbau haben und je nach Objekt und Bewertungsproblem die genannten Punkte behandeln:

2. Beispielhafter Aufbau einer Wertermittlung nach BelWertV

2.1 Allgemeine Angaben

- Zweck des Gutachtens
- Anschrift
- Grundbuch
- vorhandene Unterlagen

2.2 Lage

- Makrolage
- Mikrolage

2.3 Grundstück

- Grundstücksbeschaffenheit
- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand/Erschließungskosten
- Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen
- Baulasten
- sonstige wertbeeinflussende Umstände, z. B. Denkmalschutz

2.4 Gebäude

- Nutzungsbeschreibung
- architektonische Gestaltung
Baujahr/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
- Baugenehmigung
- Bauweise
- Ausstattung
- Außenanlage
- baulicher Zustand
- Zweckmäßigkeit der Grundrisse, innerer Erschließung, Flächeneffizienz
- Baudaten (z. B. BGF, WF, BRI, bebaute Fläche, Kennzahlen etc.) inkl. Plausibilitätsprüfung

2.5 Vermietung

- Mietsituation, örtliches Mietniveau
- Qualität der Mietverträge (Mieter, Laufzeit, Indexierung etc.)

- ggf. Beurteilung des Branchenmix
- Stand der Vermietung (Leerstand)
- Feststellung der vorhandenen Miethöhe
- Beurteilung der Betriebskosten des Gebäudes unter Wirtschaftlichkeitsaspekten
- Ermittlung der Bewirtschaftungskosten
- Beurteilung der nachhaltig erzielbaren Miethöhe, u. a. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen

2.6 Wertermittlung

- **Grundsätze**

In der Regel sind Sachwert und Ertragswert (s.u. 1) zu ermitteln.
 Der Beleihungswert ist unbelastet von Eintragungen in Abt. II anzugeben. (s.u. 2)
 Erschließungskosten sind zu berücksichtigen.
 Unabhängige Ermittlung von Sach- und Ertragswert

- **Bodenwert**

Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise mit ziffernmäßiger Darstellung
 Angabe der GRZ/GFZ, erschließungsbeitragspflichtig oder –frei
 Umrechnungsmethode
 Lagebeurteilung
 Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände z.B. Rechte und Lasten
 am Grundstück, Kontamination, Immissionen etc.
 Ggf. Zu- und Abschläge zur Ermittlung eines dauerhaften Bodenwertes

- **Sachwert**

Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag
 Angabe der Baunebenkosten
 Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
 Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung
 Bewertung der Außenanlagen im Sinne des Beleihungswertes
 Berechnung des Sachwertes im Sinne des Beleihungswertes

- **Ertragswert**

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung,
 Betriebskosten, Mietausfallwagnis)
 Berechnung des Reinertrages
 Angabe des angesetzten Kapitalisierungszinses
 Bodenwertverzinsung
 Darstellung des Gebäudeertragsanteils
 Angabe der angesetzten Restnutzungsdauer
 Angabe des Vervielfältigers
 Berechnung des Ertragswertes

Ermittelter Beleihungswert nach BelWertV: Ableitung aus dem Sachwert oder dem Ertragswert je nach Objektart

unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos, ggf. mit Abschlägen für Reparaturstau, schlechte Verwertbarkeit/Vermietbarkeit und dergleichen sowie unter besonderer Berücksichtigung der langfristig erkennbaren Markttendenz.

2.7 Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

Urteil des Sachverständigen über künftig zu erwartende Vermiet- und Verwertbarkeit (insbesondere Drittverwendungsfähigkeit) sowie der grundsätzlichen Beleihbarkeit.

2.8 Zusammenfassende Beurteilung

2.9 Datum, Unterschrift

2.10 Anlagen (auch Bestandteil der Gutachterakte)

- Pläne mit geeigneten Maßstäben (Flurkarte, Übersichtspläne)
- Grundrisse
- Berechnungen, Fotoaufnahmen etc.

- 1) Ausnahme: Zur Eigennutzung geeignete Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, bei denen eine Ertragsberechnung entfallen kann.
- 2) Ausnahme: Wegerechte, Leitungsrechte, Baubeschränkungen u. dgl., die im Beleihungswert zu berücksichtigen sind