Mindestanforderungen an Gutachten für Sachverständige aus dem Zertifizierungsbereich „Immobiliengutachter 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