

Mindestanforderungen an Gutachten

Grundsätze

Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der zertifizierte Sachverständige hat

- 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 ein Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen, insbesondere
 - alle die zum Bewertungszeitpunkt nachweislich gesicherten Eigenschaften und Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer der bewerteten Immobilie 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 Liegenschaftsbewertung hinsichtlich ausgeführter Berechnungen, verwendeten Ansätzen und wertbeeinflussende Faktoren herzustellen und zu dokumentieren
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen, insbesondere
 - Art und Höhe des Immobilienwertes
 - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand darstellen
 - weitere wertbeeinflussende Umstände
- die notwendigen Beilagen als Anlage beizufügen wie
 - Fotos
 - Pläne
 - Grundbuchsauszüge

Jedes eingereichte Gutachten muss persönlich oder digital unterschrieben sein.

Die häufigsten Fehler

veraltetes/fehlendes Literatur-/Inhaltsverzeichnis
 Angaben ohne Quellen
 fehlende Einsichtnahme in Bauakt, etc.
 Keine Erklärung zur Verfahrenswahl
 nicht begründete Unterstellungen/Ansätze
 fehlende Befunde
 fehlende Herleitung
 Verwendung unterschiedlicher Zinssätze
 Vergleichsobjekte nicht angegeben
 Vergleichswerte für Bodenwert

Dokument	GUTACHTEN Anforderungen- Aufbau
Änderungsindex	0
Änderungsdatum	27.07.2015

Seite
1 von 3

	Name	Datum
Geprüft von QM:		
Freigabe von Leitung:		

Beispielhafter Aufbau einer Liegenschaftsbewertung

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN / GRUNDLAGEN

Auftraggeber / Auftrag

Verwendungszweck des Gutachtens

Gegenstand, Objektart, Adresse

Umfang der Wertermittlung

Stichtag der Wertermittlung

Erhebungen

- Ortsbesichtigung / Teilnehmer
- Baubehörde / Sonstige

Unterlagen verwendete / beigestellte / Hilfskräfte / Literatur

Anzahl der Gesamtseitenzahl / Inhaltsverzeichnis

2. BEFUND – BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Allgemeine / Grundbuchdaten / Rechte und Lasten

Lage

- Gebietsbeschreibung
- Verkehrsanbindung
- Wohn- / Geschäftslage
- Immissionen
- Sonstige Lagemerkmale

Grundstück(e)

- Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan
- Beschränkungen / Schutzzonen
- Form und Größe
- Art und Ausmaß der tatsächlichen baulichen Nutzung / weitere Nutzungsmöglichkeiten
- Ver- und Entsorgung
- Beschaffenheit / Altlasten / Immissionen
- Baulasten / Abgaben- und beitragsrechtlicher Status
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände z. B. Ortsbildschutz, Denkmalschutz
- Vergleichspreise

Gebäude / bauliche Anlagen (je Gebäude)

- Gebäudetype-Bauweise / Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer
- Baubewilligung(en)
- Objektsbeschreibung / Baukörper, Konstruktion, Ausbau (Ausstattung)
- Raumorganisation / Drittverwendungsmöglichkeit
- Ausmaße / Abmessungen
- baulicher Zustand / technische und wirtschaftliche Wertminderung
- Außenanlagen, Nebengebäude

Ertragsverhältnisse / Mieten

- Mieten / örtliches Niveau / Mietverträge (Laufzeit, Wertsicherung)
- Eigennutzungen / Leerstände
- tatsächlicher Ertrag / nachhaltiger Ertrag / (unter Berücksichtigung Drittverwendungsmöglichkeit)
- Beurteilung der Betriebskosten
- Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (IH, IS, Mietausfallwagnis, Managementkosten)
- Kapitalisierungszinsfuß

3. GUTACHTEN - WERTERMITTLUNG

Bewertungsgrundsätze / Wahl der(des) Verfahren(s)

Bewertung - Vergleichswertverfahren

- Bodenwert
 - Preisvergleiche
 - Grundstücksbezogene Anpassung, Umrechnungsmethode
 - Berücksichtigung sonstiger bodenwertbeeinflussender Faktoren
 - Bodenwert
- Vergleichswert bebauter Liegenschaften
 - Preisvergleich, Angabe von Vergleichsfaktoren
 - Darstellung der Umrechnungsmethoden
 - Vergleichswert

Bewertung - Ertragswert

- Ermittlung Reinertrag
 - Anteil des Bodenwertes (Bodenverzinsung)
 - Gebäudeertragsanteil
 - Kapitalisierungszinssatz
 - Darstellung Vervielfältiger
- Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen)
 - Zu- und Abschläge (Baumängel, Bauschaden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Mieten)
- Bodenwert
- Ermittlung des Ertragswertes

Bewertung - Sachwert

- Beurteilung des Gebäudes, Grundrisses, Ausstattung und Baustoffe
- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag
 - Angabe der Baunebenkosten
- Berechnung des Herstellungswertes
 - Berücksichtigung des Bauzustandes
 - Feststellung der techn. u. wirtschaftlichen Wertminderung
- Bauwert
 - Gebäudewert
 - Außenanlagen
 - Sonstige Anlage
- Bodenwert
- Berechnung des Sachwertes
 - Darlegung des Einflusses der sonst. Wertbeeinflussenden Umstände

Verkehrswert

- Ertragswert / Sachwert
 - Begründung der Zu- und Abschläge
 - Lasten / Rechte
 - Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag / Marktanpassung
- Verkehrswert

Beurteilung eines allfälligen Nutzungspotentials und dessen Auswirkungen auf den Verkehrswert
Zusammenfassendes Wertermittlungsergebnis mit Ausgangs- und Endwerten / Kenndaten

4. DATUM / STEMPEL / UNTERSCHRIFT

5. ERGÄNZENDE ANLAGEN

- Pläne
 - Übersichtspläne 1:5000 bis 1:25000
 - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Katastralmappe
- Fotos
- Berechnungen