

Anforderungen der DIAZert an den Aufbau eines Verkehrswertgutachtens gem. §194 BauGB

1	Aufbau von Gutachten	Ja (erfüllt)	Nein (nicht erfüllt, unter Hinweise hinzufügen)	K.-O. (nicht er- füllt)
	Das jeweilige Gutachten muss sinnvoll gegliedert und strukturiert geordnet sein. Der Aufbau muss die für einen Laien nachvollziehbar und für Fachleute nachprüfbar sein. Das Gutachten muss vollständig sein.	☐	☐	
2	Beschreibung und Beurteilung	Ja	Nein	K.-O.
2.1	Allgemeine Angaben			
	➤ Deckblatt, z.B.: - Angaben zum Sachverständigen - ggf. Aktenzeichen, Gericht - Gutachtennummer - Objektart - Objektanschrift (Gemeinde, Straße, Hausnummer) - Datum der Gutachtenerstattung - Verkehrswert des Objektes	☐	☐	
	➤ Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag			☐
	➤ Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	☐	☐	
	➤ Sonstige Verzeichnisse - Abbildungsverzeichnis - Tabellenverzeichnis - ggf. Anlagenverzeichnis	☐	☐	
2.2	Rechtliche Verhältnisse zum Auftrag			
	➤ Auftrag und Auftraggeber (ggf. anonymisiert), Eigentümer (ggf. anonymisiert)	☐	☐	
	➤ Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	☐	☐	
	➤ Art des Wertes (z. B. Verkehrswert), Rechtsgrundlage	☐	☐	
	➤ Ortstermin - Ggf. Einladungsverfahren - Datum und ggf. Uhrzeit - Teilnehmer - Umfang der Besichtigung - Einschränkungen und nicht besichtigte Grundstücksteile - Mitwirkung von Hilfskräften (namentliche Benennung und Umfang der Tätigkeit)			☐
	➤ Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten, z.B.: - Objektart - Adresse - Wertermittlungsstichtag	☐	☐	

	- Qualitätsstichtag - Erstellungsdatum - Gemarkung, Flurstücknummer - Grundstücksgröße - Wohn- und/oder Nutzfläche - Wertbestimmendes Verfahren - Bodenwert - Sach-/Ertrags-/Vergleichswert - Ggf. Beleihungswert			
	➤ Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte unter Berücksichtigung der Wurzeltheorie des BGH	☐	☐	
2.3	Beschreibung der Lage			
	➤ Makrolage, z.B.: - Lage im großräumigen Zusammenhang - Angaben zum Ort: funktionale Einordnung in die regionale Struktur - Infrastruktur - Verkehrslage: regionale/überregionale Straßenanbindung, Anbindung an den ÖPNV usw.			☐
	➤ Mikrolage, z.B.: - Lage im kleinräumigen Zusammenhang - Nachbarschaftslage - Immissionslage - Wohn- bzw. Geschäftslage - Lärmbelastung (Straße, Schiene, Flugverkehr, Gewerbelärm) - Staub (auch Feinstaub) und Schmutz			☐
2.4	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt			
	➤ Makroökonomischer Überblick mit Schwerpunkt Immobilienmarkt je nach Objektart (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt). In Betracht kommen z. B.: - Lokaler Immobilienmarkt (z.B. Angebot und Nachfrage) - demographische Strukturdaten und Entwicklung (z.B. Alter, Einkommensniveau in der Bevölkerung, Haushaltsgröße, Entwicklung der Einwohnerzahl) - Kaufkraft und Arbeitslosenquote - Inflations- und Zinsniveau			☐
2.5	Baurechtliche Rahmenbedingungen			
	➤ Bauplanungsrechtliche Situation (Prüffelder in Abhängigkeit des Bewertungsobjektes), z.B.: - Regionalplanung/Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan und sonstige Planung - Vorbereitende Bauleitplanung: z. B. Flächennutzungsplan			☐

	– Verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB) oder Planersatzbestimmungen (§§ 34 und 35 Baugesetzbuch) ○ Ausnahmen und Befreiungen ○ Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO) – Städtebauliche Verträge – Vorhaben- und Erschließungsplan			
	➤ Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen, z.B.: - Bodenordnungsverfahren - Enteignung und Entschädigung - Besonderes Städtebaurecht z. B.: ○ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ○ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ○ Stadtumbau ○ Erhaltungssatzungen ○ Städtebauliche Gebote - Weitere gemeindliche Satzungen, Stadtrecht (z.B. Baumschutzverordnung)			☐
	➤ Bauordnungsrechtliche Situation, z.B.: – Baugenehmigungen – Abstandsflächen/Nachbarschutz – Ggf. Stellplatzpflichten – Abgeschlossenheitsbescheinigung	☐	☐	
	➤ Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen, Baulandreserve	☐	☐	
	➤ Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, z.B.: – Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz – Ensembleschutz – Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn) – Öffentlich-rechtliche Verträge	☐	☐	
2.6	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens			
	➤ Grundbuchdaten - Art des Grundbuchs - Grundbuchbezirk, Grundbuchblattnummer - Bestandsverzeichnis, Abt. I und II ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend) - Bei Eintragungen in Abt. II Wertrelevanz beurteilen, - Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche			☐
	➤ Katasterdaten - Prüfung der Liegenschaftskarte (grafisch, schriftlich) z. B. Überbau, Grundstücksfläche, Zuwegung			☐
	➤ Baulasten (belastende und/oder begünstigende)			☐

	➤ Schädliche Bodenveränderung (Bodenschutz- und Altlastenkataster)			☐
	➤ Erschließungssituation (verkehrsmäßige Erschließung, Ver- und Entsorgung, Medienanschluss)			☐
	➤ Privatrechtliche Situation – nicht eingetragene Rechte/Belastungen etc. – Nachbarrechte	☐	☐	
	➤ Wohnungs- und Teileigentum, z.B.: – Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung (Inhalt und Hinweis auf Besonderheiten) – Aufteilungspläne (Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte) – Protokolle zu Eigentümerversammlungen – relevante Beschlüsse und Vereinbarungen allgemeiner Art – Instandhaltungsrücklagen – Informationen und/oder Beschlüsse über zu erwartende Sonderumlagen			☐
	➤ weiterführende Unterlagen zum Wohnungs- und Teileigentum, z.B.: – Sanierungsfahrplan – Hausgeld – Hausgeldrückstände – gerichtsanhängige Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft	☐	☐	
	➤ Denkmalschutz			☐
	➤ Naturgefahren, z.B.: – Hochwasserrisiko – Erdbebenrisiko – Erdrutschrisiko – Starkregen			☐
	➤ Bodenbeschaffenheit (z. B. Tragfähigkeit, Grundwasserstand), ggf. Einschränkungen für die Nutzbarkeit	☐	☐	
	➤ Ggf. Besonderheiten (Naturschutz)	☐	☐	
2.7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung			
	➤ Tatsächliche Nutzung (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt) – Eigen- oder fremdgenutzt – Verträge (Miet- und Pachtverträge etc.)			☐
	➤ Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten	☐	☐	
2.8	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, z.B.:			
	➤ Gebäudeart, Nutzungen (inkl. Nebengebäude) ➤ Baujahr (gegebenenfalls Jahr der Bezugsfertigkeit)			☐

	➤ Ggf. Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen ➤ Zuschnitt ➤ Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Ausbauverhältnis, Belüftung, Belichtung) ➤ Baubeschreibung (Rohbau, Innenausbau und Gebäudetechnik) ➤ Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen etc.			
	➤ Energetischer Zustand			☐
	➤ Barrierefreiheit, z.B.: – Zugänglichkeit – Bewegungsfreiheit – Bedienbarkeit (Schalter, Griffe, Fenster) – Barrierefreie Sanitärräume – Orientierung und Sicherheit (Beleuchtung)			☐
	Weiter Angaben zur Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, z.B.: ➤ Erforderlicher Abbruch ➤ Besondere Bauteile und Einrichtungen ➤ Außenanlagen, ggf. bewertungsrelevantes Zubehör	☐	☐	
2.9	Objektspezifische Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen (soweit für die Wertermittlung relevant)			
	➤ Maß der baulichen Nutzung, z.B.: – überdeckte Fläche und Grundflächenzahl (GRZ) – Zahl der Vollgeschosse – (wertrelevante) Geschossfläche und Geschossflächenzahl (GFZ und/oder WGFZ) ➤ Wohn-/Nutzfläche ➤ Mietfläche ➤ Brutto-Grundfläche (BGF) ➤ Ggf. Baumasse und Baumassenzahl (BMZ) ➤ Ggf. Brutto-Rauminhalt (BRI) ➤ Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.) ➤ Angewandte Berechnungsgrundlagen mit Quellenangabe (z. B. gif-Flächenrichtlinien, DIN 277, DIN 283, II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung etc.) ➤ Ergebnis der Plausibilisierung/Prüfung vorgelegter (nicht selbst erstellter) Berechnungen			☐
2.10	Zusammenfassung und Beurteilung			
	➤ Zusammenfassende Beurteilung der Lage- und Objekteigenschaften ➤ Einordnung des Bewertungsobjektes in den relevanten Teilmarkt ➤ Marktgängigkeit, Verwertbarkeit	☐	☐	

3	Wertermittlung	Ja	Nein	K.O.
3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens			
	➤ Wahl des maßgeblichen (= marktüblichen) Verfahrens unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Verfügbarkeit von Daten mit entsprechender Begründung und der aktuellen Gesetzesgrundlage			☐
	➤ Ggf. Wahl eines zusätzlichen Verfahrens mit besonderer Begründung	☐	☐	
	➤ Angabe der verwendeten Grundlagen und Verfahrensgrundsätze (z. B. ImmoWertV, ImmoWertA, EVS o. ä.)	☐	☐	
3.2	Vergleichswertverfahren			
	➤ Bodenwertermittlung – Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren) – objektspezifisch und an die allgemeine Wertentwicklung angepasste Bodenrichtwerte (indirektes Vergleichswertverfahren) – Begründung der individuell vorgenommenen Anpassung – ggf. Darlegung der Datengrundlagen und der verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten mit Quellenangabe			☐
	➤ Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum) – Ggf. Bodenwertermittlung (bspw. bei steuerlicher Bewertung) – Vergleichspreisermittlung aus Kaufpreisen (direktes Vergleichswertverfahren) – Vergleichswertverfahren aus objektspezifische angepassten Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) – Darlegung des Verfahrensgangs, der Datengrundlagen und der verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten mit Quellenangabe – Statistische Auswertung der Vergleichspreise (z.B. Mittelwert, Median, Standardabweichung, Variationskoeffizient im direkten Vergleichswertverfahren)			☐
3.3	Ertragswertverfahren			
	➤ Prüfung der Erträge – Marktüblich erzielbare Erträge – Tatsächliche Mieterträge und Beurteilung im Verhältnis zu den marktüblich erzielbaren Erträgen			☐

	– Angaben über mietvertragliche oder sonstige vertragliche Bindungen – ggf. Berücksichtigung nicht vermieteter oder selbst genutzter Räume			
	– Darstellung des Reinertrags – Ermittlung des Rohertrags – Bewirtschaftungskosten, nach Kostenart, mit Angaben zur Quelle und den Prämissen des zugrunde liegenden Modells bzw. der maßgeblichen Vorschrift – Ermittlung des Reinertrages – Bodenwertermittlung (wie unter 3.2) – beim allgemeinen Ertragswertverfahren Bodenwertverzinsungsbetrag (ggf. Angabe von selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen)			☐
	➤ Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts – Differenzierte Herleitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes mit Angaben zur Quelle und den Prämissen des zugrunde liegenden Modells – Herleitung der Restnutzungsdauer (Angabe der modellkonformen bzw. vorschriftsgemäßen Gesamtnutzungsdauer, ggf. Angabe des wertrelevanten Baujahrs mit Begründung, Angaben zum zugrunde liegenden Modell etc.) – Ausweisung des Barwertfaktors			☐
	➤ Bestimmung des Ertragswerts unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			☐
3.4	Sachwertverfahren			
	➤ Ermittlung der Herstellungskosten – Gebäudeart – Standardstufe – Ermittlung der NHK – Indexierung mit dem Baupreisindex – Bezugseinheit – ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (mit Begründung) – ggf. Darstellung des Regionalfaktors			☐
	➤ Ermittlung des vorläufigen Sachwerts – Darstellung des Alterswertminderungsverfahrens – Herleitung der Restnutzungsdauer (Angabe der modellkonformen bzw. vorschriftsgemäßen Gesamtnutzungsdauer, ggf. Angabe des wertrelevanten Baujahrs mit Begründung, Angaben zum zugrunde liegenden Modell etc.) – Bodenwertermittlung (wie unter 3.2)			☐

	– Berücksichtigung und Begründung des Ansatzes der Außenanlagen			
	➤ Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor mit nachvollziehbarer Begründung)			☐
	➤ Bestimmung des Sachwerts unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			☐
3.5	Auseinandersetzung mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen			
	➤ Herleitung und Berücksichtigung (mit Begründung) des Werteinflusses von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen, Rechte und Belastungen, ggf. Photovoltaik-Anlage)			☐
	➤ Je nach Art des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals Darlegung der Erkenntnisquellen und Befundtatsachen (z. B. Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, Eintragung im Grundbuch, Inhalt der Bewilligungsurkunde, Mietverträge, gesonderte Gutachten bei Baumängeln und Bauschäden oder nicht normaler Bodenverhältnisse)		☐	
	➤ Ausweisung von Anpassungen aus Gründen der Modellkonformität aufgrund der Verwendung von Daten des Gutachterausschusses oder anderer Quellen		☐	
4	Verkehrswert (Marktwert)	Ja	Nein	K.O.
	➤ Abschließende Beurteilung – Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen) – Kritische Würdigung der Ergebnisse des/der angewendeten Wertermittlungsverfahren/s – Ableitung des Verkehrswerts aus dem Verfahrensergebnis bzw. aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. zusätzlicher erforderlicher Zu- und Abschläge) – Angabe von Kennzahlen (z.B. Verkehrswert pro m² Wohn-/Nutzfläche, Rohertragsvervielfältiger, Bruttoanfangsrendite)	☐	☐	
	➤ Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses (z. B. mit Hilfe von Vergleichspreisen, Gebäude- oder Ertragswertfaktoren, Marktanalysen) mit aussagekräftiger Begründung			☐
	➤ Mischung von Verfahrensergebnissen			☐
	➤ Angabe des Verkehrswerts unter sachgerechter Rundung	☐	☐	

5	Sonstige Immobilienwerte	Ja	Nein	K.O.
	➤ Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung	☐	☐	
6	Schluss	Ja	Nein	K.O.
	➤ Erklärung zur Gutachtenerstattung ➤ Unterschrift, ggf. Stempel	☐	☐	
7	Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich und nicht schon an anderer Stelle im Gutachten platziert)	Ja	Nein	K.O.
	➤ Allgemeine Grundsätze der Gutachtenerstattung ➤ besondere Bedingungen des konkreten Gutachtens ➤ Haftungsausschlüsse (soweit zulässig und vereinbart) ➤ Annahmen (z.B. zur Funktionsfähigkeit technischer Anlagen) ➤ Bewertungsumfang und Bewertungsausschlüsse (z.B. Zubehör)	☐	☐	
	➤ Pläne mit Angabe zum Maßstab: – Übersichtspläne – Liegenschaftskarte mit Nordpfeil (aktuell zum Stichtag) – Gebäudegrundrisse mit Nordpfeil, Flächen- und/oder Massenberechnungen, Flächen- und/oder Massenaufstellungen etc.	☐	☐	
	➤ Fotodokumentation mit Bildunterschriften, ggf. Angabe zu Datum und Herkunft (sofern es sich um Fremdmaterial handelt)			☐
	➤ Weiterführende Unterlagen, z.B.: – Unterlagen zu besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Lageplan mit Wegerechtsfläche) – Kopie aus dem Baulastenverzeichnis – weitere erläuternde Unterlagen (z. B. Satzungen, Baubeschreibungen, Urteile, Literatur, Rechercheergebnisse) – Angabe der im Gutachten verwendeten Literatur und der sonstigen Informationsquellen – Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte, jeweils mit Datumsangabe und Quelle	☐	☐	