

Plausibilitätsprüfung eines Gutachtens – Checkliste¹

Wertermittlungsgegenstand:		ja bzw. plausibel	nein bzw. nicht plausibel
1	Formale Anforderungen		
1.1	Das Gutachten wurde unterschrieben.		
1.2	Der Verfasser hat seine Sachkunde für das Fachgebiet der Immobilienbewertung durch eine öffentliche Bestellung, Zertifizierung o.ä. belegt.		
1.3	Der Zweck der Wertermittlung wurde benannt und hinsichtlich des Verkehrswertes wurde auf § 194 BauGB verwiesen.		
1.4	Es liegen keine Gründe vor, die an der Objektivität zweifeln lassen.		
1.5	Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen eigenständig verfasst.		
1.6	Das Gutachten wurde in systematisch gegliederter und nachvollziehbarer Weise erstellt.		
1.7	Der Sachverständige hat das Objekt persönlich besichtigt.		
1.8	Das zutreffende Objekt wurde (mit allen dazugehörenden Grundstücken u. Gebäuden) bewertet.		
1.9	Das Objekt wurde zum zutreffenden Bewertungsstichtag / Qualitätsstichtag bewertet. (Geringfügige Abweichungen können nur im Einzelfall als zutreffender Bewertungsstichtag angesehen werden.)		
1.10	Angaben zu den Personen, die an dem Gutachten mitgewirkt haben, wurden erbracht.		
1.11	Der Auftraggeber wurde benannt.		
2	Sachliche Anforderungen		
2.1	Das Grundbuch wurde eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt (Angabe zum Eigentümer, Rechte und Belastungen aus Abteilung II).		
2.2	Das Liegenschaftskataster wurde eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt (z.B. hinsichtlich der vollständigen Berücksichtigung sämtlicher Grundstücke des zu bewertenden Objekts).		
2.3	Das Planungs- und Baurecht wurde nachvollziehbar dargelegt und gewürdigt (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen).		
2.4	Das Baulastenverzeichnis, die Denkmalliste und das Altlastenverzeichnis wurden eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt.		
2.5	Die Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit wurden nachvollziehbar gewürdigt (z.B. Anbindung an Straßen, Personen-nahverkehr, Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen).		
2.6	Die Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzung, Lärm) wurden nachvollziehbar gewürdigt.		
2.7	Die Angaben zur Gestalt des Grundstücks (z.B. Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit) wurden nachvollziehbar gewürdigt.		

¹ Jardin, Andreas, Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Wertes - § 198 BewG, GuG 2015, Heft 1, Seite 25 - 26, Neuwied, Wolters Kluver

2.8	Eine Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ist vorhanden. Die Angaben zur Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, An- oder Umbauten, Raumaufteilung sowie zu den Ausstattungsmerkmalen (wie z.B. Fenster, Türen, Fußböden, Leitungen, Wände, Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes) wurden dargestellt und nachvollziehbar gewürdigt.		
2.9	Die Grundstücksgröße ist plausibel.		
2.10	Der Bodenwert wurde plausibel gewählt.		
2.11	Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen wurden erbracht und deren Quellen (Aufmaß, Pläne usw.) belegt.		
2.12	Mietverträge, ggf. Besonderheiten zu Instandhaltungsrücklagen (WEG) usw. wurden dargelegt und berücksichtigt.		
3 Die Plausibilitäts- und Wertungsanforderungen			
3.1	Die Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren wurde mit nachvollziehbarer Begründung dargestellt.		
3.2	Grundstücksgröße und Bodenwert wurden plausibel bei der Wertermittlung berücksichtigt.		
3.3	Realistischer Ansatz des Bauwerts (in Bezug auf Objektart, Ausstattung/Bauweise, Alterswertminderung) ist erfolgt.		
3.4	Flächen- bzw. Massenberechnungen sind plausibel und nachprüfbar.		
3.5	Das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn-/Nutzfläche wurde plausibel gewählt.		
3.6	Das Verhältnis Ertrag zum Bodenwert wurde plausibel dargestellt bzw. nachvollziehbar begründet.		
3.7	Die gewählten Mietansätze sind plausibel, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse wurden substantiiert dargestellt.		
3.8	Die gewählten Bewirtschaftungskosten sind plausibel.		
3.9	Der gewählte Liegenschaftszinssatz ist plausibel.		
3.10	Die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist plausibel.		
3.11	Die übrigen Parameter zu den Wertermittlungsverfahren wurden plausibel gewählt.		
3.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Baumängel oder Bauschäden, wurden nachvollziehbar dargestellt und nachprüfbar ermittelt.		
3.13	Die genutzten Parameter zu den Wertermittlungsverfahren wurden nachvollziehbar erläutert.		
3.14	Die Berechnungen sind mathematisch (überschlägig) zutreffend.		
3.15	Die Kriterien für die Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit wurden berücksichtigt.		
3.16	Alle erforderlichen Informationen zur Nachvollziehbarkeit des Gutachtens sind in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Berechnungen, Fotos).		