

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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Beschreibung und Beurteilung	Ja (erfüllt)	Nein (nicht erfüllt)	K.-O. (nicht er- füllt)
2.1	Allgemeine Angaben			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Deckblatt <ul style="list-style-type: none"> - Angaben zum Sachverständigen (Name, Anschrift, Bestellungsnummer) - ggf. Aktenzeichen, Gericht - Gutachtennummer - Objektart - Objektanschrift (Gemeinde, Straße, Hausnummer) - Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag - Datum der Gutachtenerstattung - Verkehrswert des Objektes 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sonstige Verzeichnisse <ul style="list-style-type: none"> - Abbildungsverzeichnis - Tabellenverzeichnis - ggf. Anlagenverzeichnis 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2	Rechtliche Verhältnisse zum Auftrag			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auftrag und Auftraggeber (ggf. anonymisiert), Eigentümer (ggf. anonymisiert) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Art des Wertes (z. B. Verkehrswert), Rechtsgrundlage 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ortstermin <ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Einladungsverfahren - Datum und ggf. Uhrzeit - Teilnehmer - Umfang der Besichtigung 			<input type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Einschränkungen und nicht besichtigte Grundstücksteile - Mitwirkung von Hilfskräften (namentliche Benennung und Umfang der Tätigkeit) 			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Daten <ul style="list-style-type: none"> - Objektart - Adresse - Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag - Erstellungsdatum - Gemarkung, Flurstücknummer - Grundstücksgröße - Wohn- und/oder Nutzfläche - Wertbestimmendes Verfahren - Bodenwert - Sach-/Ertrags-/Vergleichswert - Ggf. Beleihungswert 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte jeweils mit Datumsangabe unter Berücksichtigung der Wurzeltheorie des BGH ➤ Angabe der im Gutachten verwendeten Literatur- oder sonstigen Informationsquellen (z. B. als Fuß-/Endnoten oder Verzeichnisse) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3	Beschreibung der Lage			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Makrolage, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Lage im großräumigen Zusammenhang - Angaben zum Ort: funktionale Einordnung in die regionale Struktur - Infrastruktur - Verkehrslage: regionale/überregionale Straßenanbindung, Anbindung an den ÖPNV usw. 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mikrolage, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Lage im kleinräumigen Zusammenhang - Nachbarschaftslage - Immissionslage - Wohn- bzw. Geschäftslage - Lärmbelastung (Straße, Schiene, Flugverkehr, Gewerbelärm) - Staub (auch Feinstaub) und Schmutz 			<input type="checkbox"/>
2.4	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Makroökonomischer Überblick mit Schwerpunkt Immobilienmarkt je nach Objektart (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt). In Betracht kommen z. B.: 			<input type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Lokaler Immobilienmarkt (z.B. Angebot und Nachfrage) - demographische Strukturdaten und Entwicklung (z.B. Alter, Einkommensniveau in der Bevölkerung, Haushaltsgröße, Entwicklung der Einwohnerzahl) 			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sonstige makroökonomische Größen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraft und Arbeitslosenquote - ggf. Inflations- und Zinsniveau 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.5	Baurechtliche Rahmenbedingungen			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauplanungsrechtliche Situation (Prüffelder in Abhängigkeit des Bewertungsobjektes), z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - 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) <ul style="list-style-type: none"> ○ Ausnahmen und Befreiungen ○ Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO) - Städtebauliche Verträge - Vorhaben- und Erschließungsplan 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Bodenordnungsverfahren - Enteignung und Entschädigung - Besonderes Städtebaurecht z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ○ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ○ Stadtumbau ○ Erhaltungssatzungen ○ Städtebauliche Gebote - Weitere gemeindliche Satzungen, Stadtrecht (z.B. Baumschutzverordnung) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauordnungsrechtliche Situation, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigungen - Abstandsflächen/Nachbarschutz - Ggf. Stellplatzpflichten - Abgeschlossenheitsbescheinigung 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen, Baulandreserve 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> – Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz – Denkmalschutz/Ensembleschutz – Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.) – Öffentlich-rechtliche Verträge 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.6	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Grundbuchdaten <ul style="list-style-type: none"> - 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 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Katasterdaten <ul style="list-style-type: none"> – Prüfung der Liegenschaftskarte (grafisch, schriftlich) z. B. Überbau, Grundstücksfläche, Zuwegung 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Baulasten (belastende und/oder begünstigende) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schädliche Bodenveränderung (Bodenschutz- und Altlastenkataster) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließungssituation (verkehrsmäßige Erschließung, Ver- und Entsorgung, Medienanschluss) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Privatrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> – nicht eingetragene Rechte/Belastungen etc. – Nachbarrechte 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnungs- und Teileigentum, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> – 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 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ weiterführende Unterlagen zum Wohnungs- und Teileigentum, z.B.: 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsfahrplan - Hausgeld - Hausgeldrückstände - gerichtsanhängige Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft 			
	➤ Denkmalschutz			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Naturgefahren, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserrisiko - Erdbebenrisiko - Erdbebenrisiko 			<input type="checkbox"/>
	➤ Bodenbeschaffenheit (z. B. Tragfähigkeit, Grundwasserstand), ggf. Einschränkungen für die Nutzbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	➤ Ggf. Besonderheiten (Naturschutz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.7	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tatsächliche Nutzung (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt) <ul style="list-style-type: none"> - Eigen- oder fremdgenutzt - Verträge (Miet- und Pachtverträge etc.) 			<input type="checkbox"/>
	➤ Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.8	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, z.B.:			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebäudeart, Nutzungen (inkl. Nebengebäude) ➤ Baujahr (gegebenenfalls Jahr der Bezugsfertigkeit) ➤ Ggf. Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen ➤ Zuschnitt, topographische Situation ➤ 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 			<input type="checkbox"/>
	Weiter Angaben zur Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erforderlicher Abbruch ➤ Besondere Bauteile und Einrichtungen ➤ Außenanlagen, ggf. bewertungsrelevantes Zubehör 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.9	Objektspezifische Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen (soweit für die Wertermittlung relevant)			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maß der baulichen Nutzung, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> – 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 			<input type="checkbox"/>
2.10	Zusammenfassung und Beurteilung			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zusammenfassende Beurteilung der Lage- und Objekteigenschaften ➤ Einordnung des Bewertungsobjektes in den relevanten Teilmarkt ➤ Marktgängigkeit, Verwertbarkeit 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

3	Wertermittlung	Ja	Nein	K.O.
3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wahl des maßgeblichen (= marktüblichen) Verfahrens unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Verfügbarkeit von Daten mit entsprechender Begründung und der aktuellen Gesetzesgrundlage 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ggf. Wahl eines zusätzlichen Verfahrens mit besonderer Begründung 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Angabe der verwendeten Grundlagen und Verfahrensgrundsätze (z. B. ImmoWertV, ImmoWertA, EVS o. ä.) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.2	Vergleichswertverfahren			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bodenwertermittlung 			<input type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichsverfahren) - objektspezifisch und an die allgemeine Wertentwicklung angepasste Bodenrichtwerte (indirektes Vergleichsverfahren) - Begründung der individuell vorgenommenen Anpassung - ggf. Darlegung der Datengrundlagen und der verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten mit Quellenangabe 			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum) <ul style="list-style-type: none"> - Vergleichspreisermittlung aus Kaufpreisen (direktes Vergleichsverfahren) - Vergleichsverfahren aus objektspezifische angepassten Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichsverfahren) - 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 Vergleichsverfahren) 			<input type="checkbox"/>
3.3	Ertragswertverfahren			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prüfung der Erträge <ul style="list-style-type: none"> - 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 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Darstellung des Reinertrags <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung des Rohertrags - Bewirtschaftungskosten, nach Kostenart, mit Angaben zur Quelle und den Prämissen des zugrunde liegenden Modells bzw. der maßgeblichen Vorschrift - Ermittlung des Reinertrages - beim allgemeinen Ertragswertverfahren Bodenwertverzinsungsbetrag (ggf. 			<input type="checkbox"/>

	Angabe von selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen)			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts <ul style="list-style-type: none"> – 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 			<input type="checkbox"/>
3.4	Sachwertverfahren			
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ermittlung der Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> – 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 <ul style="list-style-type: none"> – 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.) – Bodenwert – 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 			<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

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)			<input type="checkbox"/>
	➤ 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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	➤ Ausweisung von Anpassungen aus Gründen der Modellkonformität aufgrund der Verwendung von Daten des Gutachterausschusses oder anderer Quellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Verkehrswert (Marktwert)	Ja	Nein	K.O.
	➤ Abschließende Beurteilung <ul style="list-style-type: none"> – 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) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	➤ Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses (z. B. mit Hilfe von Vergleichspreisen, Gebäude- oder Ertragswertfaktoren, Marktanalysen) mit aussagekräftiger Begründung			<input type="checkbox"/>
	➤ Angabe des Verkehrswerts unter sachgerechter Rundung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Sonstige Immobilienwerte	Ja	Nein	K.O.
	➤ Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

6	Schluss	Ja	Nein	K.O.
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erklärung zur Gutachtenerstattung ➤ Unterschrift ➤ Ggf. Stempel 			<input type="checkbox"/>
7	Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich und nicht schon an anderer Stelle im Gutachten platziert)	Ja	Nein	K.O.
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Allgemeine Grundsätze der Gutachtenerstattung ➤ besondere Bedingungen des konkreten Gutachtens ➤ Haftungsausschlüsse (soweit zulässig und vereinbart) ➤ Annahmen (zum Beispiel zur Funktionsfähigkeit technischer Anlagen) ➤ Bewertungsumfang und Bewertungsausschlüsse (zum Beispiel Zubehör) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pläne mit Angabe zum Maßstab: <ul style="list-style-type: none"> – Übersichtspläne – Liegenschaftskarte mit Nordpfeil (aktuell zum Stichtag) – Gebäudegrundrisse mit Nordpfeil, Flächen- und/oder Massenberechnungen, Flächen- und/oder Massenaufstellungen etc. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fotodokumentation mit Bildunterschriften, ggf. Angabe zu Datum und Herkunft (sofern es sich um Fremdmaterial handelt) 			<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Weiterführende Unterlagen <ul style="list-style-type: none"> – Ggf. Unterlagen zu besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Lageplan mit Wegerechtsfläche) – Ggf. Kopie aus dem Baulastenverzeichnis – Ggf. 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 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	