

Verkehrswertgutachten – Arbeitsablauf – Umfang – Honorierung

Sehr geehrter Interessent,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Sie benötigen ein **Verkehrswertgutachten** für ihre Zwecke?

An die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für Grundstücke stellen die **rechtlichen Normen** § 194 BauGB, ImmoWertV sowie Wertermittlungs-Richtlinien strenge Anforderungen, um ein objektives, belastbares und gegebenenfalls auch einer gerichtlichen Überprüfung standhaltendes Ergebnis erzielen zu können. Diesen Anforderungen werde ich als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Interesse meiner Auftraggeber gerne gerecht. Gegenstand der Wertermittlung eines Grundstücks sind in der Regel Grund- und Boden, Gebäude, Grundstücksrechte und Belastungen sowie weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und, wenn erforderlich, Zubehör.

Die Abfolge meiner Arbeit sieht in der Regel wie folgt aus:

- Zu Beginn werden **Informationen des Sachverständigen** an den potenziellen Auftraggeber über Arbeitsablauf, Vita und Auftrags- und Vertragsbedingungen sowie Vergütung versandt.
- Des Weiteren wird um **Angaben des potenziellen Auftraggebers** in den Informationsblättern A1 – über Eigentümer, Auftraggeber, Grundstück, Gutachtenzweck, Bewertungsstichtage und Gutachtenform, A2 – über das Gebäude und A3 – über das Grundstück betreffende Rechte gebeten, soweit derartige Informationen verfügbar sind.

Im Bedarfsfall sind **weitere Angaben des Eigentümers oder Auftraggebers** in den Informationsblättern A4 – zu Miet- und Pachtobjekten, A4 – zu Hotel & Gastronomieobjekten, A7 – zu Fotovoltaikanlagen, A8 – zu Erbbaurechten, A9 – zu dinglich gesicherten Lasten und Beschränkungen sowie des WEG-Verwalters in A5 – zum Sondereigentum erforderlich.

- Sobald die Angaben in den Informationsblätter A1 – A3 vorliegen, erhält der Auftraggeber eine vorformulierte **Vollmacht** des Eigentümers sowie den **Vertrag** über die Erstellung des Gutachtens mit der Bitte um Unterschrift und Rücksendung.
- Anschließend werden **Anfragen** der Grundstücksrechte bei ca. 12 - 15 Behörden, inklusive Anforderung der Bauakte, Baulastauskunft, Altlastauskunft, eines aktuellen Auszuges aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuch und Grundbuch gestellt.
- Wenn Bauakten nicht zugesandt werden, wird **Akteneinsicht** bei der Gemeinde oder Baugenehmigungsbehörde genommen.
- Der **Ortstermin** erfolgt in freier Terminabstimmung mit dem Auftraggeber oder Bewohner. Dabei werden die zu bewertenden Grundstücks- sowie Gebäudebereiche in allen Räumen in Augenschein genommen. Im 1. Durchgang wird das Gebäude mit den genehmigten Planunterlagen abgeglichen; eventuelle Abweichungen werden dann vermessen. Im 2. Durchgang werden der Ausbaustandard- und bauliche Zustand sowie etwaige Baumängel dokumentiert. Im 3. Durchgang wird eine Fotodokumentation gefertigt. Erfahrungsgemäß nimmt der Ortstermin bei einem Einfamilienhaus ca. 2 Stunden, bei Miet- oder größeren Gewerbeobjekten je nach Objektgröße mehr Zeit in Anspruch. Wenn das Haus bzw. die Wohnung(en) nicht bewohnt sind oder der Betrieb nicht mehr genutzt wird und der Auftraggeber oder Eigentümer keine Zeit haben oder keine weite Anreise machen wollen, können die Schlüssel auch dem Sachverständigen zugeschickt oder bei einer Vertrauensperson

hinterlegt werden und der Sachverständige schaut sich das Objekt allein an. Falls die Wohnung(en) oder die Geschäftsfläche vermietet sind, wird um Information der Mieter, bzw. um Kontaktdaten gebeten, damit mit den Mietern direkt die Besichtigung vereinbart werden kann.

- Mit Vorliegen der Auskünfte des Eigentümers und der behördlichen Recherche, mit Informationen aus der Bauakte und der Ortsbesichtigung erfolgt die **Erarbeitung** des Gutachtens.

Das **Verkehrswertgutachten** besteht zunächst aus einer Beschreibung des Grundstücks einschließlich seiner Rechte, einer Beschreibung des Gebäudes, der Erfassung und Beschreibung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie z.B. der Baumängel und -Schäden, nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten und Rechte sowie Belastungen, einer Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Brutto-Grundfläche, Brutto-Raum-Inhalt und planungsrechtlichen Zahlen. Danach folgen die Wertermittlung des Grund und Bodens sowie des Gebäudes. Überwiegend erfolgt die Wertermittlung über das Ertragswertverfahren, wenn der nachhaltig erzielte Ertrag im Vordergrund steht, wie bei Miet- und Gewerbeobjekten, oder über das Sachwertverfahren, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie bei Einfamilienhäusern. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert wird i.d.R. bei Sachwertobjekten an den Markt angepasst. Im letzten Wertermittlungsabschnitt werden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, abweichende Erträge, besondere Risiken, private, öffentliche, dingliche Rechte und Belastungen Barwertabschläge oder -zuschläge berücksichtigt. Zur Kontrolle erfolgt eine Plausibilitätsprüfung des festgestellten Verkehrswerts über die im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Kennwerte.

Der **Umfang** beträgt für den Gutachtenband in der Regel 50 bis 60 DIN A4 Seiten zuzüglich einem Anlagenband mit ebenfalls 50 bis 60 DIN A4 Seiten [Übersichtskarten, Grundrisse, Kataster, Grundbuch, Schnitte, Ansichten, Bodenrichtwerte, Mietwerte, planungsrechtliche Unterlagen (B-Plan, F-Plan-Ausschnitte), etc. sowie Fotos (Nachbarschaft, Gebäude und Außenanlage, Räume, Bauschäden)].

Wenn das Risiko der Uneinigkeit besteht, (streitige Erbschaft, Steuern, Scheidung, Betriebsübergang) kann das Bewertungsobjekt nicht genau genug beschrieben werden, da erfahrungsgemäß die Gegenpartei ganz andere Wertvorstellungen hat. In diesen Fällen empfehle ich ein Verkehrswertgutachten in dem beschriebenen Umfang.

Bezüglich der **Honorierung** orientiere ich mich im Falle eines Verkehrswertgutachtens an der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen, nach der sich auch der Gutachterausschuss seine Gutachten honorieren lässt.

Für ein **Verkehrswertgutachten** beträgt die Grundgebühr 1.400 € zuzüglich einem Wertanteil in Höhe von 2 ‰ des festgestellten vorläufigen Grundstückswerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale). Wenn wesentliche Schwierigkeitsgrade und Zusatzarbeiten anfallen, wie z.B. für Erbbaurechte, Wohnungsrechte, Scheidung mit zwei Qualitätsstichtagen, unterschiedliche Nutzungsarten, größere Bauschäden, die gesondert ermittelt werden müssen, Gebäude, die in mehreren Bauabschnitten errichtet wurden oder ein zusätzliches Aufmaß, weil keine Baupläne vorliegen oder diese deutlich vom vorhandenen Gebäude abweichen, können Zuschläge erhoben werden. Hinzu kommen als Nebenkosten behördliche Gebühren für amtlichen Anfragen und Fahrtkosten sowie die Umsatzsteuer.

Wenn zu erwarten ist, dass keine Konflikte auftreten, z.B. bei einvernehmlicher Erbschaftsregelung, Kauf und Veräußerung reicht nach meiner Erfahrung ein Verkehrswertgutachten in Kurzfassung. Dabei erfolgen Recherche, Ortstermin und Berechnung wie beim oben beschriebenen vollwertigen Verkehrsgutachten, jedoch wird auf die umfangreiche Beschreibung des Grundstücks und Gebäudes, die Berechnung des Brutto-Raum-Inhalts, seiner Rechte und Belastungen, besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, sowie der einzelnen Wertermittlungsschritte verzichtet.

Die **Kurzfassung** enthält ein bis zwei DIN A4 Seite für die Objektbeschreibung, alle wesentlichen Berechnungen, ein bis zwei DIN A4 Seite für die Begründung der wertbeeinflussenden Parameter, sowie die wichtigsten Anlagen und nur wenige Fotos. Der Umfang beträgt dann ca. 25 - 30 DIN A4 Seiten.

Für die Kurzfassung werden vom o.g. Honoraranteil 65 % (910 € Grundhonorar + 1,3 % Wertanteil) und für Nebenkosten 100 % angesetzt.

Wenn Sie wissen, dass das zu bewertende Grundstück frei von wertbeeinflussenden Rechten oder Belastungen ist und Sie das Gutachten nur für den Eigenbedarf benötigen, kann als noch kostengünstigere Alternative das Wertgutachten „light“ – ähnlich dem Verkehrswertgutachten in Kurzfassung – angeboten werden. Hierbei wird lediglich auf die Recherche und Bewertung dinglicher, gesetzlicher, öffentlicher und privater Rechte und Belastungen sowie Ermittlung planungsrechtlicher Zahlen verzichtet. Dieser Verzicht stellt aber einen Mangel in Bezug auf die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB dar. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher risikobehaftet und führt nicht zu einem Verkehrswert. Er wird als besonderer Wert bezeichnet.

Die „**Light**“-**Fassung** ist genauso aufgebaut wie die Kurzfassung. Hierfür werden vom o.g. Honoraranteil 55 % (715 € Grundhonorar + 1,1 % Wertanteil) angesetzt. Gegenüber der Kurzfassung entfallen zudem die behördlichen Gebühren für amtliche Anfragen.

Die **Bearbeitungszeit** beträgt Im Allgemeinen für ein vollständiges Verkehrswertgutachten zwei bis drei Monate, für die Kurz- oder „Light“-Fassung werden vier bis sechs Wochen benötigt.

Falls Sie noch Fragen haben, beantworte ich diese gerne.