

Merkblatt für Sachverständige für Grundstückswertermittlung

• Grundlagen

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der jeweils gültigen Fassung, gegenwärtig WertR2006
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung

• Wertermittlung

- Ist Schätzung, sie bedient sich mathematisch statistischer Methoden zur Simulierung des Marktverhaltens und zur Beurteilung der Vergleichbarkeit der Objekte
- Soll in den Gutachten das Verhalten des Marktes nachvollziehbar machen
- Muss berücksichtigen, daß der Markt immer territorial orientiert ist
- Ist nicht nur „Rechnen“, sondern auch vor allem Informationsverarbeitung
- Muss den Unterschied zwischen Kosten und Wert beachten
- Verkehrswerte sind stichtagsbezogene Marktwerte

• Grundsätze

- Ein Verkehrswertgutachten muss für jeden Auftraggeber und jeden mit dem Objekt Befassten nachvollziehbar sein.
- Bei der Wertermittlung ist der Zweck des Gutachtens Ausgangspunkt des Gutachtens.
- Alternative Methoden der Wertermittlung sollten verfügbar sein und je nach dem Zweck der Wertermittlung angewendet werden.
- Konzentration auf das für die Wertermittlung Wesentliche ist geboten, der Gutachter muss das ins Gutachten schreiben, was zur nachvollziehbaren Erläuterung der Wertfindung nötig ist, nicht aber das, was er als sein Wissen darstellen möchte.

• Ortsbesichtigung

- Der Ortstermin dient der Tatsachenfeststellung
- Das Gutachten enthält die fachlichen Schlussfolgerungen, beim Ortstermin keine Wertungen vornehmen
- Den Beteiligten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Ortstermin zu geben,
- Bei Streitfällen müssen die Vertreter der Parteien anwesend sein
- Der Sachverständige hat unbedingte Neutralität zu wahren
- Der Sachverständige muss sich konsequent an die Aufgabenstellung bzw. an den Beweisbeschluss halten
- Innenbesichtigungen sind nur in Übereinstimmung mit den Eigentümern möglich
- Der vorgefundene Zustand ist ausreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren