



## **Richtlinie zur Sachverständigenbestellung**

**über die  
fachlichen Bestellungs Voraussetzungen  
für das Sachgebiet**

**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Beschlossen vom Vorstand der  
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen am

**10.05.2006**

## **I. Bestellungsgrundlage**

Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen bestellt und vereidigt aufgrund § 36 Abs. 4 der Gewerbeordnung und aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Hessischen Architekten- und Stadtplanergesetzes (HASG) vom 23. Mai 2002 in Verbindung mit § 1 der Sachverständigenordnung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen vom 17.12.2002 „Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.“

## **II. Ziel der Bestellung**

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.“ müssen

1. unparteiische, weisungsfreie, unabhängige, gewissenhafte und persönliche Gutachten für Gerichtsverfahren im Bestellungssachgebiet erstellen können und
2. mit entsprechender Planungs-, Beratungs- und Prüfkompetenz im Bestellungssachgebiet Gerichten, Bauherren, Planern, Behörden und anderen zur Verfügung stehen können.

## **III. Inhalt und Umfang des Sachgebietes**

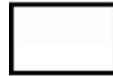
Sachverständige bzw. Gutachter zeichneten sich schon immer durch Kompetenz und Unabhängigkeit aus. Die Auftraggeber stellen jedoch heute sehr hohe Anforderungen an die Integrität, die Sachkenntnis, Erfahrung und Fähigkeit der Sachverständigen. So verlangen sie im Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken fundierte Kenntnisse über den jeweiligen Immobilienmarkt und die jeweilige Objektart. Unter den Baseler Abkommen (Basel II) werden die Anforderungen an die Qualität der Gutachten weiter steigen; Gleiches gilt für die haftungsrechtliche Inanspruchnahme.

Ein wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt ergibt sich durch die Beauftragung von Gerichten, Staatsanwaltschaften und Notare. Im Vordergrund stehen dann Verkehrswertgutachten im Sinne des §194 BauGB. Im Einzelnen können aber auch Rechtsstreitigkeiten und Auseinandersetzungen bei

- der Klärung von Zugewinnausgleichsansprüchen
- der Abfindungen weicher Erben im Rahmen von Übertragungsgeschäften und
- der Berechnung von Pflichtteilsansprüchen

die Gutachtenerstattung veranlassen. Ebenfalls sind vom Bewertungssachverständigen Entschädigungsansprüche aus baulichen Maßnahmen oder aus sonstigen Veränderungen am Grundstück wie

- der Änderungen der baulichen Ausnutzung von Grundstücken
- der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten



- der Begründung öffentlicher Lasten, z.B. im Zusammenhang mit der Erschließung
- den Auflagen des Denkmalschutzes und
- der Festlegung als Sanierungsgebiet

zu berechnen.

Auch ist der Einsatz von Bewertungssachverständigen bei der Ermittlung von Verkehrswerten von zumeist bebauten Grundstücken im Zusammenhang mit dem Erwerb, bei Beleihungen oder bei Zwangsversteigerungen, die den gesetzlich vorgegebenen Bewertungsmaßstäben entsprechen müssen, unumgänglich.

Verstärkt greifen Banken, Versicherungs- und Fondsgesellschaften zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht nur auf eigene Mitarbeiter, sondern auf unabhängige externe Fachleute zurück.

Weitere Anlässe für die Einschaltung von Bewertungssachverständigen sind:

- der An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum
- Rentabilitätsuntersuchungen bei geplanten Investitionen
- die Berechnung der Finanzierung
- Feststellungen zum Versicherungswert
- die Begründung von Grunddienstbarkeiten oder persönliche Dienstbarkeiten
- die Bestellung von Rentenrechten oder Reallasten, z.B. im Zusammenhang mit Pflegeverpflichtungen
- die Bewilligung von Baulasten und
- die Erstellung von Schiedsgutachten bei außergerichtlichen Auseinandersetzungen.

Die breite Palette der Aufgaben von Bewertungssachverständigen umfaßt somit die Feststellung der Werte von:

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum) sowie von dinglichen Rechten und Belastungen, wie z. B. Wohnungsrechten, Reallasten (z.B. im Zusammenhang mit Pflegeverpflichtungen), Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten
- Kauf- und Verkaufspreisen
- Zugewinnausgleichsansprüchen bei Ehescheidung
- Pflichtteilsansprüchen in Erbfällen
- Grundlagen der Besteuerung in Erb- und Schenkungsfällen und
- Umrechnung auf einen anderen Stichtag der Wertermittlung unter Berücksichtigung der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse.

#### **IV. Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Als Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

können nur Personen bestellt werden, die

1. Mitglieder der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sind und ihre Hauptniederlassung, oder falls eine solche nicht besteht, ihren Hauptwohnsitz in Hessen haben,
2. das 30. Lebensjahr vollendet und das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und unbedenklich geeignet sind,
3. die in geordneten Verhältnissen leben und die Gewähr für ihre Unparteilichkeit und Unabhängigkeit bieten und
4. die über die notwendige „besondere Sachkenntnis“ im oben genannten Sachgebiet verfügen und diese gegenüber der AKH nachgewiesen haben.

#### V. **Vorbildung des Sachverständigen**

1. Die geforderte Sachverständigentätigkeit vor der Bestellung wird als notwendiger Bestandteil der praktischen Vorbildung gesehen. Allein die Teilnahme an Seminaren erbringt noch nicht den Nachweis der Fähigkeit zur eigenständigen Gutachtenerstattung. Die Bewerber sollen ihre überdurchschnittlichen Fachkenntnisse durch **mindestens fünfjährige Erfahrungen** in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nachweisen können.

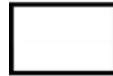
Neben der fachpraktischen Tätigkeit, die teilweise durch die praktische Tätigkeit vor der Eintragung nachgewiesen ist, ist die **Teilnahme an Seminaren** zur Erweiterung und Aktualisierung des theoretischen Grundwissens durch sachverständiges Spezialwissen auf dem Gebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erforderlich.

3. Der Antragsteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens fünf selbstverfaßte Gutachten beizufügen und zwar jeweils ein Gutachten aus folgenden Bereichen:
  - Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
  - Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus)
  - Bewertung eines gewerblichen Geschäfts- oder Industrie- oder gemischt genutzten Objektes.

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten sollte sich auf ein Grundstück beziehen, das mit mindestens einer rechtlichen Belastung belegt ist, zwei weitere der vorgenannten Gutachten auf ein Grundstück, an dem eine verkehrswertbeeinflussende dingliche Belastung, eine Baulast oder ein Erbbaurechtsverhältnis begründet ist.

4. **Praxisnachweis**

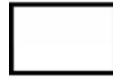
Für die Bestätigung der geforderten fünfjährigen praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:



- bei einer im Angestellten- oder Dienstverhältnis ausgeübten praktischen Tätigkeit eine Bestätigung des Arbeitgebers, aus der der Zeitraum und der Umfang hervorgeht, die der Antragsteller als Sachverständiger für Grundstückswertermittlung tätig war;
- bei einem freiberuflich oder gewerblich selbständig tätigen Antragsteller ist in geeigneter Weise der Zeitraum und der Umfang der Tätigkeit des Antragstellers als Sachverständiger für Grundstückswertermittlung glaubhaft zu machen.

## VI. Kenntnisse des Sachverständigen

1. Die „Besondere Sachkunde“ ist in der gründlichen Kenntnis des in diesem Kapitel nachfolgend aufgeführten Wissensstoffes zu sehen.
2. Die „Besondere Sachkunde“ umfasst damit auch die Fähigkeit, den eigenen Kenntnisstand gegen die „speziellen Kenntnisse“ anderer Sachverständigengebiete abzugrenzen. Bei der Erfordernis „spezieller Kenntnisse“ muss der Sachverständige Spezialfachverständige auswählen, ihre Aufgabenstellung präzisieren, ihre Tätigkeit koordinieren und die Ergebnisse ihrer Untersuchungen bewerten und in die eigene Beurteilung einarbeiten können.
3. Folgende Kenntnisse sind im Bestellungssachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ nachzuweisen:
  - 3.1 Wirtschaftliche Kenntnisse:
    - a) Der Antragsteller muss Kenntnisse haben zu:
      - der Struktur und Funktionsweise des Grundstücksmarktes
      - den Zusammenhängen bei den Preisen, Kosten und Indexreihen des Grundstücksmarktes und der Herstellungskosten
      - der Struktur und Funktionsweise des Miet- und Pachtmarktes.
    - b) Der Antragsteller muss
      - die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes kennen und insbesondere die örtliche Angebots- und Nachfragesituation sowie die Entwicklungstendenzen beurteilen können sowie
      - detailliert die für die Bewertung in Frage kommenden Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe kennen.
    - c) Der Antragsteller muss genaue Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung haben.
    - d) Der Antragsteller muss die einschlägigen finanzmathematischen und rententheoretischen Verfahren beherrschen.



- e) Der Antragsteller muss die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse beherrschen.
- f) Der Antragsteller muss über statistische Grundkenntnisse verfügen.

### 3.2 Technische Kenntnisse

- a) Baugrundverhältnisse
- b) Baukonstruktion und Baustatik
- c) Bauweisen und Bauverfahren
- d) Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung
- e) Einschlägige Normen und technische Vorschriften, insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt
- f) Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln

### 3.3 Spezifische rechtliche Kenntnisse

- a) Kenntnisse des einschlägigen öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts auch bei Sanierungsgebieten, bei Umlegung und Enteignung
- b) öffentliches und privates Nachbarrecht
- c) einschlägige Teile des formellen Liegenschaftsrechts, insbesondere des Grundbuch- und Katasterrechts
- d) wohnungswirtschaftliche Bestimmungen
- e) immobilienbezogene steuerrechtliche Regelungen

### 3.4 Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung

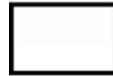
- a) Der Antragsteller muss über detaillierte Kenntnisse der einzelnen Wertermittlungsverfahren verfügen und deren Anwendung beherrschen.
- b) Er muss in der Lage sein, zu beurteilen und zu begründen, welche Verfahren bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Gegenstandes der Wertermittlung heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse besitzen.

## **VII. Juristische Grundkenntnisse**

1. Das Gutachten eines Sachverständigen dient immer einem ganz bestimmten Zweck. Diesen Zweck, zu dem das Gutachten gefordert wird, muss der Sachverständige kennen und nachvollziehen können. Er muss daher über die wesentlichen Grundsätze der seine Tätigkeit tangierenden öffentlichen und privaten Gesetze und Verordnungen Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingespannt ist, und zu wissen, worauf es dem Gericht mit seinem Beweisbeschluss oder einem anderen Auftraggeber mit seiner Aufgabenstellung ankommt. Nur dann ist er in der Lage, ein auf die Fragestellung bezogenes Gutachten zu erstellen, ohne sich selbst mit der Beurteilung von Rechtsfragen zu befassen und zu vermeiden, dass ein Gutachten an den Fragen, auf die es eigentlich ankommt, vorbeigeht.
2. Vor diesem Hintergrund werden im Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ Grundlagenkenntnisse des öffentlichen Planungsrechts und weitreichende Kenntnisse des öffentlichen Baurechts verlangt. Dazu Grundkenntnisse der für die Sachverständigentätigkeit relevanten Abschnitte des Zivilprozessrechts, zu Schiedsgutachterverfahren sowie zum JVEG und zur ZPO. Ebenso sind allgemeine Grundkenntnisse zu den einschlägigen Teilen des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze sowie Kenntnisse über Haftung nachzuweisen.

## **VIII. Besondere Kenntnisse im Aufbau und in der Abfassung von Gutachten**

1. Es wird der Nachweis über die Fähigkeit verlangt, Fachfragen in nachvollziehbarer und der jeweiligen Auftragsart entsprechender Form schriftlich abzuhandeln. Der Nachweis ist durch die Vorlage von **fünf eigenständig bearbeiteten Gutachten** oder vergleichbaren Ausarbeitungen zu führen.
2. Der Bewerber muss in der Lage sein, sein fachliches Wissen in der einem Gutachten entsprechenden Form darzulegen. Dies bedeutet insbesondere, dass alle für das Gutachten und das Verständnis bedeutsamen Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter, zum Ergebnis hinführender Weise dargestellt werden. Diese Darstellung muss so erfolgen, dass der Fachmann alle Daten und Berechnungsschritte, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die wesentlichen Gedankengänge nachvollziehen kann.
3. Das Gutachten muss systematisch aufgebaut werden, übersichtlich gegliedert sein und sich auf das Wesentliche konzentrieren.
4. Die Sprache im Gutachten soll sachlich, abgewogen, neutral und nüchtern sein; Polemik, Schärfe im Ausdruck oder Übertreibungen sind zu vermeiden. Ausdrücke wie "abwegig", "offensichtlich" oder "zweifellos" ersetzen nicht die notwendige Argumentation.
5. Der Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken hat die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln und vorhandene/vorliegende Berechnungen (mit Quellenangaben) auf Plausibilität zu überprüfen. Ist am



Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzbarkeit absehbar und bestehen qualifizierte Nutzungsabsichten, so sind diese eingehend darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Die Berechnungen des Sachverständigen sind in nachvollziehbarer Art und Weise darzustellen.

6. Die Wahl des verwendeten Wertermittlungsverfahrens ist detailliert zu begründen.
7. Die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung sind auf einem besonderen Blatt zusammenfassend darzustellen. Hierzu gehören insbesondere – der Verkehrswert – Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die eine von der tatsächlichen Situation abweichenden Situation in der Wertermittlung unterstellen, sowie bei der besonderen Berücksichtigung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskosten deren Anteil pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Auch sind weitere wertbeeinflussende Umstände anzugeben.

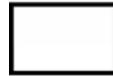
## IX. Mindestanforderungen an Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

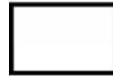
Folgende Angaben sollte ein Bewertungsgutachten üblicherweise enthalten:

- Aufsteller des Gutachtens
- Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung; bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
- Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens; bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses, keine Inhaltsangabe der Gerichtsakte
- verwendete Arbeitsunterlagen, wie. z. B. Akten, Pläne (in geeignetem Maßstab, Übersichtspläne 1:5.000 bis 1:25.000), Untersuchungen, Fotografien usw.
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- bei Erstellung eines Gutachtens durch mehrere Verantwortliche (Spezialsachverständige/ Untersuchungslabors) ist deren Beitrag und Anteil am Gutachten eindeutig zu kennzeichnen
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Katasterdaten
- Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend), Flur, Flurstücksnummer
- objektbezogene Arbeitsunterlagen
- Außenanlagen
- Bodenordnungs-, Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche
- Wertermittlungsstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigung, Gesamtseitenzahl
- Datum, Stempel, Unterschrift

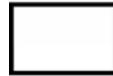
### 2. Spezielle Angaben:



- a) Lagebeschreibung
  - Lage des Grundstücks (Liegenschaftskarte)
  - Ortsangaben
  - Wohn- bzw. Geschäftslage, Verkehrslage
  
- b) Grundstücksbeschreibung
  - Entwicklungszustand
  - Zuschnitt, topographische Situation
  - Bodenbeschaffenheit
  - Oberflächenbeschaffenheit
  - Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse)
  - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungsbeiträge, Stellplatz, Naturschutzbeiträge)
  - bei landwirtschaftlichen Gutachten die Bonität
  - Kfz-Stellplatzpflicht
  
- c) Rechtliche tatsächliche Nutzung
  - tatsächliche Nutzung
  - planungs- und baurechtliche Situation
  - Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan
  
- d) Sonstiges zum Grundstück
  - Planungsrecht
  - informelle Planungen
  - Denkmalschutz
  - Rechte am Grundstück
  - Baulastenverzeichnis
  - Entwicklungsstufe des Baulandes
  - Zeitprognose bis zur Baureife
  - vorhandene Bebauung (Art und Maß)
  - erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit
  - naturschutzrechtliche Situation
  - Lage des Grundstücks in Bodenordnungs-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereiche
  
- e) Gebäudebeschreibung
  - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
  - Baujahr
  - Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
  - Gesamtnutzungsdauer
  - Restnutzungsdauer
  - Bauweise, Baukonzeption



- Bauzustand
  - Baubeschreibung
  - Baumängel, Bauschäden
  - besondere Bauteile, besondere Einrichtungen
  - Nebengebäude
- f) Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen
- angewandte Berechnungsgrundlagen
  - verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß
  - bebaute Fläche
  - Geschossfläche
  - Bruttonauminhalt (BRI)
  - Wohn-/Nutzfläche
  - Verhältniszahlen: Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Bruttogrundfläche (BGF)
3. Wertermittlungsverfahren
- 3.1 Vergleichswertverfahren
- a) Grund und Boden
- Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale
  - Umrechnungsmethoden ggf. der Zeitpunkte und Wertmerkmale
  - Lagebeurteilung
  - Berücksichtigung sonstiger bodenwertbeeinflussender Umstände (z.B. Rechte und Lasten am Grundstück, Kontamination, Immissionen etc.)
- b) Bebaute Grundstücke (einschl. grundstücksgleiche Rechte)
- Vergleichsfaktoren (Grundstücksfaktoren)
  - ausführliche Darlegung der Bewertungsgrundlagen sowie Umrechnungsmodelle und -Faktoren
  - sonstige Verfahren
- 3.2 Ertragswertverfahren
- ortsüblich, nachhaltig erzielbare Mieterträge
  - tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
  - Angaben über mietvertragliche Bindungen
  - Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume
  - Ermittlung der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten
  - Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis
  - Berechnung des Reinertrages



- Angabe des Liegenschaftszinssatzes mit Begründung
- Bodenwertverzinsung
- Darstellung des Gebäudeertragsanteils
- Angabe der anzusetzenden Restnutzungsdauer mit Begründung
- Darstellung des Vervielfältigers
- Berechnung des vorläufigen Ertragswertes
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der ortsüblichen Miete etc.)

### 3.3 Sachwertverfahren

- Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe
- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag
- Angaben der Baunebenkosten
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung
- Bewertung der Außenanlagen
- Berechnung des vorläufigen Sachwertes
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der ortsüblichen Miete etc.)

### 3.4 Sonstige alternativen Verfahren

- sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (deduktive Verfahren)
- sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstück.

### 3.5 Verkehrswert

- Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert
- die Angabe des Verkehrswertes pro Quadratmeter Nutzfläche des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrages
- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag

## 4. Zusammenfassung des Gutachtens

Ein Gutachten muss die gestellten Fragen - ggf. den Beweisbeschluss - umfassend, eindeutig nachvollziehbar sowie übersichtlich mit allgemein verständlichen Formulierungen beantworten.