ARBEITSHILFE A5

Gutachtenprüfbogen

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand Oktober 2026.

WORUM ES GEHT

Der Prüfbogen trennt formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit (Kapitel 17). Er führt von der Objektidentifikation über die Datenbasis bis zur Ergebnisüberleitung, und jede Abweichung wird mit Fundstelle und möglicher Wirkung dokumentiert.

Zweck: Sie prüfen ein eigenes oder fremdes Gutachten systematisch auf formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit.

Anwendung: Bearbeiten Sie die Punkte in Reihenfolge. Halten Sie den Befund präzise fest und trennen Sie fehlende Tatsachen, Rechenfehler und methodische Einwendungen.

Formale Vollständigkeit

1. Sind Auftraggeber, Adressat und Verwendungszweck eindeutig angegeben?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
2. Ist der Bewertungsgegenstand mit Adresse, Grundbuch, Gemarkung, Flur und Flurstück identifizierbar?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
3. Ist die wirtschaftliche Einheit oder der bewertete Anteil eindeutig abgegrenzt?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
4. Sind Eigentumsverhältnisse, Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte angegeben?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
5. Sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag genannt und voneinander getrennt?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
6. Ist der Wertbegriff klar bezeichnet, etwa Verkehrswert, gemeiner Wert oder tatsächliche Nutzungsdauer?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
7. Sind Anlass und Rechtsgrundlage genannt, soweit sie den Auftrag bestimmen?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
8. Sind Name, Qualifikation und gegebenenfalls Zertifikats- oder Bestellungsnachweis der sachverständigen Person dokumentiert?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
9. Ist der Ortstermin mit Datum, Umfang und Teilnehmern dokumentiert?
   ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
10. Sind nicht besichtigte Bereiche und Untersuchungsgrenzen offengelegt?
    ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
11. Sind verwendete Unterlagen mit Datum und Herkunft aufgeführt?
    ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
12. Sind Grundstücksfläche, Wohn- oder Nutzfläche und Flächenstandard mit Quellen belegt?
    ☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

13. Sind Baujahr, Umbauten, Modernisierungen und wertrelevante Schäden nachprüfbar beschrieben?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

14. Sind rechtliche Gegebenheiten wie Dienstbarkeiten, Erbbaurecht, Mietverhältnisse oder Baulasten behandelt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

15. Sind Lage, Entwicklungszustand und Nutzungsart beschrieben?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

16. Sind Quellen für Bodenrichtwert, Marktdaten und sonstige erforderliche Daten angegeben?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

17. Sind Annahmen, Schätzungen und fehlende Unterlagen als solche gekennzeichnet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

18. Ist die Rechenführung vollständig, lesbar und auf das Ergebnis rückführbar?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

19. Ist das Ergebnis mit Betrag, Stichtag und Wertbegriff eindeutig formuliert?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

20. Sind Anlagen, Fotos, Karten und Berechnungen vollständig bezeichnet und auffindbar?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

Methodische Schlüssigkeit

1. Ist das gewählte Verfahren für Objektart, Datenlage und Bewertungszweck begründet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

2. Ist erläutert, warum ein Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren verwendet oder nicht verwendet wird?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

3. Sind Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren hinsichtlich Objektart, Lage, Größe und Stichtag hinreichend vergleichbar?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

4. Sind Abweichungen von Vergleichsobjekten einzeln und nachvollziehbar angepasst?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

5. Ist der Bodenwert mit passendem Bodenrichtwert, Fläche und wertrelevanten Merkmalen hergeleitet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

6. Ist bei Daten des Gutachterausschusses die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV belegt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

7. Sind Mieten im Ertragswertverfahren vertraglich oder marktüblich belegt und stichtagsbezogen?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

8. Sind Leerstand, Mietausfallwagnis und Bewirtschaftungskosten transparent behandelt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

9. Ist der Liegenschaftszinssatz mit Quelle, Objektbezug und Modell erklärt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

10. Sind Gesamtnutzungsdauer, Alter und Restnutzungsdauer nachvollziehbar hergeleitet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

11. Sind Modernisierungen mit Art, Zeitpunkt und Auswirkung auf die Restnutzungsdauer begründet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

12. Sind Normalherstellungskosten, Gebäudestandard und Alterswertminderung im Sachwertverfahren plausibel?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

13. Ist der Sachwertfaktor mit seiner Datenquelle und seinem Modellansatz nachvollziehbar angewandt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

14. Sind Rechte und Belastungen wertmäßig behandelt oder nachvollziehbar als nicht wertrelevant begründet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

15. Sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale benannt und methodisch berücksichtigt?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

16. Ist die Übertragung vom Verfahrenswert zum Ergebniswert erklärt, wenn mehrere Verfahren vorliegen?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

17. Ist eine Marktanpassung vom Gutachten begründet und nicht lediglich behauptet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

18. Beruht eine AfA-Aussage auf einer tatsächlichen Nutzungsdauer und nicht allein auf einer modellhaften Restnutzungsdauer?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

19. Passt bei einem Gutachten nach § 198 BewG die Qualifikation der Person zu den Anforderungen des § 198 Abs. 2 BewG?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

20. Passt das Ergebnis ohne Widerspruch zu allen Annahmen, Daten und Rechenschritten?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

Gewichtung der Feststellungen

☐ Wesentliche Abweichung. Sie betrifft Bewertungsgegenstand, Stichtag, Datenbasis, Methode oder Ergebnisüberleitung.

☐ Ergänzungsbedürftige Abweichung. Sie lässt sich durch Erläuterung, Unterlage oder nachvollziehbare Rechnung klären.

☐ Redaktionelle Abweichung. Sie berührt das Ergebnis nach derzeitigem Befund nicht.

Jeder wesentlichen Abweichung werden eine Seite, eine Tatsachenfrage und eine erwartete Ergebnisauswirkung zugeordnet. So bleibt die Prüfung auch im Verfahren nachvollziehbar.

Gesamtbefund

☐ Keine wesentliche Abweichung.

☐ Ergänzung oder Erläuterung erforderlich.

☐ Substantiierte Einwendung vorbereiten.

Kernpunkte und Fundstellen: _____

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine eigene sachverständige Prüfung im Einzelfall. Prüfen Sie den aktuellen Rechtsstand vor jeder Verwendung im Mandat. Die Fundstellen sind im Fachbuch nachgewiesen.

Thomas Wörle · Sachverständiger für Immobilienbewertung
Telefon +49 160 519 61 91 · t.woerle@twga-consulting.de