

Gutachten-Prüfbogen

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für Rechtsanwälte, Steuerberater und Sachverständige. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand 09.08.2026.

WORUM ES GEHT

Der Prüfbogen trennt formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit. Er führt von der Objektidentifikation über die Datenbasis bis zur Ergebnisüberleitung. Dokumentieren Sie jede Abweichung mit Fundstelle und möglicher Wirkung.

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. Ist 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 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 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 die Ortsbesichtigung 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 relevante 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 konkret 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 klar 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 Gutachterausschussdaten 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 konkret 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 § 198 BewG Gutachten die Personqualifikation zum Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
20. Ist das Ergebnis vor dem Hintergrund aller Annahmen, Daten und Rechenschritte plausibel und widerspruchsfrei?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

Prüfsätze zu den Wertermittlungsverfahren

Die folgenden Sätze fassen die Prüfschritte aus Kapitel 4 zusammen. Sie sind so formuliert, dass jeder Punkt am Gutachten selbst nachvollziehbar ist.

- ☐ Die Verfahrenswahl ist ausdrücklich begründet (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).
- ☐ Bei mehreren Verfahren ist die Gewichtung begründet und nicht nur gemittelt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).
- ☐ Die Reihenfolge allgemeine Wertverhältnisse vor besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist eingehalten (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).
- ☐ Vergleichspreise sind sowohl zeitlich als auch sachlich angepasst (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).
- ☐ Der Bodenrichtwert ist auf das Bewertungsobjekt angepasst (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).
- ☐ Der Rohertrag ist als marktüblich erzielbar begründet (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).
- ☐ Alle vier Positionen der Bewirtschaftungskosten sind angesetzt (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).
- ☐ Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor stammen vom örtlichen Gutachterausschuss und sind angepasst (§§ 33 und 39 ImmoWertV).
- ☐ Baupreisindex und Regionalfaktor sind ausgewiesen (§ 36 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).
- ☐ Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).
- ☐ Die verwendeten Ausschussdaten sind modellkonform angewandt (§ 10 ImmoWertV).
- ☐ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind erfasst und in Parallelverfahren identisch angesetzt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).
- ☐ Sachverständige Schätzungen sind als solche gekennzeichnet und dokumentiert (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV).

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.

Ordnen Sie jeder wesentlichen Abweichung eine Seite, eine konkrete Tatsachenfrage und eine erwartete Ergebnisauswirkung zu. So bleibt die Prüfung auch im Verfahren nachvollziehbar.

Gesamtbefund

☐ Keine wesentliche Abweichung. ☐ Ergänzung oder Erläuterung erforderlich. ☐ Substantiierte Einwendung vorbereiten.

Kernpunkte und Fundstellen: _____

Was jetzt zu tun ist

1. Prüfen Sie zuerst die formale Vollständigkeit.
2. Prüfen Sie danach Datenbasis, Modell und Rechenweg.
3. Halten Sie jede Abweichung mit Fundstelle und Auswirkung fest.

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.