



Erläuterungen Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet

"Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten"

1.0 Vorbildung des Sachverständigen

Aufgabe des Sachverständigen auf diesem Gebiet ist es, sowohl Immobilienwerte, als auch deren Erträge zu ermitteln. Dazu bedarf es der Berücksichtigung von wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Einflussfaktoren. Ein abgeschlossenes Hochschulstudium in den Fachbereichen Architektur und oder Stadtplanung (Raum- und Umweltplanung) an einer Hochschule oder Fachhochschule ist deshalb grundsätzlich Voraussetzung. Darüber hinaus ist eine langjährige Praxis in der Gutachtenerstattung unabdingbare Voraussetzung für eine qualifizierte Sachverständigentätigkeit. Daher wird gefordert, dass ein Bewerber mindestens drei Jahre lang selbständig oder als Mitarbeiter eines bereits bestellten Sachverständigen Gutachten erstattet hat und diese Tätigkeit nicht länger als drei Jahre zurückliegt. Der Bewerber hat durch die Vorlage geeigneter und selbst erstellter Gutachten oder vergleichbarer Leistungen nachzuweisen, dass diese Tätigkeit geeignet war, die nachfolgenden Kenntnisse zu vermitteln.

2.0 Wirtschaftliche, technische und juristische Kenntnisse

2.1 Wirtschaftliche Kenntnisse

Wirtschaftliche Kenntnisse sind Grundvoraussetzung, um ein qualifiziertes Gutachten erstatten zu können. Der Antragssteller muss laufend über die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und einschlägigen Kapitalmarktes unterrichtet sein. Die für die Bewertung zu verwendenden Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten muss der Bewerber ermitteln und richtig in das Gutachten einführen können. Darunter fallen beispielsweise Bodenrichtwerte, Bauwerkskosten, Bewirtschaftungskosten, Erschließungskosten, Vergleichspreise, usw.. Hierzu gehört auch die richtige Anwendung der einschlägigen Indexreihen.

Ebenso ist die Kenntnis der Bewertungsmöglichkeiten für Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich rechtlicher Art erforderlich. Unverzichtbar sind finanzmathematische Kenntnisse, insbesondere für Verrentungen und Kapitalisierungen. Statistische Grundkenntnisse sind erforderlich, um die Aussagekraft statistischer Werte beurteilen und sie im Gutachten richtig verwenden zu können. Betriebswirtschaftliche Kenntnisse gewinnen zunehmend an Bedeutung, um gewerbliche, bzw. industriell genutzte Immobilien marktgerecht beurteilen zu können. Der Bewerber muss die einschlägigen Wertermittlungsverfahren beherrschen.



2.2 Technische Kenntnisse

Der Sachverständige muss über die Kenntnisse der erforderlichen Normen und Vorschriften, insbesondere:

- DIN 276 Kosten von Hochbauten;
- DIN 277 Grundflächen- und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau;
- der 2. Berechnungsverordnung
verfügen.

Er muss über fundierte Kenntnisse über Bauschäden verfügen, soweit diese für die Bewertung von Bedeutung sind.

Die geforderten Kenntnisse über Bodenkontaminationen und gesundheitsgefährdende Baustoffe umfassen nicht deren qualitative und quantitative Feststellung. Der Sachverständige muss jedoch in der Lage sein, entsprechende Hinweise zu erkennen und dies im Gutachten aufzuzeigen.

2.3 Juristische Kenntnisse

Zahlreiche Gesetze und Verordnungen haben unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf die wertrelevanten Eigenschaften (Qualität) eines Grundstücks. Hierzu zählen insbesondere die Regelungen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, sowie das Erschließungs-, Umlegungs- und Enteignungsrecht. Aus diesem Grund muss der Sachverständige Kenntnisse dieser einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nachweisen. Spezialkenntnisse sind bei den aufgezählten Bereichen des Bau-, Boden- und Planungsrechts erforderlich. Grundkenntnisse genügen auf den Rechtsgebieten, ohne die ein bebautes oder unbebautes Grundstück nicht umfassend, insbesondere auch in seinen rechtlichen Bezügen, beurteilt werden kann. Die in Frage kommenden Rechtsgebiete werden beispielhaft aufgezählt: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Wertermittlungsverordnung, Landesbauordnung, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Gesetze und Verordnungen über Mieten, Grundbuchordnung, II. Berechnungsverordnung, Steuerrecht, usw.. Aus dem BGB werden Kenntnisse, beispielsweise über den Sachbegriff, wesentliche Bestandteile, Grundpfandrechte, Grunddienstbarkeiten, Mietrecht, usw. erwartet.

3.0 Besondere Kenntnisse im Aufbau und in der Abfassung von Gutachten

Der Bewerber muss in der Lage sein, sein fachliches Wissen in der einem Gutachten entsprechenden Form darzulegen, d.h. er muss alle für das Gutachten und dessen Verständnis relevanten Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter und zum Ergebnis hinführender Weise darstellen können. Die Darstellung hat so zu erfolgen, dass ein Fachmann alle Daten und Gedankengänge, auf denen das Gutachten beruht, ohne Weiteres nachprüfen und ein Laie die gedankliche Ableitung nachvollziehen kann.

Mit Antragstellung sind mindestens drei Gutachten einzureichen. Davon mindestens zwei Gutachten mit einem komplexeren Recht wie z.B. Nießbrauch, Erbbau oder Wohnungsrecht.