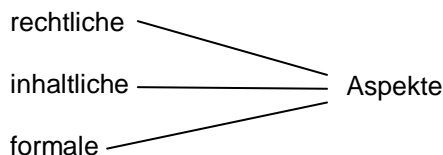


Wie checke ich ein Gutachten?



Allgemeines:

Stichtag(e)?

Zuständiger GAA?

Art des Objekts?

Zweck der Bewertung?

Was ist das Ziel der Aufgabe?

Baurecht:

baurechtliche Grundlage –

Lage? B-Plan? § 34? § 35?

Art der Nutzung? -

zulässig? Genehmigt? Vollständig od. nur in Teilen genehmigt?

Maß der Nutzung? -

dito DG, KG, Hinterhaus? Nebengebäude? Garagen, Außenflächen, Zufahrten, etc.

Rechte + Lasten?

Baulasten?

Denkmalschutz?

Sonstiges?

Bauzustand:

existenzbedrohend? – starker Investitionsbedarf?

(I.-Rückstau und/ oder dringender Modernisierungsbedarf? – was muss, was kann, was würde ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer tun?)

nicht neu, aber zeitgemäß und (sofort) nutzbar? – Neubau? Nicht fertiggestellter Bauzustand?

Markt:

Perspektivische wirtschaftlich(st)e Nutzung? Angebot-/Nachfragesituation?

Methodik der Wertermittlung:

Welche Modelle sind maßgebend?

Modelle

SW-Faktoren, LSZ ...

Zustandekommen von GND und RND

Modelle für das SW-, das EW- und VW-Verfahren (mindestens die BW-Ermittlung, betr. Z.B. den Umgang mit der GFZ bzw. WGFZ)

Flächenermittlung!

BGF, GF i.S.d. WGFZ?, WF, GiF-Fläche?

Grundstücksfläche (Vorderland/ Hinterland)

Ansätze in den Verfahren nachvollziehbar?

für die Art der Flächenermittlung?

Verfahrenswahl und Bildung des Verkehrswertes?

Z.B. in Abhängigkeit vom zu verwendenden Mietspiegel! Welche Berechnungsvorschrift lag zugrunde?

Besonderheiten angemessen berücksichtigt?

Abschlussfragen:

Wurde mit dem Gutachten die „gestellte Aufgabe“ gelöst? Kann der/ die AG jetzt das damit machen, was er/ sie wollte? Ist das Gutachten für die angestrebte Verwendung geeignet?