

Studienbrief

Gutachterwesen in der Grundstücksbewertung

Ulrich Wilms
aktualisiert von der vdpPfandbriefAkademie

4. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes	8
1 Der Immobiliengutachter	10
1.1 Einführung, Begriffsdefinition – Was ist ein Gutachter?	10
1.2 Der Immobiliengutachter – Aufgaben und Anforderungen, Berufsfelder	11
1.2.1 Das Wertgutachten	12
1.3 Gutachtergruppen	13
1.3.1 Freie, selbsternannte und verbandsanerkannte Sachverständige	13
1.3.2 Gerichtlich beauftragte Sachverständige	14
1.3.3 Schiedsgutachter	15
1.3.4 Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	15
1.3.5 Zertifizierte Gutachter	17
1.3.5.1 Akkreditierung und Zertifizierung	18
1.3.6 Chartered Surveyors	20
1.4 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	20
1.4.1 Wesen der Gutachterausschüsse, Rechtsgrundlagen und Organisation	21
1.4.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	22
1.4.3 Kaufpreissammlung – Führung und Auswertung, Auskunft und Einsicht	23
1.4.3.1 Führung und Auswertung	23
1.4.3.2 Auskunft und Einsicht	24
1.4.4 Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)	24
1.4.5 Vorteile und Gefahren der Nutzung von Marktdaten der Gutachterausschüsse	26
1.5 Berufsständische Organisationen in Deutschland	26
1.5.1 Institut für Sachverständigenwesen e. V. (IfS)	27
1.5.2 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS)	28
1.5.3 Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e. V. (BDGS)	28
1.6 Aufgaben	29
2 Gutachtervertrag, Haftung des Gutachters	30
2.1 Der Gutachtervertrag – ein Werkvertrag	30
2.2 Die Gutachtervergütung	31
2.2.1 Vergütung des freien Sachverständigen	31
2.2.2 Vergütung von gerichtlich bestellten Sachverständigen	33
2.3 Die Haftung des Gutachters	33
2.3.1 Haftung des Gutachters bei Privatauftrag	34
2.3.1.1 Haftung gegenüber dem Auftraggeber	34

2.3.1.2	Haftung gegenüber Dritten	36
2.3.1.3	Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen	37
2.3.1.4	Haftung für Rat, Auskunft und Empfehlung	38
2.3.1.5	Verjährung	38
2.3.2	Haftung des gerichtlich bestellten Gutachters	40
2.3.2.1	Haftung gegenüber dem Gericht	40
2.3.2.2	Haftung gegenüber Verfahrensbeteiligten	41
2.3.3	Haftung des Schiedsgutachters	41
2.3.4	Haftung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	42
2.3.5	Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss	42
2.3.6	Notwendigkeit einer Berufshaftpflichtversicherung	43
2.4	Arbeiten im Team, Kooperation von Sachverständigen	44
2.4.1	Privatrechtliche Gesellschaftsformen bei gemeinschaftlicher Tätigkeit	44
2.5	Aufgaben	46
3	Gutachterwesen in der Kreditwirtschaft	47
3.1	Die Immobilie als Kreditsicherheit	47
3.2	Kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung als Risikosteuerungsinstrument	47
3.2.1	Pfandbriefgesetz und Beleihungswert	48
3.3	Der Bankgutachter	49
3.3.1	Aufgaben	49
3.3.2	Unabhängigkeit	51
3.3.3	Qualifikation	53
3.3.4	Der interne und der externe Bankgutachter	54
3.3.5	Der Bankgutachter, ein „Teampayer“	55
3.3.6	Datenschutz, Bankgeheimnis und Schweigepflicht	56
3.3.7	Berufsgrundsätze für zertifizierte Sachverständige und Bankgutachter	56
3.4	Kreditwirtschaftliche Spitzenverbände	59
3.4.1	Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR)	59
3.4.2	Bundesverband deutscher Banken e. V. (BdB)	60
3.4.3	Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V. (VÖB)	61
3.4.4	Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV)	61
3.4.5	Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp)	62
3.4.6	Verband der Privaten Bausparkassen e. V.	63
3.5	Aufgaben	63
4	Aus- und Fortbildung in der Wertermittlung	64
4.1	Aus- und Fortbildungsstätten im privaten Gutachterwesen	64
4.2	Aus- und Fortbildungsstätten der Kreditwirtschaft	66
4.2.1	Frankfurt School of Finance & Management/ vdpPfandbriefAkademie	66
4.2.2	Academy of Finance Bonn	67
4.2.3	Management-Akademie der Sparkassen-Finanzgruppe	67
4.2.4	Akademie Deutscher Genossenschaften (ADG)	68

4.3	Akkreditierte Zertifizierungsstellen	68
4.3.1	Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 – Qualitätssiegel für die Finanzwirtschaft	69
4.3.1.1	HypZert GmbH	69
4.3.1.2	Zertifizierungsverfahren	72
4.3.1.3	Netzwerk	74
5	Gutachterwesen Europa/International	76
5.1	Die Internationalisierung des europäischen Gutachterwesens	76
5.2	Berufsständische Organisationen in Europa/International	77
5.2.1	International Valuation Standards Council (IVSC)	77
5.2.2	The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)	78
5.2.3	The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	79
5.2.4	Appraisal Institute	81
5.2.5	World Association of Valuation Organisations (WAVO)	81
5.3	Aufgaben	81
6	Lösungen zu den Aufgaben	82
	Literaturverzeichnis	87
	Gesetzestexte, Verordnungen	88
	Stichwortverzeichnis	90
	Abbildungsverzeichnis	92