

Checkliste: Überprüfung von Liegenschaftsbewertungen

Überprüfung von Bewertungsergebnissen auf allfällige *krasse Fehleinschätzungen*:

1. Auftragsziel

- a. Bewertungsziel adäquat?
- b. Bewertungsziel mandategerecht?
- c. Unterlassene Festsetzung eines Bewertungsstichtages
- d. Gefälligkeitsgutachten?

2. Grundlagen

- a. Fragestellungen zweckmässig?
- b. Fragestellungen vollständig?

3. Dokumentation (Grundbuchauszug, Baudokumentation, due diligence-Unterlagen)

- a. Unterlagen vollständig?
- b. Unterlagen aktuell?
- c. Unterlagen rechtskräftig?

4. Berücksichtigung relevanter und aktueller Informationen bzw. Aspekte

- a. Berücksichtigung von Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen
- b. Anwendung nur vor oder erst nach dem Schätzungsstichtag gültige Informationen
- c. Verwaltungsverfahren (Bau- oder Ausnahmegesuche)
 - i. Verschweigung des hängigen Verfahrens
 - ii. Annahme der Bewilligungserteilung, obwohl diese ungewiss ist
 - iii. Nichtberücksichtigung von befristeten Ausnahmegewilligungen
- d. Beurteilung ohne Augenschein
- e. Absenz von Erläuterungen und/oder Kommentaren
- f. Erwägungen
 - i. sachgerecht?
 - ii. fachgerecht?

5. Kapitalisierungszinssatz (KZS)

- a. Wurde ohne Individualisierung auf das konkrete Bewertungsobjekt nur ein allgemeiner KZS angewendet?
- b. Wurde die Berechnung des KZS offengelegt?

6. Rendite

- a. Bruttorendite unter kostendeckender Rendite?
 - i. im Verhältnis zum Angebotspreis?
 - ii. im Verhältnis zur Schätzungsergebnis?
- b. Gründe für Situation von lit. 6/a?
 - i. Grundangabe des Verkäufers?
 - ii. Grundangabe des Schätzers?

7. Realwertschätzung

- a. Vom Schätzer angewandter Kubikmeterpreis
 - i. Höhe des Kubikmeterpreises?
 - ii. Anwendung des Wohnbaukosten-Indexes?
 - iii. Anwendung welches anderen Baukostenindexes?
 - iv. Andere Bezugsgrössen?
 - v. Abweichungen und sachliche Begründung?
- b. Altersentwertung
 - i. berücksichtigt?
 - ii. wenn ja, wie hoch?
 - iii. Unterhaltsnachholbedarf?
- c. Unterscheidung unüberbaute oder bebaute Parzelle bei Bewertung berücksichtigt?
 - i. Einsetzung eines reduzierten Wertes im Überbauungsfalle in Schätzungskalkulation?
 - ii. Quantitativ?
- d. Baulandbewertung
 - i. Ausnutzungsreserve?
 - ii. Nutzungsreserve?
- e. Baulinienverlauf
 - i. Beseitigungsrevers?
 - ii. Mehrwertsrevers?
 - iii. Aktualität der Baulinie und Veränderungsmöglichkeiten?

- f. Pflichtparkplätze
 - i. Öffentlich-rechtliche Auflage?
 - 1. Einkaufsgebühren an Behörde bezahlt?
 - 2. Einkauf bei Nachbar?
 - a. nur privatschriftlich?
 - b. mittels Grunddienstbarkeit?
 - ii. Vollzugszeitpunkt?
- g. Rohraum-Vermietung?
 - i. Berücksichtigung des Mieterbaus
 - 1. bei Bewertung?
 - 2. Entschädigungspflichten bei Mieterwechsel?
 - ii. Ausbau der Mieträume durch Vermieter, unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungsanteils bei der Mietzinsgestaltung
- h. Bauvorhaben in der näheren Umgebung oder bei der benachbarten Strasse?
 - i. Enteignung?
 - 1. formelle Enteignung?
 - 2. materielle Enteignung?
 - ii. Immissionen?
 - 1. vorübergehend?
 - 2. dauernd?
 - 3. Mietzinsrelevanz?
 - 4. Absprachen mit Verursacher und Mietern vorhanden?
 - iii. Werteinbussen?

8. Ertragswertschätzung

- a. Mietzinse
 - i. Mieterspiegel vorhanden?
 - 1. Vollvermietung?
 - 2. Leerstand?
 - a. aktuell?
 - b. bevorstehend?
 - c. Leerstände während letzten 3 Jahre?
 - d. Leerstandsentwicklung in der näheren Umgebung?
 - e. Leerstandsgründe?
 - i. objektbezogen?
 - 1. Wohnungsgrössen?
 - 2. Wohnungszustand?

3. Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse?
4. Mieterzusammensetzung?
5. Mikro-/Makrolage-bezogen?
6. regionenbezogen?
- ii. eignerbezogen
 1. überzogene Mietzinsansprüche?
 2. übertriebene „Mieterüberwachung“?
- ii. Mietzinsquantitative
 1. Verifizierung Mietzinsangaben erfolgt?
 2. Verifizierung Marktkonformität der Mietzinse?/Vorzugsmieten?
 3. eingesetzter Mietwert bei Eigennutzungen angemessen?
- iii. Mietverträge/Mietzinsgestaltung
 1. Mietzinsanpassungsmöglichkeiten
 - a. Staffelmiete?
 - b. Mietzinsanpassung nach Ablauf der festen Dauer?
 - c. Mietzinsanpassungsmöglichkeit bei Optionsausübung durch Mieter?
 2. Mietzinserhöhungsvorbehalte?
 - a. aus Ortsüblichkeit?
 - b. individuell?
- b. Nebenkosten
 - i. Überwälzbarkeit auf die Mieter?
 - ii. wenn ja, in welchem Umfang?
 - iii. Mieterakontos/separates Konto?
 - iv. Akontohöhe/ausstehende Nachzahlungen?
 - v. Abrechnungsstand?
- c. Betriebskosten
 - i. Überwälzbarkeit auf die Mieter?
 - ii. wenn ja, in welchem Umfang?
 - iii. Mieterakontos/separates Konto?
 - iv. Akontohöhe/ausstehende Nachzahlungen?
 - v. Abrechnungsstand?
- d. Mietzinskautionen
 - i. Alle Kautionen geleistet?
 1. Barkautionen?
 2. Versicherungsbürgschaften?

- 3. Bankgarantien?
 - ii. Kautionen auf Kollektivkonto segregiert?
 - iii. Nicht segregierte Kautionen vor Ueberführung auf Kollektivkonti?
 - iv. Rückleistungspflichtige Kautionen?
- e. Mieterwechsel bevorstehend?
 - i. Nachmieter vorhanden?
 - ii. Instandsetzungskosten?/Kautionsdeckung genügend?
 - iii. Kostenverteilung nach Lebensdauer-Tabelle
 - 1. Mieteranteil?
 - 2. Vermieteranteil?

9. Verkehrswert

- a. Einsetzung des wichtigeren Ertragswertes?
 - i. Nur ein- oder zweifach gewichtet (obwohl Ertragswert mehr als 30 bis 50 % vom Realwert abweicht)?
 - ii. Gründe?
- b. Einsetzung des weniger wichtigen Realwertes?
 - i. Ein oder sogar zweifach?
 - ii. Gründe
 - iii. Ohne Nennung für selbstgenutztes Eigenheim?
 - iv. Keine Ermittlung eines Eigenmietzinses, inkl. Kapitalzinsen, Gebühren, Abgaben und Unterhalt?
- c. Markttendenzen erwähnt?
- d. Marktmöglichkeiten erwähnt?
- e. Nutzungsoptimierung
 - i. geprüft?
 - ii. Einstufung als Erneuerungs- oder Abbruchobjekt?
 - iii. Erweiterung/Anbau auf ungenutzten Flächen?
 - iv. Dachausbau?
 - v. Aufstockung?
- f. Nachteils-Nennung bei selbstgenutzten Objekten
 - i. Liebhaberqualität?
 - ii. Individualausgestaltung mit fehlender Dritttauglichkeit?
 - iii. Sonstige Nachteile?
- g. Verkäuflichkeit
 - i. geprüft?
 - ii. Stellungnahme vorhanden?