

---

## **Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

- Fachliche Bestellungs Voraussetzungen
- Anforderungen an Gutachten
- Inhalte der fachlichen Überprüfung

# **Fachliche Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet "Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken"**

---

## **1. Vorbildung des Sachverständigen**

### **1.1 Studium und praktische Tätigkeit**

Abgeschlossenes Studium an einer staatlich anerkannten Hochschule oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften oder einer anderen für dieses Sachgebiet geeigneten Fachrichtung entsprechend der Richtlinie 89/48/EWG über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome

und

eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten acht Jahre vor Antragstellung.

**oder**

### **1.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit**

Eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft. Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

- Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- Immobilien- und Betriebswirtschaft
- Kredit- und Versicherungswirtschaft
- Kaufmännische Ausbildungen

und

eine mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon 5 Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung.

Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung in einem der o. g. Ausbildungsbereiche kann bis zu einem Jahr auf die praktische, immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden

### **1.3 Nachweise der praktischen Tätigkeiten**

Für die Bestätigung der unter 1.1 und 1.2 geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:

Als praktische Tätigkeiten entsprechend 1.1. und 1.2 kommen insbesondere in Betracht:

- in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o. ä.
- in einem Sachverständigenbüro für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- bei behördlichen Wertermittlungsstellen
- als Makler
- als Bauträger oder Projektentwickler
- in der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft
- in Wirtschaftsprüfungs- und Wirtschaftsberatungsgesellschaften
- in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o. ä.
- bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung.

Für die Bestätigung der praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:

- 1.3.1 Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Sachverständigen eine Bestätigung des Arbeitgebers, aus der hervorgeht, dass er die praktische Tätigkeit innerhalb der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ausgeübt hat, davon mindestens zwei Jahre als Sachverständiger in diesem Sachgebiet.
- 1.3.2 Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Sachverständiger hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die praktische Tätigkeit innerhalb der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ausgeübt wurde, davon mindestens zwei Jahre als Sachverständiger in diesem Sachgebiet.

Für den Praxisnachweis der Sachverständigentätigkeit kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden.

#### **1.4 Einzureichende Gutachten**

Der Antragsteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens vier selbstverfasste Gutachten beizufügen und zwar aus folgenden Bereichen:

- Verkehrs-/Marktwertgutachten eines Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhauses
- Verkehrs-/Marktwertgutachten einer Eigentumswohnung
- Verkehrs-/Marktwertgutachten von gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, bevorzugt eine Betreiber-/Management-Immobilie, wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim
- Wohnraummietgutachten oder
- Gewerbemietgutachten

Mindestens eins der vorgenannten Verkehrs-/Marktwertgutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Mindestens ein Gutachten muss auch einen Beleihungswert ausweisen.

## **2. Fachliche Anforderungen**

Der Antragsteller muss nachweisen, dass er auf den nachfolgend genannten Gebieten über Kenntnisse und Fertigkeiten verfügt, die er zur Ausübung seiner Tätigkeit gemäß den im Leistungsbild dargestellten Aufgaben benötigt:

### **Wirtschaftliche Kenntnisse**

Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarkts (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.).

Beurteilung der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen.

Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung.

Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren sowie die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse.

Besitzen der für die Bewertung erforderlichen Kenntnisse in der Bewirtschaftung und im Management von Immobilien (insbesondere für Betreiber-/Managementimmobilien sowie größerer Immobilienbestände) sowie Kenntnisse über einzelne Teilmärkte.

### **Technische Kenntnisse**

Technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind:

Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen;  
Baukonstruktion und Baustatik;  
Bauweisen und Bauverfahren;  
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung;  
einschlägige Normen und technische Vorschriften;  
Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln.

### **Rechtliche Kenntnisse**

Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts (Verkehrs-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung).

Kennen der für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts.

Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen.

Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht und zum Rechnungsabschluss.

## **Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung**

Die Wertermittlungsverfahren müssen bekannt sein und ihre Anwendung beherrscht werden.

Beurteilung und Begründung, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objekts heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen.

Beherrschen der speziellen Bewertungsverfahren (-modelle) der Verkehrs-/Marktwertermittlung im Detail.

Beherrschen der besonderen Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber)Immobilien sowie zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen.

## **Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten**

Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten.

## **Kenntnisse der Grundsätze für die sachverständige Tätigkeit sowie zum Vertragsrecht und Datenschutz**

Kenntnisse über das Verhalten des Sachverständigen gegenüber Auftraggebern und Gerichten sowie Kenntnis über Haftung, Haftpflichtversicherung und Datenschutz.

### **3. Anforderungen an Gutachten**

#### **3.1 Grundsätze**

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der Sachverständige hat

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen, hierzu gehören insbesondere: Art und Höhe des Immobilienwerts, Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen, weitere Wert beeinflussende Umstände.

#### **3.2 Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:**

##### **3.2.1 Allgemeine Angaben**

- Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisabschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt. III, (falls wertbeeinflussend)
  - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung von Hilfskräften
- Wertermittlungstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen,
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- verwendete Unterlagen

##### **3.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage**

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.

##### **3.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens**

- Zuschnitt, topographische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

### 3.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- Bauplanungsrechtliche Situation
  - vorbereitende Bauleitplanung u. ä.
  - Flächennutzungsplan
  - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
  - verbindliche Bauleitplanung u. ä.
  - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
  - Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 Baugesetzbuch)
  - Ausnahmen und Befreiungen
  - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
  - besonderes Städtebaurecht
  - Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
  - Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
  - weitere gemeindliche Satzungen
  - städtebauliche Verträge
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bodenordnungsverfahren
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
  - Baugenehmigungen
  - Abstandsflächen/Nachbarschutz
  - Stellplatzpflichten
  - Baulasten
  - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
  - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
  - Denkmalschutz
  - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)
  - öffentlich-rechtliche Verträge
- privatrechtliche Situation
  - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)
  - nicht eingetragene Rechte, etc.
  - Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
  - Nachbarrechte

### 3.2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen

- Gebäudeart, Nutzungen
- Baujahr
- Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
- Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeit
- besondere Bauteile, besondere Einrichtungen
- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Nebengebäude
- Außenanlagen

### 3.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
- bebaute Fläche
- Geschossfläche
- Wohn-/Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumflächen)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o. a.)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- Verhältniszahlen
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Baumassenzahl (BMZ)

### 3.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

## 3.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

### 3.3.1 Vergleichswertverfahren

#### Bodenwertermittlung

- angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

#### Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

### 3.3.2 Ertragswertverfahren

- nachhaltig erzielbare Mieterträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen
- Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten Modell: Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Reinertrages
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)
- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer

- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

### 3.3.3 Sachwertverfahren

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Herstellungswertes
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell
- Wertminderung wegen Alters, Bauschäden und -mängeln
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirtschaftliche Wertminderung, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung von Außenanlagen
- Ermittlung des Sachwertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

### 3.3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

- sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

### 3.4 Verkehrswert (Marktwert)

- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Jahresrohertrags
- gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses

- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen, Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

### 3.5 Sonstige Immobilienwerte

Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung

### 3.6 Datum, Stempel, Unterschrift

### 3.7 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
  - Übersichtspläne (1 : 100.000/Makrolage bis 1 : 5.000/Mikrolage)
  - Flurkarte
  - Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
- Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen

# Inhalte der fachlichen Überprüfung von Sachverständigen für die "Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken"

---

## Stoffverzeichnis für die Überprüfung der besonderen Sachkunde auf dem Sachgebiet "Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken"

Entsprechend der am rechten Seitenrand befindlichen Klassifizierung muss der Sachverständige über verschiedene Vertiefungsgrade verfügen. Die Nummerierung verschlüsselt den Vertiefungsgrad wie folgt:

- 1 = Grundkenntnisse
- 2 = vertiefte Kenntnisse
- 3 = Detailkenntnisse

### 1. Wirtschaftliche Kenntnisse

#### 1.1 Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)

Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	3
Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise	3
• auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt	
• auf die Bodenpolitik	
• auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)	
• Definitionen der vorgenannten Begriffe	
Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3
Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	2
Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	2
Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	2

#### 1.2 Betriebswirtschaftliche Kenntnisse

Bilanzierung und Rechnungslegung	1
• Gesellschaftsformen	
• Rechtsformen	
• Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang)	
• Insolvenzstatus	
Bilanzanalyse	1
• Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung	
• Cashflow	

Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften</li> <li>• Immobilienfonds (offene und geschlossene)</li> </ul>	
Baufinanzierung	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Methodik</li> <li>• Risikobeurteilung</li> <li>• Sicherungsinstrumentarium</li> <li>• Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit</li> <li>• Bedeutung des Auslaufes</li> <li>• Grenzen zwischen Real- und Personalkredit</li> <li>• Zins- und Kapitalkosten</li> <li>• Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur</li> <li>• Liquiditätsplanung</li> </ul>	
Unternehmensbewertung	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmenswert (Begriff)</li> <li>• Bewertungsansätze</li> <li>• Bewertungsverfahren</li> </ul>	
<b>1.3 Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes</b>	
Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	3
Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand</li> <li>• Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes</li> <li>• Wichtige Marktteilnehmer</li> <li>• Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit</li> <li>• Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten</li> </ul>	
Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt</li> <li>• Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen</li> <li>• Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse)</li> <li>• Standortfaktoren</li> <li>• Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)</li> </ul>	
Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ)</li> <li>• Anforderungskriterien von Nutzern</li> </ul>	

	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)</li> <li>• Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen</li> <li>• Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen)</li> <li>• Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien</li> <li>• Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)</li> </ul>	
	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten</li> <li>• Preisbildende Faktoren</li> <li>• Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung</li> <li>• Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen</li> <li>• Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik</li> </ul>	
<b>1.4</b>	<b>Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse / bewertungstheoretische Behandlung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentlich-rechtlicher Art z. B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privat-rechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte</li> </ul>	3
<b>1.5</b>	<b>Mathematische Kenntnisse</b>	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zins- und Zinseszinsrechnung</li> <li>• Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik)</li> <li>• Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wert-sicherungsklauseln</li> </ul>	
	Statistische Kenntnisse	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße)</li> <li>• Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße</li> <li>• Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse)</li> <li>• Regressionsanalysen</li> <li>• Korrelationsrechnung</li> </ul>	

<b>1.6</b>	<b>Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse</li> <li>• Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)</li> <li>• Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)</li> </ul>	2
<b>2.</b>	<b>Technische Kenntnisse</b>	
<b>2.1</b>	<b>Baugrundverhältnisse</b>	
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen bei Gründungsarten	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)</li> </ul>	
<b>2.2</b>	<b>Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen)</li> <li>• Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten</li> <li>• Rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger)</li> <li>• Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung</li> </ul>	2
<b>2.3</b>	<b>Baukonstruktion und Baustatik</b>	
	Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzungsgrenzen	2
	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1
<b>2.4</b>	<b>Bauweisen und Bauverfahren</b>	
	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	2
<b>2.5</b>	<b>Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>	
	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1
<b>2.6</b>	<b>Normen und technische Vorschriften</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 276, 277</li> <li>• Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</li> <li>• Wohnflächenverordnung (WoFlV)</li> <li>• Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen</li> <li>• Betriebskostenverordnung (BetrKV)</li> </ul>	3

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz</li> <li>• Einhaltung/Abnahme technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik</li> <li>• Arbeitsstättenrichtlinien etc.</li> </ul>	1
<b>2.7</b>	<b>Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln</b>	
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	2
<b>2.8</b>	<b>Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,)</li> <li>• Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode)</li> <li>• Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe)</li> <li>• Kostenfeststellung (Abrechnung)</li> <li>• Kostengliederung (Kostengruppe)</li> </ul>	2
<b>2.9</b>	<b>Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>	1
<b>2.10</b>	<b>Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg-/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung</li> <li>• Organigramm Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten</li> </ul>	1
<b>3.</b>	<b>Rechtliche Kenntnisse</b>	
<b>3.1</b>	<b>Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>	
<b>3.1.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
	Ziele und Zweck	1
	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	2
	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	3
	Zulässigkeit von Vorhaben im "beplanten" bzw. "unbeplanten" Innenbereich sowie im Außenbereich	3
	Planungsschadensrecht	3
	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	2
	Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	2

Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2
Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	2
Vorschrift zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3
<b>3.1.1.1 Verordnungen nach § 199 BauGB</b>	
Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. A.	2
<b>3.1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	
Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	3
Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Ä.	2
<b>3.1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzVO)</b>	2
<b>3.1.2 Landesbauordnungen (LBO)</b>	
Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	2
Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	3
Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	2
<b>3.1.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	
Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2
<b>3.1.4 Verwaltungsrechtliche Verfahren</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Widerspruchs- und Klageverfahren</li> <li>• Planfeststellungsverfahren</li> </ul>	2
<b>3.1.5 Kommunale Abgabengesetze (KAG)</b>	
Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	2
<b>3.1.6 Denkmalschutz</b>	
Denkmalschutz- und -pfleregerecht der Bundesländer	3

<b>3.2</b>	<b>Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>	
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die dazu gehörigen Richtlinien, Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3
	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z. B. Ausgleichsbeträge nach § 154 (4) BauGB und Preisprüfung nach § 145 (2) BauGB i.V.m. § 153 (2) BauGB)	3
	Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	2
	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung	2
	Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	1
	Bewertungsgesetz (BewG) und –richtlinien	2
<b>3.3</b>	<b>Kenntnisse des Privatrechts</b>	
<b>3.3.1</b>	<b>BGB</b>	
	Personen (natürliche, juristische)	2
	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	2
	Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	2
	Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	3
	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	3
	Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	3
	Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht)</li> <li>• Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)</li> </ul>	3
<b>3.3.2</b>	<b>Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)</b>	3
<b>3.3.3</b>	<b>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b>	
	Wohnungs- und Teileigentum	3

<b>3.3.4</b>	<b>Nachbarrechtsgesetze der Länder</b>	2
<b>3.4</b>	<b>Kenntnisse des Steuerrechts</b>	
	Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	3
	Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbchaft- und Schenkungsteuer etc.)	3
	Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	2
	Einkommensteuergesetz (EStG)	2
	Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	2
<b>3.5</b>	<b>Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster</b>	
<b>3.5.1</b>	<b>Grundbuch</b>	
	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung	2
	Grundbuchführung	2
	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3
	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsverzeichnis</li> <li>• Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III</li> </ul>	
	Rangstellenproblematik	3
	Öffentlicher Glaube	2
	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunddienstbarkeit</li> <li>• Beschränkt persönliche Dienstbarkeit</li> <li>• Vermerke</li> <li>• Vormerkungen</li> <li>• Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte</li> </ul>	
	Sonstiges	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuständigkeit</li> <li>• Grundstücksbegriff</li> <li>• Teilung/Abschreibung</li> <li>• Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks</li> <li>• Einsicht in das Grundbuch</li> </ul>	

<b>3.5.2</b>	<b>Liegenschaftskataster</b>	
	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	2
	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3
	Öffentlicher Glaube	2
<b>3.6</b>	<b>Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.</b>	
	Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und -Verordnung (PrKV)	1
	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2
	Berggesetz (BBerG)	1
	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	2
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	2
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	2
	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	2
<b>3.7</b>	<b>Sonstige Rechtsgrundlagen für die Bestellung von Sachverständigen insbesondere</b>	
	Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht	1
	Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	1
	Grundsätze des Schadensersatzrechts	1
	Versicherungsrechtliche Kenntnisse	1
	Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	1
	Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten	2
	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	2
	Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	2
	Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2
	Private Beweissicherung	1

Vergütung des Sachverständigen	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BGB</li> <li>• Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)</li> </ul>	
Haftung des Sachverständigen	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei privater Tätigkeit aus Vertrag/Gesetz</li> <li>• bei gerichtlicher Tätigkeit</li> <li>• Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung</li> </ul>	
Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	1
Teile des Zivilprozesses	1
Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO	1
Einschlägige Teile des Strafprozesses	1
Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	1
Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2
Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3
Gewerbeordnung	1
<b>4. Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung</b>	
<b>4.1 Verkehrswert (Marktwert)</b>	
<b>4.1.1 Bezugszeitpunkte der Wertermittlung insbesondere</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)</li> <li>• Stichtag für den Zustand des Grundstücks</li> </ul>	3
<b>4.1.2 Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektarten wie z. B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum</li> <li>• Objekte mit gewerblicher Nutzung (z. B. Gewerbegrundstücke (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte</li> <li>• Landwirtschaftliche Grundstücke</li> </ul>	3 3 2

#### **4.1.3 Vergleichswertverfahren insbesondere**

- Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen/Richtwerten 3
- Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z. B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe)
- Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben
- spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse
- direktes und indirektes Vergleichswertverfahren

#### **4.1.4 Ertragswertverfahren insbesondere**

- Nachhaltig erzielbarer Rohertrag 3
- Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer
- Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung)
- Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Abschreibung (Modernisierungsrisiko)
- Liegenschaftszinssatz
- Vervielfältiger
- sonstige wertbeeinflussende Umstände [z. B. Abweichungen vom nachhaltig erzielbaren Ertrag und vom normalen baulichen Zustand, noch zu zahlende Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben, Rechte am Grundstück (Wohnungsrecht, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht etc.), Leerstandskosten]
- Ertragswertverfahren nach § 20 WertV (Liquidation)

#### **4.1.5 Sachwertverfahren insbesondere**

- Ermittlung des Herstellungswertes: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderung wegen Alters, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe) 3
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor)
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Abschnitt 4.1.4)

#### **4.1.6 Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)** 3

#### 4.1.7 **Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen**

- Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland)) 3
- Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke 2
- Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke 3
- Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Belastung) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte 3
- Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten 3
- Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile) 3
- Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) 2
- Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen 2
- Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS 2
- Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte) 3
- Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF)) 3

#### 4.1.8 **Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien**

- Bedarfsanalyse 2
- Branchen- und Marktanalyse
- Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog
- Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc.

<b>4.1.9</b>	<b>Bewertung von Immobilienportfolios</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenbedingungen</li> <li>• Wahl der Bewertungsmethode</li> <li>• Einzelbewertung</li> <li>• Paketbewertung</li> <li>• Massenbewertung</li> <li>• Desktopbewertung</li> <li>• Maßnahmen der Qualitätssicherung</li> </ul>	2
<b>4.1.10</b>	<b>Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert</li> <li>• Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties</li> <li>• Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS</li> <li>• Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen</li> </ul>	2
<b>4.1.11</b>	<b>Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z. B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordnung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)</b>	3
<b>4.1.12</b>	<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung aus der Kaufpreissammlung</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung aus anderen Quellen</li> </ul>	3
<b>4.2</b>	<b>Beleihungswert</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages</li> <li>• Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)</li> <li>• Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld)</li> <li>• Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände</li> <li>• Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung</li> </ul>	2
<b>4.2.2</b>	<b>Realkredit und Pfandbriefsicherheit</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes</li> <li>• KWG und Grundsatz, I Risikogewichtung</li> <li>• Beleihungswert in Basel II</li> </ul>	1



<b>4.4.2</b>	<b>Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)</li> </ul>	2
<b>4.4.3</b>	<b>Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.)</li> <li>• Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> <li>• Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung</li> </ul>	3
<b>5.</b>	<b>Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten</b>	
	Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien (ImmowertV, WertR, u. a.)	3
<b>6.</b>	<b>Kenntnisse über das Sachverständigenwesen</b>	
<b>6.1</b>	<b>Rechtsformen der Berufsausübung</b>	1
<b>6.2</b>	<b>Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände</b>	2
<b>6.3</b>	<b>Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben</b>	3
<b>6.4</b>	<b>Grundsätze für die Berufsausübung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.)</li> <li>• Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)</li> </ul>	2
<b>6.5</b>	<b>Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachverständigenvertrag</li> <li>• Haftungsvereinbarung</li> </ul>	2
<b>6.6</b>	<b>Datenschutz</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rechtliche Grundlagen</li> <li>• praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro</li> </ul>	2