

IfS:“

Prüfstoffverzeichnis zur Zertifizierung von Sachverständigen

für Immobilienbewertung, Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwert-
ermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche
Zwecke

IfS:

IfS GmbH für Sachverständige
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln
www.ifsforum.de
info@ifsforum.de
Telefon 02 21/91 27 71 18
Fax 02 21/91 27 71 99

“

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

- 1 = Grundkenntnisse (Grundlagen, Basiswissen),
- 2 = vertiefte Kenntnisse (Anwendung beherrschen),
- 3 = Detailkenntnisse (zusätzlich ableiten, beweisen können).

Prüfstoffverzeichnis für den Zertifizierungsbereich „Sachverständiger für Immobilienbewertung, Schwerpunkt Verkehrswert-/Marktwertermittlung einschl. Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke“

Gliederung	Inhalt	
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 : auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt : auf die Bodenpolitik : auf das Preisniveau vom Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) Definition der vorgenannten Begriffe	3
	Anwendung und Aussagekraft 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	2
	Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	2
1.2	Betriebswirtschaftliche Kenntnisse	
	Bilanzierung und Rechnungslegung : Gesellschaftsformen : Rechtsformen : Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsberechnungen, Anhang) : Insolvenzstatus	1
	Bilanzanalyse : Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung : Cashflow	1
	Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei : Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften : Immobilienfonds (offene und geschlossene)	1
	Baufinanzierung : Methodik : Risikobeurteilung : Sicherungsinstrumentarium : Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit : Bedeutung des Auslaufes : Grenzen zwischen Real- und Personalkredit : Zins- und Kapitalkosten : Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur : Liquiditätsplanung	1
	Unternehmensbewertung : Unternehmenswert (Begriff) : Bewertungsansätze : Bewertungsverfahren	1

Gliederung	Inhalt	
1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes	
	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 : Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand : Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes : Wichtige Marktteilnehmer : Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit : Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	3
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren : Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt : Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen : Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) : Standortfaktoren : Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	2
	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten : Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) : Anforderungskriterien von Nutzern	2
	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik : Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) : Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen : Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) : Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien : Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)	3
	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung : Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten : Preisbildende Faktoren : Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung : Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen : Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	3
1.4	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/bewertungstheoretische Behandlung	
	öffentlich-rechtlicher Art, z. B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau	3
	privat-rechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	3
1.5	Mathematische Kenntnisse	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken : Zins- und Zinseszinsrechnung : Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	3
	Statistische Kenntnisse : Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) : Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße : Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) : Regressionsanalysen : Korrelationsrechnung	2
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung	
	: Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	2
	: Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)	2
	: Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	2

Gliederung	Inhalt	
2	Technische Kenntnisse	
2.1	Baugrundverhältnisse	
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen : Gründungsarten : Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	2
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen	
	: Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) : Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten : rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger) : Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung	2
2.3	Baukonstruktion und Baustatik	
	Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	2
	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	2
2.4	Bauweisen und Bauverfahren	
	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	2
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung	
	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustofftechnologie	1
2.6	Normen und technische Vorschriften	
	: DIN 276, 277 : Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) : Wohnflächenverordnung (WoFIV) : Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen : Betriebskostenverordnung (BetrKV)	3
	: Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz : Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik : Arbeitsstättenrichtlinien etc.	2
2.7	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln	
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	2
2.8	Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit für die Bewertung von Bedeutung	
	: Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB) : Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) : Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) : Kostenfeststellung (Abrechnung) : Kostengliederung (Kostengruppe)	2
2.9	Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung	1
2.10	Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung	
	: Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg-/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten	1
3	Rechtliche Kenntnisse	
3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts	
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	
	Ziele und Zweck	1
	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	3
	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

Gliederung	Inhalt	
	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB	
	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u.a.	2
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	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
3.1.1.3	Planzeichenverordnung (PlanzVO)	2
3.1.2	Landesbauordnung (LBO)	
	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	2
	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsflächen, Stellplatz	3
	kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	2
3.1.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2
3.1.4	Verwaltungsrechtliche Verfahren	
	: Widerspruchs- und Klageverfahren	2
	: Planfeststellungsverfahren	
3.1.5	Kommunale Abgabengesetze (KAG)	
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	2
3.1.6	Denkmalschutz	
	Denkmalschutz- und -pfleregerecht der Bundesländer	3
3.2	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	
	Wertermittlungsverordnung (WertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3
	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z. B. i.V.m. § 27 Abs.2, § 28 Abs.3, WertV)	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
3.3	Kenntnisse des Privatrechts	
3.3.1	BGB	
	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
	: Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht)	3
	: Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)	
3.3.2	Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)	3
3.3.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	
	Wohnungs- und Teileigentum	3
3.3.4	Nachbarrechtsgesetze der Länder	2
3.4	Kenntnisse des Steuerrechts	
	Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	3
	Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschaft- und Schenkungsteuer etc.)	3
	Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	2
	Einkommensteuergesetz (EStG)	2

Gliederung	Inhalt	
	Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	2
3.5	Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster	
3.5.1	Grundbuch	
	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	2
	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3
	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs : Bestandsverzeichnis : Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III	3
	Rangstellenproblematik	3
	Öffentlicher Glaube	2
	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung : Grunddienstbarkeit : Beschränkt persönliche Dienstbarkeit : Vermerke : Vormerkungen : Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	3
	sonstiges : Zuständigkeit : Grundstücksbegriff : Teilung/Abschreibung : Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks Einsicht in das Grundbuch	3
3.5.2	Liegenschaftskataster	
	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	2
	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3
	Öffentlicher Glaube	2
3.6	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.	
	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
3.7	Sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung insbesondere	
	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 : BGB : Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) : Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	2
	Haftung des Sachverständigen : bei privater Tätigkeit aus Vertrag/Gesetz : bei gerichtlicher Tätigkeit : Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung	3
	Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	1
	Teile des Zivilprozesses	1
	Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO	1
	Einschlägige Teile des Strafprozesses	1

Gliederung	Inhalt	
	Unterschiede von Zivil - und Strafprozess	1
	Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2
	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3
	Gewerbeordnung	1
4	Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung	
4.1	Verkehrswert	
4.1.1	Bezugszeitpunkte der Wertermittlung insb. : Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) : Stichtag für den Zustand des Grundstücks	3
4.1.2	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung : Objektarten wie z. B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum : Objekte mit gewerblicher Nutzung, z. B. Gewerbegrundstücke (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebranchen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte, : Landwirtschaftliche Grundstücke	3 3 2
4.1.3	Vergleichswertverfahren insbes. : Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen/Richtwerten : Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z. B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) : Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben : Spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse	3
4.1.4	Ertragswertverfahren insb. : Nachhaltig erzielbarer Rohertrag : 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)	3
4.1.5	Sachwertverfahren insb. : Ermittlung des Herstellungswertes: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Bauebenkosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderung wegen Alters, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe) : Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) : Sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Abschnitt 4.1.4)	3
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)) : Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	3 2

Gliederung	Inhalt	
	<ul style="list-style-type: none"> : Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke : Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte : Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten : 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) : Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) : Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen : Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS : Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte) : Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method)) 	3
4.1.8	<p>Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> : Bedarfsanalyse : Branchen- und Marktanalyse : Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog : Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, : Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc. 	3
4.1.9	<p>Bewertung von Immobilienportfolios</p> <ul style="list-style-type: none"> : Rahmenbedingungen : Wahl der Bewertungsmethode : Einzelbewertung : Paketbewertung : Massenbewertung : Desktopbewertung : Maßnahmen der Qualitätssicherung 	2
4.1.10	<p>Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS</p> <ul style="list-style-type: none"> : Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert : Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties : Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS : Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen 	3
4.1.11	<p>Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z. B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordnung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz)</p>	3
4.1.12	<p>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> : Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) 	3
	<ul style="list-style-type: none"> : Ableitung aus der Kaufpreissammlung 	2
	<ul style="list-style-type: none"> : Ableitung aus anderen Quellen 	3
4.2	<p>Beleihungswert</p>	
4.2.1	<p>Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte</p> <ul style="list-style-type: none"> : Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages : Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) : Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) : Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände : Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung 	2
4.2.2	<p>Realkredit und Pfandbriefsicherheit</p> <ul style="list-style-type: none"> : Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes : KWG und Grundsatz, Risikogewichtung, Großkredite, Millionenkredite : EU-Bankrecht für den Beleihungswert : Beleihungswert in Basel II und Brüssel II : Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen 	1

Gliederung	Inhalt	
4.2.3	Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung : Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwertverfahren : Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten (Risikoabschlag) : Bewirtschaftungskosten (Mindestabschlag, Instandhaltung und Modernisierungsrisiko) : Kapitalisierungszinssätze : Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs : Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile	2
4.2.4	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten : Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke : Unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Hypothekenbanken) : Ein- und Zweifamilienhäuser : Mietwohnhäuser : Wohnungs- und Teileigentum : Wohn- und Geschäftshäuser : Reine Geschäftshäuser : Bürohäuser : Sonstige gewerblich genutzte Objekte : Managementimmobilien : Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten : Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit	3
		1
4.3	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung) Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe) Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	3
		2
4.4	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt	
4.4.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum : Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) : Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) : Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren : Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) : Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z. B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße)	3
4.4.2	Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau : Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	2
4.4.3	Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung : Rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.) : Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) : Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung	3
5	Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien (WertV, WertR u. a.)	3
6	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen	
6.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1
6.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	2
6.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	3
6.4	Grundsätze für die Berufsausübung : Verhalten des Bewerbers bzw. Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) : Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.) : Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	3
		2
6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit : Sachverständigenvertrag : Haftungsvereinbarung	2

Gliederung	Inhalt	
6.6	Datenschutz : Rechtliche Grundlagen : Praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	2