

## Prüfstoffverzeichnis (Stand 04.11.2024)

Immobiliengutachter und Sachverständige müssen über Fachkenntnisse in unterschiedlichen Vertiefungsgraden hinsichtlich des Umfangs und der Tiefe der Kenntnisse verfügen:

1 = Grundkenntnisse zur Tatsachenfeststellung und –beschreibung

2 = Kenntnisse zur sicheren Anwendung und Umsetzung, um zusammenfassen und folgern zu können

3 = Kenntnisse zur Analyse, um Zusammenhänge erkennen, ableiten und erklären zu können

4 = Kenntnisse zur Evaluation und Synthese, um kritisieren, hypothesieren, konstruieren und entwickeln zu können

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>1 Wirtschaft</b>			
<b>1.1 Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)</b>			
Immobilienmarkt und spezifische Teilmärkte (u. a. Land- und Forstwirtschaft, Objekte der regenerativen Energieerzeugung – EEAs)	2	4	4
Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf die Bauleitplanung</li> <li>– auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt</li> <li>– auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)</li> <li>– Definitionen der vorgenannten Begriffe</li> </ul>	2	4	4
Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3	4	4
Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	1	2	2
Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	1	2	2
Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	1	2	2
<b>1.2 Betriebswirtschaftliche Kenntnisse</b>			
Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesellschaftsformen</li> <li>– Rechtsformen</li> </ul>	-	2	2

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang</li> <li>- Insolvenzstatus</li> </ul>			
Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung</li> <li>- Cashflow</li> </ul>	-	2	2
Einfluss des Immobilienwertes auf das Unternehmensergebnis bei <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften</li> <li>- Immobilienfonds (offene und geschlossene)</li> </ul>	-	2	2
Baufinanzierung <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>- Kapitalkosten</li> <li>- Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur</li> <li>- Liquiditätsplanung</li> </ul>	-	2	2
Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unternehmenswert (Begriff)</li> <li>- Bewertungsansätze, Bewertungsverfahren</li> </ul>	-	2	2
<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, Sachwertfaktoren und deren Begründung)	3	4	4
Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur und Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes</li> <li>- Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes, des Marktes für forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken sowie der EEAs</li> <li>- Wichtige Marktteilnehmer</li> <li>- Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit</li> <li>- Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten</li> </ul>	2	4	4
Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt (u. a. demographische Entwicklung)</li> <li>- Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen</li> </ul>	1	2	2

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse)</li> <li>- Standortfaktoren</li> <li>- Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)</li> </ul>			
Bedarfserschätzung einzelner Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> <li>- Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ)</li> <li>- Anforderungskriterien von Nutzern</li> </ul>	1	2	2
Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <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> <li>-</li> </ul>	3	4	4
Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen 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>	3	4	4
<b>1.4 Finanzmathematik und Statistik</b>			
Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken <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 Dynamik)</li> <li>- Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln</li> </ul>	3	4	4
Statistische Kenntnisse <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>	2	2	2

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>1.5 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>	1	4	4
<b>2 Technik</b>			
<b>2.1 Baugrundverhältnisse</b>			
Arten des Baugrundes	1	1	1
Interpretation von Baugrunduntersuchungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten), Tragfähigkeit</li> </ul>	2	2	2
<b>2.2 Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>			
Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) <ul style="list-style-type: none"> <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	2	2
<b>2.3 Baukonstruktion und Baustatik</b>			
Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1	2	2
Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1	2	2
<b>2.4 Bauweisen und Bauverfahren</b>			
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	2
<b>2.5 Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>			
Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	1	1
<b>2.6 Normen und technische Vorschriften</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIN 277</li> <li>- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</li> <li>- Wohnflächenverordnung (WoFIV), Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen</li> </ul>	3	3	3

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
– Betriebskostenverordnung (BetrKV)			
– Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz – Energieeinsparverordnung (EnEV) – Einhaltung/Abnahme technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik – Arbeitsstättenrichtlinien etc.	2	2	2
<b>2.7 Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln</b>			
Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	2	2	2
<b>2.8 Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>			
– DIN 276 – Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,) – Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) – Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) – Kostenfeststellung (Abrechnung) – Kostengliederung (Kostengruppe)	1	2	2
<b>2.9 Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>	1	1	1
<b>2.10 Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>			
– Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg-/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung – Organigramm Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten	-	1	1
<b>2.11 Technische Kenntnisse zu Energieerzeugungsanlagen</b>			
Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) – Zentrale und dezentrale KWK – Energiefluss und Energiebilanzen – Kraft-Wärme-Kopplung: Gesamtsystem und Komponenten	1	1	1
Anlagentechnik und KWK in Niedrigenergiehäusern – Einsatzmöglichkeiten für MINI-KWK-Anlagen, – innovative Ansätze zur Energieversorgung von Gebäuden mit sehr geringem Energiebedarf	1	1	1
Brennstoffzellen – Funktionsprinzip, Einsatzgebiete, Typen – Energieversorgungssysteme mit Brennstoffzellen – Brennstoffe und Umwandlungsketten	1	1	1
Energiespeichersysteme	1	1	1

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
– Funktionsprinzip, Einsatzgebiete, Potential			
Windenergie – meteorologische und geographische Voraussetzungen – Windturbinen – Auslegung und Einsatz von Windkraftanlagen sowie ihre Einbindung in die elektrische Energieversorgung	1	1	1
Photovoltaik – Grundlagen der Photovoltaik – elektrische Solarenergienutzung in Deutschland und Europa – systemtechnische Grundlagen – Auslegung und Optimierung von Photovoltaikanlagen	1	1	1
Kleinwasserkraft – Prinzip der Energiewandlung – Aufbau und Typen von Wasserkraftanlagen, Turbinentypen (Funktionsweise, Einsatzbereich)	1	1	1
Biogasanlagen	1	1	1
<b>3 Recht</b>			
<b>3.1 Immobilienbewertung und tangierende Rechtssysteme</b>	1	4	4
<b>3.2 Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>			
<b>3.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>			
Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	2	2	2
Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	2	2	2
Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2	2	3
Planungsschadensrecht	2	2	2
Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	1	3	3
Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	1	3	3
Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2	3	3
Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1	3	3
Vorschrift zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3	4	4

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>3.2.1.1 Verordnungen nach § 199 BauGB</b>			
Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. A.	2	3	3
<b>3.2.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>			
Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	3	3	3
Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3	3	3
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. ä.	2	2	2
<b>3.2.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzVO)</b>	2	2	2
<b>3.2.2 Landesbauordnungen (LBO)</b>			
Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1	2	2
Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3	3	3
Baulasten, Baulastenverzeichnis	3	3	3
Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung)	1	2	2
<b>3.2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>			
Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	1	1	1
<b>3.2.4 Verwaltungsrechtliche Verfahren</b>			
– Widerspruchs- und Klageverfahren – Planfeststellungsverfahren	1	2	2
<b>3.2.5 Kommunalabgabengesetze (KAG) der Länder</b>			
Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	2	2	2
<b>3.2.6 Denkmalschutz</b>			
Denkmalschutz- und -pflerecht der Bundesländer	2	2	2
<b>33 Kenntnisse des Privatrechts</b>			
<b>3.3.1 BGB</b>			
Personen (natürliche, juristische)	1	2	2
Eigentumsformen (Real-, Gemeinschaft-, Sonder-, Teileigentum)	2	2	2
Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	2	2	2
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	3	3	3

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	3	3	3
Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	2	3	3
Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum)	1	1	1
Mietrecht <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht</li> <li>– Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete, Kostenmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)</li> </ul>	3	4	4
<b>3.3.2 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)</b>	3	3	3
<b>3.3.3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b>			
Gemeinschaft-, Sonder-, Teileigentum	3	3	3
<b>3.4 Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>			
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3	4	4
sanierungsrechtliche Vorschriften (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV)	1	4	4
Wertermittlungsrichtlinie (WertR)	3	4	4
Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	1	1	1
Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung	1	1	1
Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	1	1	1
Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien	2	2	2
<b>3.5 Nachbarrechtsgesetze der Länder</b>	1	2	2
<b>3.6 Kenntnisse des Steuerrechts</b>			
Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	2	3	3
Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschaft- und Schenkungsteuer etc.)	2	3	3
Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	1	2	2
Einkommensteuergesetz (EStG)	1	2	2
Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	1	2	2

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>3.7 Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster</b>			
<b>3.7.1 Grundbuch</b>			
Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung	2	2	2
Grundbuchführung	2	2	2
Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3	3	3
Bedeutung und Funktion des Grundbuchs <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsverzeichnis</li> <li>- Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III</li> </ul>	3	3	3
Rangstellenproblematik	3	3	3
Öffentlicher Glaube	2	2	2
Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit und Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)</li> <li>- Nießbrauch</li> <li>- Verfügungs- und Erwerbsrechte (u.a. Vormerkung, Vorkaufsrecht)</li> <li>- Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte</li> </ul>	3	3	3
Sonstiges <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>	2	2	2
<b>3.7.2 Liegenschaftskataster</b>			
Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	2	2	2
Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3	3	3
Öffentlicher Glaube	2	2	2
<b>3.8 Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.</b>			
Preisklauselgesetz (PrKG)	1	1	1
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2	2	2
Bundesberggesetz (BBergG)	1	1	1

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1	1	1
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	2	2	2
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	2	2	2
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	2	2	2
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	1	2	2
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	2	2	2
Energieeinsparverordnung (EnEV)	2	2	2
<b>3.9 Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige</b>			
Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht	1	1	1
Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	1	1	1
Grundsätze des Schadensersatzrechts	1	1	1
Versicherungsrechtliche Kenntnisse	1	1	1
Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	1	1	1
Sachverständigenverfahren nach der VVG	1	1	1
Schiedsgutachten	2	2	2
Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	2	3	3
Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	2	2	2
Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2	2	2
Private Beweissicherung	1	1	1
Vergütung des Sachverständigen	2	2	2
– BGB			
– Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG)			
Haftung des Sachverständigen	3	3	3
– bei privater Tätigkeit aus Vertrag / Gesetz			
– bei gerichtlicher Tätigkeit			
– Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung			
Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	1	1	1
Teile des Zivilprozesses	1	1	1
Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO	1	1	1

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
Einschlägige Teile des Strafprozesses	1	1	1
Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	1	1	1
Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2	2	2
Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3	3	3
Gewerbeordnung	1	1	1
<b>4 Bewertungsmethodik</b>			
<b>4.1 Verkehrswert (Marktwert)</b>			
<b>4.1.1 Bezugszeitpunkte der Wertermittlung insb.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)</li> <li>– Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)</li> </ul>	3	4	4
<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> </ul>	3	4	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Objekte mit gewerblicher Nutzung (z. B. Gewerbestandteile (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte</li> </ul>	2	4	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landwirtschaftliche Grundstücke</li> </ul>	1	2	2
<b>4.1.3 Vergleichswertverfahren insb.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen / Richtwerten</li> <li>– Vergleichsbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z. B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe)</li> <li>– Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwerte, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben</li> <li>– spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse</li> <li>– Liquidation nach § 43 ImmoWertV</li> <li>– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung</li> </ul>	3	4	4
<b>4.1.4 Ertragswertverfahren insb.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Finanzmathematische Wirkungsweise des Ertragswertverfahrens</li> </ul>	3	4	4

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Varianten des Ertragswertverfahrens (§§ 5, 7, 27-30 ImmoWertV) – allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren und Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge (DCF-Verfahren) und deren Systematik, prinzipielle Unterschiede und Anwendungsbereiche</li> <li>- Besonderheiten des Pachtwertverfahrens – Anwendung, Systematik, Plausibilisierungen</li> <li>- Besonderheiten des DCF-Verfahrens nach §30 ImmoWertV – Ansätze, Systematik</li> <li>- Besonderheiten des Ertragswertverfahrens bei Erbbaurechten</li> <li>- Einflussfaktoren des Marktes und deren Abbildung im Ertragswertverfahren</li> <li>- Begriffe und Arten von Miete, Pacht und deren Ausgestaltung (mietgesetzliche Grundlage, Möglichkeiten der Mietanpassung im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich, Unterschied zwischen marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Mieterträgen, bewertungsrelevanter Inhalt von Mietverträgen, Besonderheiten von Mietverträgen – Leasing)</li> <li>- Bewirtschaftungskosten - Arten, Quellen, Ansatz, Wertung von mietvertraglichen Besonderheiten, Unterschiede von Bewirtschaftungskosten nach Nutzungen</li> <li>- Liegenschaftszinssatz – Einordnung in die Klasse der Kapitalisierungszinssätze, Modell der Herleitung, Quelle, Systematik der Ableitung für Nutzungen im Bewertungsobjekt, übliche Spannen innerhalb konkreter Märkte</li> <li>- Arten von Barwertfaktoren - Modell, finanzmathematische Wirkungsweise</li> <li>- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer – Modell, Besonderheiten bei Gebäudeverjüngung, Systemkonformität zur Ermittlung bei Gutachterausschüssen, übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern verschiedener Nutzungen, Abbildung von Gebäudezuständen in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer</li> <li>- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung, Abbildung von underrent, overrent und incentives</li> <li>- Leerstand – Arten und Abbildung</li> <li>- Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches, von Baulasten und weiterer nicht eingetragener Lasten</li> <li>- Anwendung des Barwertfaktor-Differenzverfahrens bei der Barwertermittlung unterschiedlicher Erträge</li> <li>- Besonderheiten bei der Ertragswertermittlung von Portfolien</li> <li>- Abbildung von Besichtigungsergebnissen in der Ertragswertermittlung</li> </ul>			
<b>4.1.5 Sachwertverfahren insb.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)</li> <li>- Anwendung der Normalherstellungskostentabellen</li> <li>- Besonders zu berücksichtigende Bauteile</li> <li>- besondere (Betriebs)Einrichtungen</li> <li>- Baunebenkosten</li> <li>- Außenanlagen</li> <li>- Anwendung von Baupreisindexreihen</li> </ul>	3	4	4

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtnutzungsdauern, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Berücksichtigung von Modernisierungen</li> <li>- Alterswertminderung</li> <li>- Marktanpassung (Sachwertfaktoren)</li> <li>- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung</li> </ul>			
<b>4.1.6 Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</b>	3	4	4
<b>4.1.7 Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</b>			
Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))	2	4	4
Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	2	4	4
Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	3	4	4
Bewertung von PV-Anlagen und PV-Dienstbarkeiten	2	4	4
Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Mieterdienstbarkeit, Baulasten) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte	3	4	4
Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	3	4	4
Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B.			
Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	-	3	3
Denkmalschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau	-	3	3
städtebauliche Verträge, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)	-	3	3
Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen	1	4	4
Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))	-	4	4
<b>4.1.8 Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsanalyse</li> <li>- Branchen- und Marktanalyse</li> <li>- Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog</li> <li>- Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen / Autohöfe etc.</li> </ul>	-	-	4

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>4.1.9 Bewertung von Immobilienportfolios</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahmenbedingungen</li> <li>- Wahl der Bewertungsmethode</li> <li>- Einzelbewertung / Paketbewertung / Massenbewertung / Desktopbewertung</li> <li>- Maßnahmen der Qualitätssicherung</li> </ul>	-	-	4
<b>4.1.10 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>	1	2	3
<b>4.1.11 Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe</b>			
Städtebauliche Bewertungen (Sanierung, Bodenordnung, Enteignung)	1	2	2
Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung	1	2	2
Umweltschutz, Wertermittlung für Staatsanwaltschaften und Gerichte	1	2	2
<b>4.1.12 Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>			
Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)	3	4	4
Ableitung aus der Kaufpreissammlung	2	4	4
Ableitung aus anderen Quellen	3	4	4
<b>4.2 Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)</b>			
Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe)	2	2	2
Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	2	2	2
<b>4.3 Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt</b>			
<b>4.3.1 Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze)</li> <li>- Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)</li> <li>- Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren</li> </ul>	3	4	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> <li>- Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietertermittlung (z. B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße)</li> </ul>	2	4	4

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Kenntnisse	Immobiliengutachter	Sachverständige	
	LS	LS	LF
<b>4.3.2 Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau</b>			
– Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	2	4	4
<b>4.3.3 Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung</b>			
– 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	2	4	4
<b>4.4 Methodik bei Bewertung von Energieerzeugungsanlagen</b>			
Wertermittlung bei Eigennutzung; Wertermittlung bei Pachtvertrag; Marktüblich erzielbare Erträge; Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer; Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung); Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Liegenschaftszinssatz; Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom nachhaltig erzielbaren Ertrag und vom normalen baulichen Zustand, Rechte am Grundstück)	1	1	4
<b>5 Inhalt und Aufbau von Gutachten</b>			
Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien (ImmoWertV, WertR u. a.)	3	4	4
<b>6 Grundsätze für die Berufsausübung</b>			
<b>6.1 Rechtsformen der Berufsausübung</b>	1	1	1
<b>6.2 Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände</b>	1	1	1
<b>6.3 Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben</b>	3	3	3
<b>6.4 Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit</b>			
– Sachverständigenvertrag – Haftungsvereinbarung	1	1	1
<b>6.5 Datenschutz</b>			
– rechtliche Grundlagen – praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	1	1	1

### Zusatz für die Beleihungswertprüfung

Kenntnisse	Immobilien Gutachter	Sachverständige	
	S	S	F
<b>7 Beleihungswert (Bei Zusatzzertifizierung Beleihungswertermittlung gemäß Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV))</b>			
<b>7.1 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>	1	1	1
<b>7.2 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	1	1
<b>7.3 Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwertverfahren</li> <li>- Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten (Risikoabschlag)</li> <li>- Bewirtschaftungskosten (Mindestabschlag, Instandhaltung und Modernisierungsrisiko)</li> <li>- Kapitalisierungszinssätze</li> <li>- Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs</li> <li>- Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile</li> </ul>	3	4	4