

Zertifizierungsprogramm
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stand: 11. November 2019, Ausgabe 13

Änderungen vorbehalten

Anerkennung / Akkreditierung



Das Zertifizierungsprogramm Sachverständige für Immobilienbewertung ist Bestandteil der Akkreditierung.

Die Verfahren zur Personenzertifizierung von Sachverständigen führt EIPOSCERT konform mit den Vorschriften der DIN EN ISO/IEC 17024 durch.

Hinweis:

Im nachfolgenden Text betrifft die männliche Form der Bezeichnung von Personengruppen gleichberechtigt alle Geschlechteridentitäten.

Inhaltsverzeichnis

1	Zertifizierungsbereiche	3
1.1	Zertifizierungsbereich A - Marktwertermittlung von Immobilien	3
1.2	Zertifizierungsbereich B - Marktwertermittlung von Standardimmobilien (S)	4
1.3	Zertifizierungsbereich C - Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (W)	4
2	Ablauf des Zertifizierungsverfahrens	5
3	Zulassungsvoraussetzungen	6
3.1	Studium und praktische Tätigkeit	6
3.2	Berufsausbildung und praktische Tätigkeit	6
3.3	Gleichwertige Eignung	7
4	Antragstellung und -prüfung	8
5	Erstzertifizierung	9
5.1	Ziel und Bestandteile der Erstzertifizierungsprüfung	9
5.2	Referenzgutachten	9
5.3	Schriftliche Prüfung	11
5.4	Mündliche Prüfung	14
5.5	Prüfungsbewertung	14
5.6	Wiederholung der Prüfung	15
5.7	Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung	16
5.8	Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt	16
5.9	Zertifizierungsentscheidung	16
5.10	Einsichtnahme in die Prüfungsakten	17
5.11	Zertifizierungsverfahren bei Anerkennung von früheren externen Prüfungsleistungen	17
5.12	Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und digitalisiertem Stempelabdruck	17
6	Überwachung der Zertifikatsinhaber	18
6.1	Weiterbildung	18
6.2	Referenzgutachten	18
6.3	Überwachungsbegutachtung	19
7	Rezertifizierung	20
7.1	Zulassungsvoraussetzungen und Antragstellung	20
7.2	Rezertifizierungsprüfung	20
7.3	Prüfungsbewertung	21
7.4	Wiederholung	21
7.5	Rezertifizierungsentscheidung und Zertifikatsverlängerung	21
8	Sanktionierende Maßnahmen	22
9	Rechte und Pflichten	23
9.1	Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische Aufgabenerfüllung	23
9.2	Persönliche Aufgabenerledigung und Beschäftigung von Hilfskräften	23
9.3	Verpflichtung zur Gutachtenerstattung	24
9.4	Form der Gutachtenerstattung und gemeinschaftliche Leistungen	24
9.5	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	24
9.6	Haftung und Versicherung	25
9.7	Schweigepflicht	25
9.8	Pflicht zur Weiterbildung und zum Erfahrungsaustausch	25
9.9	Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung	25
9.10	Anzeigepflichten	26
9.11	Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau	27
10	Weitere grundsätzliche Regelungen	28
10.1	Vertraulichkeit	28
10.2	Beschwerden	28
10.3	Einsprüche	28
10.4	Salvatorische Klausel	28
Anlage 1 - Prüfstoffverzeichnis		29
Anlage 2 - Anforderungen an Gutachten		43

1 Zertifizierungsbereiche

Dieses Zertifizierungsprogramm regelt folgende Zertifizierungsbereiche:

- Zertifizierungsbereich A – Marktwertermittlung von Immobilien
- Zertifizierungsbereich B – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (S)
- Zertifizierungsbereich C – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (W)

1.1 Zertifizierungsbereich A – Marktwertermittlung von Immobilien

Die hierfür zertifizierten Sachverständigen sind qualifiziert für die Bewertung von

- Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser),
- Wohnungs-/Teileigentum,
- gemischt genutzten Grundstücken, insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser,
- standardisierte Gewerbeimmobilien,
- unbebauten Grundstücken für vorgenannte Objektarten sowie
- Grundstücke mit Rechten und Belastungen.

Darüber hinaus besitzen sie nachweislich die Kompetenz für die Bewertung von Immobilien, die primär vertiefte bzw. spezifische wirtschaftliche, rechtliche und methodische Kenntnisse und Erfahrungen erfordern, insbesondere für

- komplexe Gewerbe- oder Industrieobjekte einschließlich komplexer Management- / Betreiberimmobilien und
- Immobilienportfolios.

Sie sind auch für die Lösung der sich aus tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Bewertungsprobleme qualifiziert, z. B. für die Ermittlung von Verkehrs- / Marktwerten in städtebaulichen Umlegungs-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sowie bei Enteignungen.

Der Titel des Sachverständigen lautet:

„Zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Immobilien (EIPOSCERT)“

Kurztitel:

„EIPOSCERT – Sachverständige/r Immobilienbewertung“

Die Zertifizierung im Bereich A Immobilien kann ohne die Zertifizierung in den Bereichen B Standardimmobilien (S) und C Standardimmobilien – Wohnen (W) beantragt werden. Sachverständige, welche die Zertifizierung im Bereich B Standardimmobilien (S) oder im Bereich C Standardimmobilien – Wohnen (W) erfolgreich absolviert haben, können die Zertifizierung im Bereich A Immobilien über die in den Kapiteln 5.2, 5.3 sowie 5.4 beschriebenen Delta-Prüfungen erreichen.

1.2 Zertifizierungsbereich B – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (S)

Die hierfür zertifizierten Sachverständigen sind insbesondere qualifiziert für die Bewertung von

- Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser),
- Wohnungs-/Teileigentum,
- gemischt genutzten Grundstücken, insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser,
- standardisierte Gewerbeimmobilien, d.h. keine Sonder- bzw. Spezialimmobilien wie Betreiber- oder Managementimmobilien
- unbebauten Grundstücken für vorgenannte Objektarten sowie
- Grundstücke mit Rechten und Belastungen für vorgenannte Objektarten.

Der Titel des Sachverständigen lautet:

„Zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT)“

Kurztitel:

„EIPOSCERT – Sachverständige/r Immobilienbewertung (S)“

Die Zertifizierung im Bereich B Standardimmobilien (S) kann ohne die Zertifizierung in dem Bereich C Standardimmobilien – Wohnen (W) beantragt werden. Sachverständige, welche die Zertifizierung im Bereich C Standardimmobilien – Wohnen (W) erfolgreich absolviert haben, können die Zertifizierung im Bereich B Standardimmobilien (S) über die in Kapitel 5.2 und 5.3 sowie 5.4 beschriebene Delta-Prüfung erreichen.

1.3 Zertifizierungsbereich C – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (W)

Die hierfür zertifizierten Sachverständigen sind insbesondere qualifiziert für die Bewertung von

- wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser),
- Wohnungseigentum,
- gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgrundstücken mit einem untergeordneten gewerblichen Ertragsanteil bis ca. 33 %,
- unbebauten Grundstücken für vorgenannte Objektarten sowie
- Grundstücke mit Rechten und Belastungen für vorgenannte Objektarten.

Der Titel des Sachverständigen lautet:

„Zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT)“

Kurztitel:

„EIPOSCERT – Sachverständige/r Immobilienbewertung (W)“

2 Ablauf des Zertifizierungsverfahrens

In Abbildung 1 wird der Ablauf des Verfahrens zur Zertifizierung im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung dargestellt. Die einzelnen Verfahrensschritte werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.



*Die Anerkennung von Prüfungsleistungen im Zertifizierungsgebiet, die bei anderen Stellen erfolgreich erbracht wurden, ist auf Anfrage möglich.

Abbildung 1: Ablauf des Zertifizierungsverfahrens im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung

3 Zulassungsvoraussetzungen

3.1 Studium und praktische Tätigkeit

Zugelassen wird ein Antragsteller in allen drei Bereichen

- mit einem abgeschlossenen Studium an einer staatlich anerkannten Hochschule oder Fachhochschule, Berufsakademie einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Immobilienbewertung, der Immobilienwirtschaft, des Immobilienmanagements oder der Rechtswissenschaften und
- einer mindestens dreijährigen praktischen Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung bzw. schwerpunktmäßig Mitwirkung bei der Erstellung von Gutachten im Bereich der Immobilienbewertung innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung.

Der Sachverständige hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde (*siehe Antragsformular*). Für den Nachweis der Sachverständigentätigkeit in der Immobilienbewertung kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden. In dieser Liste aufgeführte Gutachten sind auf Anforderung in anonymisierter Form vorzulegen. Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitsgebers erforderlich (*siehe Antragsformular*).

3.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit

Alternativ zum Studium nach 3.1 kommt als Vorbildung grundsätzlich eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft in Frage. Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

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

Bei abgeschlossener Berufsausbildung ist in den Zertifizierungsbereichen folgende praktische Tätigkeit erforderlich:

Zertifizierungsbereich A — Marktwertermittlung für Immobilien

- eine mindestens fünfjährige Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung bzw. schwerpunktmäßige Mitwirkung bei der Erstellung von Gutachten im Bereich der Immobilienbewertung innerhalb der letzten sieben Jahre vor Antragstellung.

Zertifizierungsbereich B — Marktwertermittlung für Standardimmobilien (S)

- eine mindestens fünfjährige Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung bzw. schwerpunktmäßige Mitwirkung bei der Erstellung von Gutachten im Bereich der Immobilienbewertung innerhalb der letzten sieben Jahre vor Antragstellung.

Zertifizierungsbereich C — Marktwertermittlung für Standardimmobilien – Wohnen (W)

- eine mindestens dreijährige praktische Tätigkeit überwiegend im Bereich der Immobilienbewertung (z.B. auch im Rahmen § 34c und i GewO) innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung
und
- ein Nachweis über Zusatzqualifizierungen im Zertifizierungsbereich mit einem Gesamtumfang von mindestens 100 Unterrichtseinheiten und einem für die Zertifizierungsprüfung relevanten Leistungsanteil. Anrechnungsfähige Zusatzqualifizierungen können Fachfortbildungen, Lehrgänge oder Seminare im Fachgebiet Immobilienbewertung sein.

Der Sachverständige hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde (*siehe Antragsformular*). Für den Nachweis der Sachverständigentätigkeit in der Immobilienbewertung kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden. In dieser Liste aufgeführte Gutachten sind auf Anforderung in anonymisierter Form vorzulegen. Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitsgebers erforderlich (*siehe Antragsformular*).

3.3 Gleichwertige Eignung

Im Einzelfall können Antragsteller eine Überprüfung der gleichwertigen Eignung zu den in Kapitel 3.1 oder Kapitel 3.2 genannten Qualifikationen beantragen, wenn z. B.:

- anrechnungsfähige Qualifikationen im Fachgebiet Immobilienbewertung in geeignetem Umfang mit einem nachprüfbaren Leistungsanteil nachgewiesen werden,
- einschlägige Veröffentlichungen und in Umfang sowie Anspruch überdurchschnittliche Gutachterleistungen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung nachgewiesen werden.

Der Antragsteller hat den Antrag formlos schriftlich mit den entsprechenden Nachweisdokumenten bei EIPOSCERT einzureichen.

Die Entscheidung über die Anerkennung einer gleichwertigen Eignung trifft der Leiter von EIPOSCERT gemeinsam mit dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

4 Antragstellung und -prüfung

Der Antragsteller kann einen Antrag auf Zulassung zum Zertifizierungsprozess stellen, wenn er die im Kapitel 3 beschriebenen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt und entsprechend nachweisen kann.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Antrag inkl. Nachweis der praktischen Tätigkeit als Sachverständiger und Erklärung über die Teilnahme an Zertifizierungsverfahren:
 - Nachweis der praktischen Tätigkeit als Sachverständiger: im Angestellten- oder Dienstverhältnis durch eine Bestätigung des Arbeitgebers bzw. bei freiberuflicher oder gewerblicher Tätigkeit durch eine formlose eidesstattliche Erklärung,
 - Erklärung über Teilnahme an Zertifizierungsverfahren: inwieweit der Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre an einem Zertifizierungsverfahren teilgenommen hat und wenn ja, mit welchem Erfolg und bei welcher Zertifizierungsstelle;
- Lebenslauf;
- Nachweis des facheinschlägigen höchsten Bildungsabschlusses (in Kopie, unbeglaubigt);
- Ggf. Nachweis der Zusatzqualifizierung mit Angaben zu Umfang und Inhalt (in Kopie, unbeglaubigt);
- aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (im Original, nicht älter als 12 Monate).

Bei Antragstellern mit einer Nationalität aus dem nicht deutschsprachigen Raum wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierungsprüfungen in deutscher Sprache durchgeführt werden.

Nach Antragseingang erhält der Antragsteller eine Eingangsbestätigung der Unterlagen.

Über die Zulassung zum Zertifizierungsverfahren entscheidet der Leiter von EIPOSCERT. Der Antragsteller wird als Kandidat zum Zertifizierungsverfahren zugelassen, wenn alle Unterlagen vollständig eingereicht und die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind. EIPOSCERT teilt dem Antragsteller die Entscheidung über Zulassung oder Nichtzulassung in einer Frist von vier Wochen schriftlich mit.

Nach Zulassung zum Zertifizierungsverfahren wird mit dem Antragsteller ein Vertrag über die Teilnahme am Zertifizierungsverfahren geschlossen.

5 Erstzertifizierung

5.1 Ziel und Bestandteile der Erstzertifizierungsprüfung

In der Erstzertifizierungsprüfung soll der Prüfungskandidat nachweisen, dass er die Zusammenhänge des Prüfungsgebietes kennt und spezielle Fragestellungen aus den Bereichen des Prüfstoffverzeichnis (siehe Anlage 1) in diese Zusammenhänge einzuordnen vermag.

Ferner soll festgestellt werden, ob der Prüfungskandidat im Zertifizierungsbereich über ein dem Stand der ausgeübten Tätigkeit entsprechendes Fachwissen verfügt und dieses anwenden kann. Dies umfasst die Beurteilung der Fachkompetenz des Kandidaten bei der Erstellung bzw. Analyse von Gutachten.

Die Erstzertifizierungsprüfung umfasst folgende einzelne Prüfungen:

- Prüfung Referenzgutachten (siehe Kapitel 5.2),
- Schriftliche Prüfung (siehe Kapitel 5.3),
- Mündliche Prüfung (siehe Kapitel 5.4).

5.2 Referenzgutachten

Der Kandidat hat EIPOSCERT die im Folgenden aufgeführten eigenverantwortlich bearbeiteten Referenzgutachten anonymisiert (durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) einzureichen.

Die geforderten Gutachten sollen nicht älter als zwei Jahre sein und digital als druckbare PDF-Dokumente eingereicht werden.

Bei der Erstellung der Referenzgutachten sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß Anlage 2 zu beachten. Die einzureichenden Gutachten dürfen im Regelfall 40 bis 50 Seiten (ohne Anlagen) pro Gutachten nicht überschreiten. Ein größerer Umfang an Seitenzahlen ist zu begründen und wird nur bei komplexen Objekten akzeptiert. Die Seitenanzahl der Anlagen ist insgesamt ebenfalls gering zu halten. Die inhaltlich geforderten Wertermittlungen für die einzelnen Zertifizierungsbereiche werden nachfolgend beschrieben.

Zertifizierungsbereich A – Marktwertermittlung für Immobilien

Von dem Kandidaten sind im Rahmen der Erstzertifizierung insgesamt vier Referenzgutachten zur Marktwertermittlung einzureichen. Hierbei ist aus den folgenden Kategorien 1 bis 4 jeweils ein Referenzgutachten vorzulegen:

- Kategorie 1: Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses oder Bewertung eines Wohnungseigentums,
- Kategorie 2: Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) oder Wohn- und Geschäftshauses,
- Kategorie 3: Bewertung eines gewerblichen Objektes (kann auch Teileigentum am gewerblichen Objekt beinhalten),
- Kategorie 4: Bewertung einer Betreiber-/Managementimmobilie (wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, gastronomische Einrichtungen, Pflegeheim, Tankstelle, Parkhaus).

Weitere Bedingungen:

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

Zertifizierungsbereich B – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (S)

Von dem Kandidaten sind im Rahmen der Erstzertifizierung insgesamt vier Referenzgutachten zur Marktwertermittlung einzureichen. Hierbei ist aus den folgenden Kategorien 1 bis 4 jeweils ein Referenzgutachten vorzulegen:

Kategorie 1: Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,

Kategorie 2: Bewertung eines Wohnungseigentums,

Kategorie 3: Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) oder Wohn- und Geschäftshauses,

Kategorie 4: Bewertung eines gewerblichen Objektes (einschließlich Teileigentum).

Weitere Bedingungen:

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

Zertifizierungsbereich C – Marktwertermittlung von Standardimmobilien – Wohnen (W)

Von dem Kandidaten sind im Rahmen der Erstzertifizierung insgesamt drei Referenzgutachten zur Marktwertermittlung einzureichen. Hierbei ist aus den folgenden Kategorien 1 bis 3 jeweils ein Referenzgutachten vorzulegen:

Kategorie 1: Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses (auch Doppelhaushälfte oder Reihenhaus),

Kategorie 2: Bewertung eines Wohnungseigentums,

Kategorie 3: Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) oder Wohn- und Geschäftshauses.

Weitere Bedingungen:

- Es ist sicherzustellen, dass sowohl das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren mindestens einmal zur Anwendung kommen.
- Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Deltaprüfung von Zertifizierungsbereichen

Sofern alle oder einzelne Referenzgutachten bereits im Zulassungsverfahren für den jeweiligen Zertifizierungsbereich anerkannt wurden, ist die erneute Vorlage dieser Referenzgutachten für die Zertifizierungsprüfung in einem weiteren Zertifizierungsbereich nicht mehr erforderlich.

Vorzulegen ist lediglich das Referenzgutachten zur Marktwertermittlung, welches im angestrebten Zertifizierungsbereich zusätzlich gefordert wird:

Delta von Bereich B zu Bereich A:

- Bewertung einer Betreiber-/Managementimmobilie (wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, gastronomische Einrichtungen, Pflegeheim, Tankstelle, Parkhaus).

Delta von Bereich C zu Bereich B:

- Bewertung eines gewerblichen Objektes (kann auch Teileigentum am gewerblichen Objekt beinhalten).

5.3 Schriftliche Prüfung

Der schriftliche Prüfungsteil umfasst die Bearbeitung von Bewertungsaufgaben nach vorgegebenen Sachverhalten und Fragestellungen in begrenzter Zeit und mit beschränkt zugelassenen Hilfsmitteln. Die Entscheidung über die zur Prüfung zugelassenen Arbeits- und Hilfsmittel trifft der Prüfungsausschuss im Einzelfall und gibt sie mit der Einladung zur Prüfung bekannt.¹

Der Fragen- und Aufgabenkatalog wird von EIPOSCERT vertraulich behandelt. Die schriftliche Prüfung wird von EIPOSCERT beaufsichtigt. Das Verlassen des Prüfungsraumes ist nur mit Erlaubnis des Aufsichtführenden zulässig.

Einschränkungen wegen Handicaps oder einer Schwerbehinderung sind bei der Terminvereinbarung für die schriftliche Prüfung bekannt zu geben, damit geeignete Prüfungsbedingungen gesichert werden können. Schwerbehinderten Kandidaten ist auf schriftlichen Antrag eine Verlängerung der Bearbeitungszeit für die schriftliche Prüfung zu gewähren, wenn die Art der Behinderung dies rechtfertigt.

Der Gesamtumfang beträgt in den Bereichen A und B jeweils 300 Minuten und im Bereich C insgesamt 270 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann im jeweiligen Zertifizierungsbereich um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die verschiedenen Bestandteile der Prüfung sowie die jeweilige Bearbeitungsdauer werden nachfolgend beschrieben.

¹ Hilfsmittel können Regelungen sein, die für die Immobilienbewertung relevant sind, wie zum Beispiel Gesetze, Verordnungen und Richtlinien. Hilfsmittel dürfen keine inhaltlichen Zusätze, Einlagen, Bemerkungen oder Ähnliches enthalten.

Teil I: Erstellung von zwei Marktwertermittlungen anhand verbaler Objektbeschreibungen sowie ggf. weiteren Unterlagen (z.B. Plänen).

Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.

- *Zertifizierungsbereich A Immobilien:*
eine Marktwertermittlung für ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Marktwertermittlung für eine Spezialimmobilie
- *Zertifizierungsbereich B Standardimmobilien (S):*
eine Marktwertermittlung jeweils für ein wohnungswirtschaftlich genutztes Objekt sowie eine Marktwertermittlung für ein Wohn- und Geschäftshaus oder gewerblich genutztes Objekt
- *Zertifizierungsbereich C Standardimmobilien (W):*
eine Marktwertermittlung für ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt und eine Marktwertermittlung für ein Wohn- und Geschäftshaus oder zwei Marktwertermittlungen für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte (einschließlich Wohneigentum).

Der Bearbeitungszeitraum beträgt in allen Zertifizierungsbereichen jeweils 120 Minuten.

In allen Zertifizierungsbereichen sind auch Grundstücke mit Rechten und Belastungen Gegenstand der Marktwertermittlung.

Teil II: Plausibilitätsprüfung eines Marktwertgutachtens

Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss dieses auf Plausibilität prüfen sowie ggf. Fragestellungen hierzu beantworten.

Der Bearbeitungszeitraum beträgt in allen Zertifizierungsbereichen jeweils 60 Minuten.

Teil III: Bearbeitung von Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis entsprechend dem Zertifizierungsbereich (siehe Anlage 1)
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung bedingen.

Der Bearbeitungszeitraum beträgt in den Bereichen A und B jeweils 120 Minuten und im Bereich C insgesamt 90 Minuten.

Deltaprüfung von Zertifizierungsbereichen

Grundsätzlich werden bei der schriftlichen Deltaprüfung nachweislich bereits erfolgreich abgelegte Prüfungsinhalte aus dem jeweiligen Zertifizierungsbereich anerkannt und die noch nicht abgeprüften Inhalte zusätzlich geprüft.

Die verschiedenen Bestandteile der schriftlichen Deltaprüfung sowie die jeweilige Bearbeitungsdauer werden nachfolgend beschrieben.

Delta von Bereich B zu Bereich A:

Teil I: Erstellung einer Marktwertermittlung für eine Spezialimmobilie anhand einer verbalen Objektbeschreibung sowie ggf. weiteren Unterlagen (z.B. Plänen).

Der Bearbeitungszeitraum beträgt 60 bis 75 Minuten.

Teil III: Bearbeitung von Einzelfragen,

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem für die Deltaprüfung vorgesehenen Prüfstoffverzeichnis (siehe Anlage 1)
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung bedingen.

Der Bearbeitungszeitraum beträgt 45 bis 60 Minuten.

Delta von Bereich C zu Bereich B:

Teil I: Erstellung einer Marktwertermittlung für eine gewerblich genutzte Immobilie anhand einer verbalen Objektbeschreibung sowie ggf. weiteren Unterlagen (z.B. Plänen).

Der Bearbeitungszeitraum beträgt 60 bis 75 Minuten.

Teil III: Bearbeitung von Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem für die Deltaprüfung vorgesehenen Prüfstoffverzeichnis (siehe Anlage 1)
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung bedingen.

Der Bearbeitungszeitraum beträgt 30 Minuten.

5.4 Mündliche Prüfung

Die mündliche Prüfung ist in allen Zertifizierungsbereichen obligatorisch. Dies gilt auch bei einer Deltaprüfung von Bereich B zu Bereich A. Eine mündliche Prüfung ist nicht erforderlich bei einer Deltaprüfung von Bereich C zu Bereich B. Der Prüfbereich der mündlichen Prüfung wird durch das Prüfstoffverzeichnis (siehe Anlage 1) bestimmt und durch einen Fragenkatalog konkretisiert, der von EIPOSCERT vertraulich behandelt wird. Ebenso zulässig können ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen sein, welche dann entsprechend in die Bewertung einzubeziehen sind.

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt 35 Minuten. Die Prüfungszeit kann um bis zu fünf Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

In der Zertifizierungsprüfung besteht die Prüfungskommission aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern des Prüfungsausschusses.

Weitere Vertreter von EIPOSCERT oder der Akkreditierungsstelle können der Prüfung beiwohnen. Die Prüfung ist nicht öffentlich. Mit Zustimmung des Kandidaten und der Prüfungskommission können Beobachter an der Prüfung teilnehmen.

Die Prüfung wird stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Kandidaten aufgezeichnet.

Handicaps oder Einschränkungen wegen einer Schwerbehinderung sind bei der Terminvereinbarung für die mündliche Prüfung bekannt zu geben, damit geeignete Prüfungsbedingungen gesichert werden können.

5.5 Prüfungsbewertung

Die Bewertung der Prüfungen erfolgt durch Mitglieder des Prüfungsausschusses. Die Durchführung und die Beurteilung aller Bestandteile der Erstzertifizierungsprüfung werden von den Prüfern und von EIPOSCERT nachvollziehbar dokumentiert.

Referenzgutachten

Die Referenzgutachten gelten als bestanden, wenn der Kandidat jeweils mindestens 80 % der Höchstpunktzahl erreicht hat und die Mindestanforderungen an das Referenzgutachten erfüllt wurden.

EIPOSCERT teilt dem Kandidaten das Prüfungsergebnis (bestanden / überarbeiten / nicht bestanden) schriftlich mit.

Schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Kandidat in jedem einzelnen Prüfungsteil (d.h. Teil 1-3) mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht hat. Bei der Prüfungsbewertung sind alle Teile gleich zu gewichten. Dies gilt auch für Deltaprüfungen.

EIPOSCERT teilt dem Kandidaten das Prüfungsergebnis (bestanden / nicht bestanden) schriftlich mit.

Mündliche Prüfung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung. Bei zwei Prüfern entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens 70 % der erreichbaren Punkte erzielt wurden.

Die Prüfungskommission gibt dem Kandidaten im Anschluss an die mündliche Prüfung das Ergebnis (bestanden/ nicht bestanden) bekannt.

Gesamtergebnis

Hat der Kandidat alle einzelnen Prüfungen bestanden, so gilt die Gesamtprüfung als bestanden.

5.6 Wiederholung der Prüfung

Wurden Prüfungsteile nicht bestanden, werden dem Kandidaten mit der schriftlichen Mitteilung über das Prüfungsergebnis auch Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung bekannt gegeben.

Für die einzelnen Prüfungsbestandteile gelten dabei nachfolgend beschriebene Wiederholungsmöglichkeiten.²

Referenzgutachten

Wird ein Referenzgutachten nicht anerkannt, ist ein neues Referenzgutachten einzureichen oder das eingereichte Referenzgutachten einmalig nachzubessern. Danach besteht nur noch einmalig die Möglichkeit, ein neues Referenzgutachten einzureichen.

Schriftliche Prüfung

Erreicht der Kandidat in der schriftlichen Prüfung in einem Prüfungsteil weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl, insgesamt jedoch im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der Gesamtpunktzahl, so kann der Antragsteller entscheiden, entweder die gesamte schriftliche Prüfung zu wiederholen oder nur den Prüfungsteil, in dem weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl erreicht wurden. Entscheidet sich der Antragsteller für letzteres, so gilt die Prüfung als bestanden, wenn der Antragsteller in dem zu wiederholenden Prüfungsteil mindestens 70 % der Höchstpunktzahl erreicht.

Nicht bestandene schriftliche Prüfungen können höchstens zweimal wiederholt werden.

Mündliche Prüfung

Nicht bestandene mündliche Prüfungen können höchstens zweimal wiederholt werden.

2 Hinweis: Für die erneute bzw. neue Prüfung eines Referenzgutachtens, einer schriftlichen oder mündlichen Prüfung wird eine Gebühr lt. geltender Gebührenordnung von EIPOSCERT fällig.

Gesamtprüfung

Wird eine noch ausstehende oder nicht bestandene Prüfung nicht innerhalb von zwei Jahren nachgeholt – gerechnet ab der ersten absolvierten Prüfungsleistung (Referenzgutachten, schriftliche und mündliche Prüfung) –, so verfallen bereits bestandene Prüfungsteile.

5.7 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenen Zertifizierungsprüfung bei einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle zu EIPOSCERT zu wechseln, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung bestehen. Die Prüfung, die er bei EIPOSCERT (erneut) ablegt, gilt als Wiederholungsprüfung.

5.8 Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt

Kandidaten, die sich im Rahmen der Antragstellung oder des (Re)Zertifizierungsverfahrens einer Täuschungshandlung schuldig machen, werden vom Zertifizierungsausschuss von der weiteren Teilnahme am (Re-)Zertifizierungsverfahren ausgeschlossen.

Täuscht ein Kandidat in der Prüfung oder stört er den Prüfungsablauf erheblich, so wird er von der Aufsichtsperson (schriftliche Prüfung) oder von der Prüfungskommission (mündliche Prüfung) von der weiteren Prüfungsteilnahme ausgeschlossen. Die Gründe für den Ausschluss werden aktenkundig gemacht. Der Zertifizierungsausschuss erklärt die Prüfung nachträglich als „nicht bestanden“.

Bei Täuschungen, die nach Zertifikatserteilung oder Zertifikatsverlängerung festgestellt werden, wird die Prüfung vom Zertifizierungsausschuss nachträglich als „nicht bestanden“ erklärt. Nach Aufforderung durch EIPOSCERT muss der zertifizierte Sachverständige unverzüglich sein Zertifikat zurückgeben und seinen digitalisierten Stempelabdruck vernichten. Er wird aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

Erscheint der Kandidat zu einem Prüfungstermin ohne triftige Gründe nicht oder tritt er nach Beginn der Prüfung ohne triftige Gründe von der Prüfung zurück, so gilt die Prüfung als „nicht bestanden“.

Weist der Kandidat dem Zertifizierungsausschuss seine Gründe für Rücktritt und / oder Versäumnis unverzüglich nach und erkennt der Zertifizierungsausschuss diese Gründe an, so gilt es nicht als Fehlversuch. Dem Kandidaten wird dies schriftlich mitgeteilt und ein neuer Termin für die Prüfung festgesetzt.

5.9 Zertifizierungsentscheidung

Der Zertifizierungsausschuss entscheidet nach eingehender Beurteilung der im gesamten Zertifizierungsprozess gesammelten Informationen über die Erstzertifizierung des Kandidaten. EIPOSCERT teilt dem Kandidaten innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntgabe der letzten Prüfungsergebnisse die Zertifizierungsentscheidung schriftlich mit.

5.10 Einsichtnahme in die Prüfungsakten

Der Antragsteller hat das Recht zur Einsicht in seine Prüfungsarbeiten und die darauf bezogenen Bewertungen der Prüfer. Der Antrag auf Einsichtnahme ist innerhalb einer Frist von vier Wochen nach schriftlicher Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bei EIPOSCERT schriftlich einzureichen.

Der Leiter von EIPOSCERT bestimmt Ort und Zeit der Einsichtnahme. Bei der Einsicht dürfen die Prüfungsunterlagen weder mitgenommen noch etwaige Kopien oder andere Vervielfältigungen wie z.B. Foto, Scan, Mitschrift angefertigt werden.

5.11 Zertifizierungsverfahren bei Anerkennung von früheren externen Prüfungsleistungen

Die Anerkennung von erfolgreich erbrachten externen Prüfungsleistungen bei anderen Stellen (auch der öffentlichen Bestellung) im Zertifizierungsgebiet ist auf Anfrage bei EIPOSCERT möglich. Ziel der Anerkennung ist die Vermeidung von Doppelprüfungen.

Erfolgreich erbrachte externe Prüfungsleistungen können nur dann anerkannt werden, wenn ein Prüfungsverfahren vorausgegangen ist, welches in seinem Aufbau, Ablauf sowie dem Prüfstoff vergleichbar mit dem Zertifizierungsprogramm von EIPOSCERT ist. Der Zertifizierungsstelle müssen geeignete Berichte, Angaben und Aufzeichnungen vorgelegt werden, um darzulegen, dass die Zulassungsvoraussetzungen, Prüfungsinhalte, Prüfungsumfang, Prüfungsbewertung gleichwertig sind und den Anforderungen entsprechen, die vom Zertifizierungsprogramm aufgestellt wurden. EIPOSCERT erstellt einen Abgleich zu den Inhalten dieses Zertifizierungsprogrammes, um eine Vergleichbarkeit über die Anerkennung zu dokumentieren.

Über die Anerkennung von erfolgreich erbrachten externen Prüfungsleistungen sowie den Umfang der Delta-Prüfung und die entsprechende Gebühr entscheidet der Leiter der Zertifizierungsstelle in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

5.12 Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und digitalisiertem Stempelabdruck

Hat der Kandidat die Zertifizierungsprüfung insgesamt bestanden, so erhält er zum Nachweis ein Zertifikat und einen Stempelabdruck in digitaler Form. Das Zertifikat und der digitalisierte Stempelabdruck sind durch die Registriernummer personenbezogen und nicht übertragbar.

Der Gültigkeitszeitraum des Zertifikats und des digitalisierten Stempelabdrucks beträgt fünf Jahre, gerechnet ab dem Ausstellungsdatum der Zertifikatserteilung.

Zertifikat und digitalisierter Stempelabdruck verbleiben im Eigentum von EIPOSCERT. Bei endgültigem Entzug der Zertifizierung (siehe Kapitel 8) oder Erlöschen der Zertifizierung ist das Zertifikat an EIPOSCERT zurückzugeben, der digitalisierte Stempelabdruck ist zu vernichten.

Die Zertifizierung erlischt, wenn

- der zertifizierte Sachverständige gegenüber EIPOSCERT erklärt, dass er seine Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger einstellt,

die Gültigkeit der Zertifizierung abläuft und der zertifizierte Sachverständige nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt hat.

6 Überwachung der Zertifikatsinhaber

6.1 Weiterbildung

Zur Sicherstellung der dauerhaften fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von mindestens drei Tagen (18 Zeitstunden bzw. 24 akademische Stunden á 45 Minuten) in entsprechenden fachspezifischen Veranstaltungen nachzuweisen. Diese Veranstaltungen müssen von EIPOSCERT anerkannt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Weiterbildung jahresübergreifend nachgewiesen werden. Die Entscheidung darüber trifft der Leiter von EIPOSCERT.

Es werden nur Bescheinigungen anerkannt, denen die Dauer und der Inhalt der Veranstaltung entnommen werden können. Sofern die Zeiten auf den Teilnahmebestätigungen nicht enthalten sind, ist ergänzend der Programmablauf oder ein anderes Dokument des Veranstalters (auf dem die Dauer ersichtlich ist) einzureichen.

Als Weiterbildung können auf Antrag auch Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, die Durchführung von Referenten- / Dozententätigkeit zu einschlägigen Themen sowie die Mitarbeit in Gremien und Fachverbänden des Zertifizierungsgebietes in Summe bis maximal einen Tag (acht akademische Stunden á 45 Minuten) pro Jahr anerkannt werden.

Die Weiterbildungsnachweise müssen bis zum Ende des Überwachungsjahres, i. d. R. nach Aufforderung, vorgelegt werden. Die Nachweise sind digital als druckbare PDF-Dokumente einzureichen.

6.2 Referenzgutachten

Um die Qualität der vom Zertifikatsinhaber verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats mindestens drei selbstverfasste Referenzgutachten auf Anforderung zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Angefordert werden

- ein Gutachten zwei Jahre nach Zertifikatserteilung,
- zwei Gutachten vier Jahre nach Zertifikatserteilung.

Es ist darauf zu achten, dass die einzureichenden Referenzgutachten den in der Erstzertifizierung genannten Bedingungen entsprechen (siehe Kapitel 5.2). Dies betrifft die formalen Anforderungen, die Auswahl aus den Kategorien (max. eine Referenz innerhalb einer Kategorie) sowie die genannten weiteren Bedingungen.

Die zwei Referenzgutachten, die vier Jahre nach der Zertifizierung eingereicht werden, werden zur Vorbereitung der Rezertifizierungsprüfung verwendet.

Die eingereichten Referenzgutachten sollen grundsätzlich im Überwachungszeitraum erstellt worden sein und sind in einem prüffähigen Zustand digital als druckbares PDF-Dokument einzureichen. Personenbezogene Daten sind zu anonymisieren oder zu schwärzen. Für die Bewertung und Wiederholungsmöglichkeiten der Referenzgutachten gelten die Bedingungen entsprechend der Erstzertifizierung (siehe Kapitel 5.5 und 5.6).

Bei Nichterfüllen der Anforderungen an die Weiterbildung und die einzureichenden Referenzgutachten fordert EIPOSCERT den zertifizierten Sachverständigen max. zweimal unter Fristsetzung auf, die

Anforderungen zu erfüllen. Kommt der zertifizierte Sachverständige den Aufforderungen nicht nach, leitet EIPOSCERT ggf. geeignete Maßnahmen ein, um diese abzustellen (siehe Kapitel 8).

6.3 Überwachungsbegutachtung

Überwachungsbegutachtungen können bei Bekanntwerden von Mängeln oder Verfehlungen während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikates durch von EIPOSCERT bestimmte Prüfer stattfinden und dienen der Prüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen.

Bei negativer Bewertung der Stichprobenkontrollen (Gutachtenüberprüfung) entscheidet EIPOSCERT, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet.

Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist eine weitere stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Maßgebend bei dieser Beurteilung sind die Mindestanforderungen an Gutachten. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Dokument zusammengefasst.

7 Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats um weitere fünf Jahre. Dafür hat der zertifizierte Sachverständige rechtzeitig vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit in einem Fachgespräch analog der mündlichen Erstzertifizierungsprüfung nachzuweisen, dass er die aktuellen fachlichen Anforderungen im Zertifizierungsgebiet erfüllt.

Bezüglich Täuschungshandlungen, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis sowie Rücktritt im Rahmen des Rezertifizierungsverfahrens gilt Kapitel 5.8.

7.1 Zulassungsvoraussetzungen und Antragstellung

Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierungsprüfung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen, d. h. der Nachweis der jährlichen Weiterbildung und die positive Bewertung der Referenzgutachten (siehe Kapitel 0).

Der Antrag auf Zulassung zur Rezertifizierungsprüfung ist spätestens sechs Monate vor Ablauf der Zertifizierung bei EIPOSCERT einzureichen. Alle weiteren Unterlagen liegen EIPOSCERT vor; eine Aktualisierung wird insoweit erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben. EIPOSCERT behält sich vor, zusätzliche Unterlagen anzufordern.

Über die Zulassung oder Nichtzulassung zur Rezertifizierungsprüfung entscheidet der Leiter von EIPOSCERT. Die Entscheidung erfolgt in einer Frist von vier Wochen nach Antragseingang und wird dem Kandidaten schriftlich mitgeteilt.

7.2 Rezertifizierungsprüfung

Der zertifizierte Sachverständige hat im Rahmen einer mündlichen Prüfung analog den Regeln der mündlichen Erstzertifizierungsprüfung nachzuweisen, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebiets entspricht. Inhalt der mündlichen Prüfung sind insbesondere die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen entsprechend Prüfstoffverzeichnis, die allgemeine Bewertungspraxis und die zwei Referenzgutachten, die vier Jahre nach der Zertifizierung eingereicht wurden. Ebenso zulässig können ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen sein, welche dann entsprechend in die Bewertung einzubeziehen sind.

Die Rezertifizierungsprüfung besteht aus einer mündlichen Prüfung, welche als Einzelprüfung durchgeführt wird. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt 35 Minuten. Die Prüfungszeit kann um bis zu fünf Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

In der Rezertifizierungsprüfung besteht die Prüfungskommission aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern des Prüfungsausschusses. Ein Vertreter von EIPOSCERT sitzt der Prüfung bei. Vertreter der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) können der Prüfung beiwohnen.

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Bei Zustimmung des teilnehmenden Kandidaten und der Prüfungskommission können Beobachter zugelassen werden.

Die Prüfung wird stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Kandidaten aufgezeichnet.

Handicaps und Einschränkungen wegen Schwerbehinderung sind bei der Terminvereinbarung für die mündliche Rezertifizierungsprüfung bekannt zu geben, damit geeignete Prüfungsbedingungen gesichert werden können.

7.3 Prüfungsbewertung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Rezertifizierungsprüfung. Bei zwei Prüfern entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Die mündliche Rezertifizierungsprüfung gilt als bestanden, wenn der Kandidat insgesamt mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht hat.

Die Prüfungskommission gibt dem Kandidaten im Anschluss an die mündliche Rezertifizierungsprüfung das Ergebnis (bestanden / nicht bestanden) bekannt.

7.4 Wiederholung

Besteht ein Kandidat die mündliche Rezertifizierungsprüfung nicht, so kann er diese höchstens zweimal wiederholen. Es ist ein Antrag auf Wiederholung der Prüfung zu stellen.

Wird eine noch ausstehende oder nicht bestandene Rezertifizierungsprüfung nicht innerhalb von zwei Jahren nachgeholt, so verfallen bereits bestandene Prüfungsteile. Innerhalb dieser Zeit ist die Zertifizierung ausgesetzt.

Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Sachverständige nicht aktiv mit der Zertifizierung (Zertifikat) und dem digitalisierten Stempelabdruck werben.

7.5 Rezertifizierungsentscheidung und Zertifikatsverlängerung

Der Zertifizierungsausschuss entscheidet auf der Grundlage der im gesamten Rezertifizierungsprozess gesammelten Informationen über die Rezertifizierung des Kandidaten. EIPOSCERT teilt dem Kandidaten innerhalb von vier Wochen nach der mündlichen Rezertifizierungsprüfung die Rezertifizierungsentscheidung schriftlich mit.

Hat der Kandidat die Rezertifizierungsprüfung bestanden, so verlängert sich der Gültigkeitszeitraum seiner Zertifizierung um fünf Jahre ab dem Datum der Rezertifikatserteilung. Bei Zertifikatsverlängerungen nach Wiederholungsprüfungen richtet sich das Gültigkeitsdatum jedoch nach dem ehemaligen Gültigkeitsdatum.

Wird keine neue Rezertifizierung beantragt, erlischt die Zertifizierung automatisch.

8 Sanktionierende Maßnahmen

Verstößt ein zertifizierter Sachverständiger gegen die Regeln der Zertifizierungsstelle oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die Anforderungen an zertifizierte Sachverständige, wird dies durch EIPOSCERT verfolgt.

Die Geschäftsstelle von EIPOSCERT meldet Verstöße o. ä. an den Programmausschuss. Der Programmausschuss wertet die Schwere der Verstöße und fordert den betroffenen zertifizierten Sachverständigen über die Geschäftsstelle von EIPOSCERT zur schriftlichen Stellungnahme auf. Der Zertifikatsinhaber erhält dazu eine Frist von 30 Kalendertagen.

Nach Eingang der Stellungnahme bzw. spätestens nach Ablauf der Frist entscheidet der Programmausschuss je nach Schwere des Verstoßes über abgestuft folgende Maßnahmen:

- Verwarnung,
- befristete Aussetzung der Zertifizierung,
- endgültiger Entzug der Zertifizierung.

Befristete Aussetzung der Zertifizierung

EIPOSCERT kann die Berechtigung zur Nutzung von Zertifikat und digitalisierten Stempelabdruck für maximal sechs Monate aussetzen, wenn

- der zertifizierte Sachverständige nicht auf wiederholte Verwarnungen reagiert und die begutachtende Person im Rahmen der Bewertung einer Überwachungsmaßnahme zu dem Schluss gelangt, dass die Zertifizierung ausgesetzt werden sollte, bis die erforderlichen korrektiven Maßnahmen seitens des zertifizierten Sachverständigen umgesetzt sind,
- der zertifizierte Sachverständige seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Sachverständige nicht aktiv mit der Zertifizierung werben.

Die Dauer der Aussetzung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Zertifikates, d. h. die Gültigkeit verlängert sich nicht um den entsprechenden Zeitraum der Aussetzung.

Entzug der Zertifizierung

EIPOSCERT kann die Zertifizierung endgültig entziehen, wenn

- Verstöße gegen die Rechte und Pflichten der zertifizierten Sachverständigen (wie in Kapitel 9 aufgeführt) vorliegen,
- wenn die von EIPOSCERT festgelegten Auflagen gegenüber dem zertifizierten Sachverständigen auch nach einem Aussetzen der Zertifikats- und Stempelnutzung innerhalb von sechs Monaten nicht erfüllt werden.

Im Falle eines Entzugs der Zertifizierung hat der zertifizierte Sachverständige das Zertifikat unverzüglich an EIPOSCERT zurückzugeben, den digitalisierten Stempelabdruck zu vernichten und die Werbung mit dem Titel zu unterlassen.

9 Rechte und Pflichten

Alle nachstehend genannten Rechte und Pflichten gelten für die Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger. Die nachstehenden Rechte und Pflichten sind von Personen im Angestelltenverhältnis bei Bewertungstätigkeiten im Auftrage ihrer Dienstherrn sinngemäß anzuwenden.

9.1 Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische Aufgabenerfüllung

Der Sachverständige darf bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme ausgesetzt sein, die geeignet ist, seine tatsächlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen so zu beeinträchtigen, dass die gebotene Objektivität und Glaubwürdigkeit seiner Aussagen nicht mehr gewährleistet sind (Unabhängigkeit).

Der Sachverständige darf keine Verpflichtungen eingehen oder Weisungen entgegennehmen, die geeignet sind, seine tatsächlichen Feststellungen und Beurteilungen zu verfälschen (Weisungsfreiheit).

Der Sachverständige hat seine Aufträge unter Berücksichtigung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Erfahrung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Die tatsächlichen Grundlagen für gutachterliche Aussagen sind sorgfältig zu ermitteln. Die Gutachten müssen systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konzentriert werden. Kommen für die Beantwortung der gestellten Fragen mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, so hat der Sachverständige diese darzulegen und gegeneinander abzuwägen. Er hat in der Regel die in diesem Dokument beschriebenen Anforderungen an Gutachten zu beachten (Gewissenhaftigkeit).

Der Sachverständige hat bei der Erbringung seiner Leistung stets darauf zu achten, dass er sich nicht der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Erstellung seines Gutachtens strikte Neutralität zu wahren und muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten. Auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, hat er seinen Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen. Treten nach Auftragsübernahme derartige Umstände ein, so hat er seinen Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen (Unparteilichkeit).

9.2 Persönliche Aufgabenerledigung und Beschäftigung von Hilfskräften

Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen (persönliche Aufgabenerledigung).

Hilfskräfte darf er bei Gerichtsaufträgen nur zur Vorbereitung des Gutachtens und insgesamt nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; den Umfang ihrer Tätigkeit hat er im Gutachten kenntlich zu machen.

Hilfskraft ist, wer den Sachverständigen bei der Erbringung seiner Leistung nach dessen Weisungen auf dem Sachgebiet unterstützt.

Bei außergerichtlichen Leistungen darf der Sachverständige Hilfskräfte über Vorbereitungsarbeiten hinaus einsetzen, wenn der Auftraggeber zustimmt und Art und Umfang der Mitwirkung offengelegt werden.

9.3 Verpflichtung zur Gutachtenerstattung

Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten für Gerichte und Verwaltungsbehörden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten und zur Erbringung sonstiger Leistungen wie Beratungen, Überwachungen, Prüfungen, Erteilung von Bescheinigungen sowie schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten auch gegenüber anderen Auftraggebern verpflichtet. Er kann jedoch die Übernahme eines Auftrags verweigern, wenn ein wichtiger Grund vorliegt; die Ablehnung des Auftrags ist dem Auftraggeber unverzüglich zu erklären.

9.4 Form der Gutachtenerstattung und gemeinschaftliche Leistungen

Soweit der Sachverständige mit seinem Auftraggeber keine andere Form vereinbart hat, erbringt er seine Leistungen in Schriftform oder in elektronischer Form. Erbringt er sie in elektronischer Form, trägt er für eine der Schriftform gleichwertige Fälschungssicherheit Sorge.

Erbringen mehrere Sachverständige eine Leistung gemeinsam, muss im Gutachten zweifelsfrei erkennbar sein, welcher Sachverständige für welche Teile verantwortlich ist.

Leistungen in schriftlicher oder elektronischer Form müssen von allen beteiligten Sachverständigen unterschrieben oder elektronisch gekennzeichnet werden.

Übernimmt ein Sachverständiger Leistungen Dritter, muss er darauf hinweisen.

9.5 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Der Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- der Name des Auftraggebers,
- der Tag der Auftragserteilung,
- der Gegenstand des Auftrags,
- der Tag, an dem die Leistung erbracht wurde oder die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist,
- Beanstandungen an der Tätigkeit des Sachverständigen und
- Beschwerden über den Inhalt und das Ergebnis der gutachterlichen Leistung.

Der Sachverständige ist verpflichtet, die vorgenannten Aufzeichnungen sowie ein vollständiges Exemplar seines Gutachtens oder Prüfberichts 10 Jahre lang aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Aufzeichnungen zu machen oder die Unterlagen entstanden sind.

Werden die genannten Dokumente auf Datenträgern gespeichert, muss der Sachverständige sicherstellen, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können. Er muss weiterhin sicherstellen, dass die diese Dokumente nicht nachträglich geändert werden können.

9.6 Haftung und Versicherung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Aufgabenerfüllung hat der Sachverständige die volle Verantwortung zu übernehmen. Der Sachverständige darf seine Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht ausschließen.

Der Sachverständige hat eine Haftpflichtversicherung in angemessenem Umfang und in angemessener Höhe abzuschließen und während der Zeit der Zertifizierung aufrecht zu erhalten. Er hat sie in regelmäßigen Abständen auf Angemessenheit zu überprüfen.

Der Sachverständige trägt für die Tätigkeit seiner Mitarbeiter die volle Verantwortung. Er muss daher seine Mitarbeiter hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung und persönlichen Zuverlässigkeit sorgfältig auswählen, einweisen, anleiten, überwachen und fortbilden. Art, Inhalt und Umfang der Pflicht zur Überwachung und Anweisung der Hilfskräfte im Einzelfall bestimmen sich nach dem Maß ihrer Sachkunde und Erfahrung sowie der Gegebenheiten und Schwierigkeiten des konkreten Gutachtenauftrags.

Steht der Sachverständige in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.

9.7 Schweigepflicht

Dem Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche er bei der Ausübung seiner Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger erlangt hat, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden.

Der Sachverständige hat auch seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen und seiner Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus; sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten nach den Kapiteln 9.10 und 9.11.

9.8 Pflicht zur Weiterbildung und zum Erfahrungsaustausch

Der Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, im erforderlichen Umfang (siehe Kapitel 6.1) fortzubilden und dies in entsprechender Form der Zertifizierungsstelle jährlich nachzuweisen. Sofern es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf seinem Sachgebiet gibt, hat er diese wahrzunehmen.

9.9 Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung

Der Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner Zertifizierungstätigkeit auf Briefbögen, auf Drucksachen und in Werbeanzeigen auf die Zertifizierung hinzuweisen und in den Unterlagen den die Zertifizierung ausweisenden digitalisierten Stempelabdruck zu setzen. Hinweise auf die Zertifizierung müssen sich an das von EIPOSCERT vorgegebene Textmuster halten.

Bei Verwendungen des Zertifikats und des digitalisierten Stempelabdrucks müssen diese vollständig dargestellt werden. Das Zertifikat und der digitalisierte Stempelabdruck können in schwarz-weißer Abbildung benutzt werden. Bei farbiger Abbildung sind das Zertifikat und der digitalisierte Stempelabdruck entsprechend der Vorlage zu drucken. Das Zertifikat und der digitalisierte Stempelabdruck dürfen unter Beibehaltung der Seitenverhältnisse skaliert (vergrößert oder verkleinert) werden. Eine Verkleinerung darf nur insoweit erfolgen, als der Inhalt noch lesbar ist.

Inkorrekte Verwendung des Zertifikats bzw. des digitalisierten Stempelabdrucks können zum Entzug der Zertifizierung führen. Fälschung durch Hinzufügen, Streichen oder sonstige Änderungen gelten als Missbrauch und führen zum Entzug der Zertifizierung.

EIPOSCERT informiert den zertifizierten Sachverständigen unverzüglich über Änderungen der Nutzung von Zertifikat und digitalisiertem Stempelabdruck.

Als zertifizierter Sachverständiger darf er nur in den Fällen auftreten, in welchen er auf dem Zertifizierungsgebiet gutachterliche Tätigkeiten erbringt. Der Sachverständige ist daher verpflichtet, bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten oder bei Leistungen im Rahmen seiner sonstigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit jedweden Hinweis auf die Zertifizierung sowie die Nutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels zu unterlassen.

EIPOSCERT führt aktuelle Listen der gültigen sowie der ungültigen Zertifikate und deren Inhaber. Der Sachverständige hat zu dulden, dass EIPOSCERT auf Anfrage prüft und darüber informiert, ob er eine aktuelle, gültige Zertifizierung im Zertifizierungsbereich besitzt, sofern eine gesetzliche Regelung die Veröffentlichung nicht verbietet.

Werbliche Hinweise des Sachverständigen auf seine Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb orientieren. Der Hinweis auf seine Zertifizierung hat dabei unter der Angabe des Sachgebiets, der Zertifizierungsstelle und der Zertifizierungsnorm (soweit vorhanden) zu erfolgen.

9.10 Anzeigepflichten

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift oder Privatadresse,
- die Änderung seiner beruflichen Betätigungsform (z. B. Sozietät, Angestelltenverhältnis),
- den Verlust des Zertifikats oder des die Zertifizierung ausweisenden Stempels,
- die Leistung einer eidesstattlichen Versicherung nach § 807 Zivilprozessordnung,
- die Stellung eines Insolvenzantrags,
- die Einleitung eines staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens, wenn der Tatvorwurf auf eine Verletzung von Pflichten schließen lässt, die bei der Ausübung der Sachverständigentätigkeit zu beachten sind, oder er in anderer Weise geeignet ist, Zweifel an der persönlichen Eignung oder besonderen Sachkunde des Sachverständigen hervorzurufen,
- die rechtskräftige Verurteilung in einem Strafverfahren,
- eine andere Berufszulassung, eine staatliche Anerkennung oder eine öffentliche Bestellung bzw. deren Widerruf.

9.11 Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle auf deren Verlangen jederzeit die zur Überwachung seiner Tätigkeit und der Einhaltung seiner Pflichten erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist unentgeltlich zu erteilen und die angeforderten Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 Strafprozessordnung) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem OWiG aussetzen würde.

Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (vgl. Kapitel 9.5) vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. Die Zertifizierungsstelle hat in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der in Kapitel 9.7 geregelten Schweigepflicht eingehalten werden.

10 Weitere grundsätzliche Regelungen

10.1 Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen aus den Zertifizierungsverfahren sowie zu den Antragstellern unterliegen bei EIPOSCERT einer strengen Vertraulichkeit. Die Pflicht zur Geheimhaltung gilt dabei für alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Gremien von EIPOSCERT. Die Daten werden nur im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt grundsätzlich nicht, solange keine gerichtlichen Aufforderungen vorliegen oder keine gesetzlichen Auflagen entgegenstehen.

Der Sachverständige hat jedoch zu dulden, dass EIPOSCERT auf Anfrage prüft und darüber informiert, ob er eine aktuelle, gültige Zertifizierung im Zertifizierungsbereich besitzt, sofern eine gesetzliche Regelung die Veröffentlichung nicht verbietet (Kapitel 9.9).

10.2 Beschwerden

Formelle Beschwerden, die den Ablauf des Zertifizierungsverfahrens oder die Tätigkeiten von EIPOSCERT betreffen (z. B. unpassende Räumlichkeiten, nicht eingehaltene Fristen), können jederzeit schriftlich an EIPOSCERT gerichtet werden und werden innerhalb von vier Wochen behandelt. Der Einreicher der formellen Beschwerde wird schriftlich über das Ergebnis der Untersuchung informiert.

Fachliche Beschwerden, die den Ablauf des Zertifizierungsverfahrens oder die Tätigkeiten von EIPOSCERT betreffen (z. B. Prüfer, Prüfungsinhalte) sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftlich an EIPOSCERT zu richten. Der Erhalt der Beschwerde wird schriftlich bestätigt. Die fachliche Beschwerde wird vom Programmausschuss innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der Beschwerde unter Einbindung der zuständigen Gremien geprüft und entschieden. Die Entscheidung wird dem Einreicher der fachlichen Beschwerde schriftlich mitgeteilt.

10.3 Einsprüche

Einsprüche gegen das Prüfungsergebnis und den Zertifizierungsentscheid müssen spätestens 14 Tage nach der schriftlichen Benachrichtigung erhoben werden und schriftlich unter Nennung und genauer Darstellung der Gründe für den Einspruch eingehen.

Einsprüche werden innerhalb von sechs Wochen vom Lenkungsausschuss – ggf. unter Einbeziehung der Prüfer und weiterer am Verfahren beteiligter und nichtbeteiligter Personen – behandelt. Der Einreicher des Einspruchs wird schriftlich über das Ergebnis der Untersuchung informiert. Danach bleibt dem Kandidaten der Rechtsweg.

10.4 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Dokumentes ihre Bestandskraft verlieren, so behält unabhängig davon das übrige Dokument seine sonstige Bestandskraft.

Anlage 1 - Prüfstoffverzeichnis

Entsprechend des Zertifizierungsgebietes muss der Sachverständige über Kenntnisse mit verschiedenen Vertiefungsgraden verfügen. Die Vertiefungsgrade bestimmen den erforderlichen Umfang und die Tiefe der geforderten Kenntnisse. Die Vertiefungsgrade sind mit 1, 2, 3 gekennzeichnet:

1 = Grundkenntnisse (sicheres abrufbares Basiswissen)

2 = vertiefte Kenntnisse (sichere Anwendung und Umsetzung)

3 = Detailkenntnisse (Zusammenhänge erkennen und ableiten können)

Abkürzungen:

I = Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung für Immobilien (EIPOSCERT)

S = Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT)

W = Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT)

* = Grundlage für die Deltaprüfung sind die speziellen Teilmärkte und Objektarten im Zertifizierungsbereich

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

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesellschaftsformen ▪ Rechtsformen ▪ Jahresabschluss nach HGB und IAS / IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) ▪ Insolvenzstatus 	-	-	-	1	1
	- Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung ▪ Cashflow 	-	-	-	2	2
	- Einfluss des Immobilienwertes auf das Unternehmensergebnis bei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften ▪ Immobilienfonds (offene und geschlossene) 	-	-	-	1	1
	- Baufinanzierung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Methodik ▪ Risikobeurteilung ▪ Sicherungsinstrumentarium ▪ Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit ▪ Bedeutung des Auslaufes ▪ Kapitalkosten ▪ Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur ▪ Liquiditätsplanung 	-	-	-	1	1
	- Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unternehmenswert (Begriff) ▪ Bewertungsansätze, Bewertungsverfahren 	-	-	-	1	1
1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes					
	- Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, ▪ Bodenrichtwerte, ▪ Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, ▪ Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung 	3	*	3	-	3
	- Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Struktur und Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes ▪ Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes, des Marktes für forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken sowie der EEAs ▪ Wichtige Marktteilnehmer ▪ Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit ▪ Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten 	2	*	2	3	3
	- Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt (u. a. demographische Entwicklung) ▪ Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen ▪ Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) ▪ Standortfaktoren 	1	-	1	2	2

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung) 					
	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten ▪ Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) und Anforderungskriterien von Nutzern 	1	*	1	2	2
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Mietmieten etc.) 	3	*	3	-	3
	<ul style="list-style-type: none"> - Faktoren der Miet- und Preisentwicklung ▪ Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen Teilmärkten ▪ Preisbildende Faktoren ▪ Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung ▪ Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen / Ausstattungsmerkmalen ▪ Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik 	3	*	3	-	3
1.4	Finanzmathematik und Statistik					
	<ul style="list-style-type: none"> - Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken ▪ Zins- und Zinseszinsrechnung ▪ Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib-, ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und Dynamik) ▪ Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln 	3	-	3	-	3
	<ul style="list-style-type: none"> - Statistische Kenntnisse ▪ Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) ▪ Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße ▪ Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) ▪ Regressionsanalysen ▪ Korrelationsrechnung 	2	-	2	-	2
1.5	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung					

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	<ul style="list-style-type: none"> - Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse - Management- / Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog) - Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse) 	1	-	1	2	2
2	TECHNIK					
2.1	Baugrundverhältnisse					
	- Arten des Baugrundes	1	-	1	-	1
	- Interpretation von Baugrunduntersuchungen hinsichtlich Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten), Tragfähigkeit	2	2	2	-	2
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen					
	<ul style="list-style-type: none"> - Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten ▪ Rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger) ▪ Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung 	2	2	2	-	2
2.3	Baukonstruktion und Baustatik					
	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen - Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen 	1	*	1	2	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	-	2
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung					
	- Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	-	1	-	1
2.6	Normen und technische Vorschriften					
	<ul style="list-style-type: none"> - DIN 277 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) - Wohnflächenverordnung (WoFIV), Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen - Betriebskostenverordnung (BetrKV) 	3	*	3	-	3
	<ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, - Energieeinsparverordnung (EnEV) 	2	2	2	-	2

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Einhaltung/Abnahme technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik - Arbeitsstättenrichtlinien etc.					
2.7	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln					
	- Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	2	-	2	-	2
2.8	Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit für die Bewertung von Bedeutung					
	- DIN 276 - Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,) - Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) - Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) - Kostenfeststellung (Abrechnung) - Kostengliederung (Kostengruppe)	1	-	1	-	1
2.9	Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung	1	-	1	-	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	1
2.11	Technische Kenntnisse zu Energieerzeugungsanlagen					
	- Kraft-Wärme-Kopplung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale und dezentrale KWK, Energiefluss und Energiebilanzen, Kraft-Wärme-Kopplung: Gesamtsystem und Komponenten - Anlagentechnik und KWK in Niedrigenergiehäusern <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsatzmöglichkeiten für MINI-KWK-Anlagen, innovative Ansätze zur Energieversorgung von Gebäuden mit sehr geringem Energiebedarf - Brennstoffzellen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionsprinzip, Einsatzgebiete, Typen, Energieversorgungssysteme mit Brennstoffzellen, Brennstoffe und Umwandlungsketten - Energiespeichersysteme <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionsprinzip, Einsatzgebiete, Potential - Windenergie <ul style="list-style-type: none"> ▪ meteorologische und geographische Voraussetzungen, Windturbinen, Auslegung und Einsatz von Windkraftanlagen sowie ihre Einbindung in die elektrische Energieversorgung - Photovoltaik <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlagen der Photovoltaik, elektrische Solarenergienutzung in Deutschland und Europa, systemtechnische Grundlagen, Auslegung und Optimierung von Photovoltaikanlagen 	1	-	1	-	1

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Kleinwasserkraft <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinzip der Energiewandlung, Aufbau und Typen von Wasserkraftanlagen, Turbinentypen (Funktionsweise, Einsatzbereich) - Biogasanlagen					
3	RECHT					
3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts					
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)					
	- Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren - Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung - Planungsschadensrecht - Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2	2	2	-	2
	- Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich	3	*	3	-	3
	- Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	2	*	2	-	2
	- Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil) - Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	1	-	1	2	2
	- Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs- / Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1	-	1	3	3
	- Vorschrift zur Wertermittlung (Verkehrs- / Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3	3	3	-	3
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB					
	- Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	2	-	2	-	2
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)					
	- Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.) - Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3	*	3	-	3
	- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. ä.	2	-	2	-	2
3.1.1.3	Planzeichenverordnung (PlanzVO)	2	*	2	-	2
3.1.2	Landesbauordnungen (LBO)					
	- Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1	-	1	2	2
	- Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz - Baulasten, Baulastenverzeichnis	3	-	3	-	3
	- Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung)	1	-	1	2	2
3.1.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau					

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	1	-	1	-	1
3.1.4	Verwaltungsrechtliche Verfahren					
	- Widerspruchs- und Klageverfahren - Planfeststellungsverfahren	-	-	1	2	2
3.1.5	Kommunalabgabengesetze (KAG) der Länder					
	- Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	2	-	2	-	2
3.1.6	Denkmalschutz					
	- Denkmalschutz- und -pflerecht der Bundesländer	2	-	2	-	2
3.2	Kenntnisse des Privatrechts					
3.2.1	BGB					
	- Personen (natürliche, juristische)			1	2	2
	- Eigentumsformen (Real-, Gemeinschaft-, Sonder-, Teileigentum) - Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	2	-	2	-	2
	- Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag - Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) - Mietrecht <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht ▪ Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete, Kostenmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht) 	3	*	3	-	3
	- Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	1	-	2	3	3
	- Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilergänzung, Gesamthandseigentum)	1	-	1	-	1
3.2.2	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)	3	-	3	-	3
3.2.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)					
	- Gemeinschaft-, Sonder-, Teileigentum	3	-	3	-	3
3.3	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien					
	- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktconforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) - Bodenwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) - Wertermittlungsrichtlinie (WertR)	3	-	3	-	3

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	1	-	1	-	1
	- sanierungsrechtliche Vorschriften (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)	1	-	1	3	3
	- 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
3.4	Nachbarrechtsgesetze der Länder			1	2	2
3.5	Kenntnisse des Steuerrechts					
	- Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.) - Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbchaft- und Schenkungsteuer etc.)	2	*	2	-	2
	- Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	1	-	1	2	2
	- Einkommensteuergesetz (EStG)	1	-	1	-	1
	- Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	1	-	1	2	2
3.6	Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster					
3.6.1	Grundbuch					
	- Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung - Grundbuchführung - Öffentlicher Glaube	2	-	2	-	2
	- Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs - Bedeutung und Funktion des Grundbuchs ▪ Bestandsverzeichnis ▪ Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III - Rangstellenproblematik	3	-	3	-	3
	- Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung ▪ Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit und Beschränkt persönliche Dienstbarkeit) ▪ Nießbrauch ▪ Verfügungs- und Erwerbsrechte (u. a. Vormerkung, Vorkaufrecht) ▪ Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	3	-	3	-	3
	- Sonstiges ▪ Zuständigkeit ▪ Grundstücksbegriff ▪ Teilung / Abschreibung ▪ Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks ▪ Einsicht in das Grundbuch	3	-	3	-	3

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
3.6.2	Liegenschaftskataster					
	- Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.) - Öffentlicher Glaube	2	-	2	-	2
	- Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3	-	3	-	3
3.7	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.					
	- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) - Energieeinsparverordnung (EnEV) - Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	2	*	2	-	2
	- Preisklauselgesetz (PrKG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1	-	1	-	1
3.8	Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige					
	- Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht - Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung - Grundsätze des Schadensersatzrechts - Versicherungsrechtliche Kenntnisse - Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz - Private Beweissicherung - Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge - Teile des Zivilprozesses - Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO - Einschlägige Teile des Strafprozesses - Unterschiede von Zivil- und Strafprozess - Gewerbeordnung	1	-	1	-	1
	- Sachverständigenverfahren nach der VVG	1	-	1	2	2
	- Schiedsgutachten - Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit - Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen - Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2	-	2	3	3
	- Vergütung des Sachverständigen - BGB - Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) - Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2	-	2	-	2
	- Haftung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit aus Vertrag / Gesetz und bei gerichtlicher Tätigkeit - Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbeschränkung - Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3	-	3	-	3

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
4	BEWERTUNGSMETHODIK					
4.1	Verkehrswert (Marktwert)					
4.1.1	Bezugszeitpunkte der Wertermittlung insb.					
	- Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) - Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	3	-	3	-	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	3	-	3	-	3
	- Objekte mit gewerblicher Nutzung (z. B. Gewerbestandorte (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1 (1)	2	2 (1)	3	3 (1)
	- Landwirtschaftliche Grundstücke	-	-	1	2	2
4.1.3	Vergleichswertverfahren insb.					
	- Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen / Richtwerten - Vergleichsbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z. B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe) - Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwerte (BRW-RL), zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben - spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse - Liquidation nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung	3	*	3	-	3
4.1.4	Ertragswertverfahren insb.					
	- Finanzmathematische Wirkungsweise des Ertragswertverfahrens - Varianten des Ertragswertverfahrens (§§ 6, 14, 17-20 ImmoWertV) – allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren und Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge (DCF-Verfahren) und deren Systematik, prinzipielle Unterschiede und Anwendungsbereiche - Besonderheiten des Pachtwertverfahrens – Anwendung, Systematik, Plausibilisierungen - Besonderheiten des DCF-Verfahrens nach §17 abs. 3 ImmoWertV – Ansätze, Systematik - Besonderheiten des Ertragswertverfahrens bei Erbbaurechten - Einflussfaktoren des Marktes und deren Abbildung im Ertragswertverfahren	3	*	3	-	3

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	<ul style="list-style-type: none"> - Begriffe und Arten von Miete, Pacht und deren Ausgestaltung (mietgesetzliche Grundlage, Möglichkeiten der Mietanpassung im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich, Unterschied zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieterträgen, bewertungsrelevanter Inhalt von Mietverträgen, Besonderheiten von Mietverträgen – Leasing) - Bewirtschaftungskosten – Arten, Quellen, Ansatz, Wertung von mietvertraglichen Besonderheiten, Unterschiede von Bewirtschaftungskosten nach Nutzungen - Liegenschaftszinssatz – Einordnung in die Klasse der Kapitalisierungszinssätze, Modell der Herleitung, Quelle, Systematik der Ableitung für Nutzungen im Bewertungsobjekt, übliche Spannen innerhalb konkreter Märkte - Arten von Barwertfaktoren – Modell, finanzmathematische Wirkungsweise - Wirtschaftliche Restnutzungsdauer – Modell, Besonderheiten bei Gebäudeverjüngung, Systemkonformität zur Ermittlung bei Gutachterausschüssen, übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern verschiedener Nutzungen, Abbildung von Gebäudezuständen in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung, Abbildung von underrent, overrent und incentives - Leerstand – Arten und Abbildung - Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches, von Baulasten und weiterer nicht eingetragener Lasten - Anwendung des Barwertfaktor-Differenzverfahrens bei der Barwertermittlung unterschiedlicher Erträge - Besonderheiten bei der Ertragswertermittlung von Portfolien - Abbildung von Besichtigungsergebnissen in der Ertragswertermittlung 					
4.1.5	Sachwertverfahren insb.					
	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Herstellungskosten: 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) - Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Systematik, Wirkung, Berechnung 	3	*	3	-	3
4.1.6	Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)	3	*	3	-	3
4.1.7	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen					

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))	1	2	2	3	3
	- Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	2	-	2	-	2
	- Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	3	-	3	-	3
	- Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Mieterdienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte	3	-	3	-	3
	- Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	3	-	3	-	3
	- Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z. B. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, ▪ Denkmalschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau, ▪ städtebauliche Verträge, Ermittlung von Enteignungsschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile) 	1	-	1	3	3
	- Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen	1	-	1	3	3
	- Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))	-	-	-	2	2
4.1.8	Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien					
	- Bedarfsanalyse - Branchen- und Marktanalyse - Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog - Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen / Autohöfe etc.	-	-	-	3	3
4.1.9	Bewertung von Immobilienportfolios					
	- Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung / Paketbewertung / Massenbewertung / Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung	-	-	-	2	2
4.1.10	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS					
	- Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert - Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties - Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS / IFRS	-	-	-	2	2

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Maßgaben der IAS / IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen					
4.1.11	Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe					
	- Städtebauliche Bewertungen (Sanierung, Bodenordnung, Enteignung)	1	-	1	3	3
	- Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerung	2	-	2	3	3
	- Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz, Wertermittlung für Staatsanwaltschaften und Gerichte	1	-	1	2	2
4.1.12	Erforderliche Daten für die Wertermittlung					
	- Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)	3	*	3	-	3
	- Ableitung aus der Kaufpreissammlung	2	*	2	-	2
	- Ableitung aus anderen Quellen	3	*	3	-	3
4.2	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt					
4.2.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum					
	- Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) - Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) - Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren	3	-	3	-	3
	- Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) - Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z. B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße)	2	-	2	-	2
4.2.2	Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau					
	- Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	2	-	2	-	2
4.2.3	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	1	2	2	3	3
4.3	Weitere Wertbegriffe und ihre Anwendungsbereiche					
4.3.1	Beleihungswert					
	- Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte - Realkredit und Pfandbriefsicherheit	1	-	1	-	1

Nr.	Kenntnisse	W	Delta (W) - (S)	S	Delta (S) - (I)	(I)
	- Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrs-/Marktwertermittlung					
4.3.2	Versicherungswert in der Gebäude-Sachversicherung					
	- Begriff des Versicherungswertes (Neuwert, Zeitwert, gemeiner Wert, Positionsabgrenzung Gebäude- zu sonstige Grundstücksbestandteile) - Methodik der Versicherungswertermittlung (Versicherungsgrundstück, Rekonstruktionswert, Abgrenzung Sachwert - versicherte Kosten)	1	-	1	-	1
4.4	Methodik bei Bewertung von Energieerzeugungsanlagen					
	- 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	2	2
5	INHALT UND AUFBAU VON GUTACHTEN					
	- Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien ImmoWertV, WertR, Sachwertrichtlinie u. a.)	3	-	3	-	3
6	GRUNDSÄTZE FÜR DIE BERUFSAUSÜBUNG					
6.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1	-	1	-	1
6.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	2	-	2	-	2
6.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben (siehe auch Kapitel 1.3)	3	-	3	-	3
6.4	Grundsätze für die Berufsausübung					
	- Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Ethikgrundsätze.) - Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)	3	-	3	-	3
	- Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	2	-	2	-	2
6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit (siehe auch Kapitel 3.8)					
	- Sachverständigenvertrag - Haftungsvereinbarung	2	-	2	-	2
6.6	Datenschutz					
	- rechtliche Grundlagen - praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	2	-	2	-	2

Anlage 2 - Anforderungen an Gutachten

Wertgutachten müssen objektiv, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Immobilienwertes,
 - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber),
 - die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen,
 - weitere wertbeeinflussende Umstände.

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

1. Angaben

1.1 Allgemeine Angaben

- Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- 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
- Wertermittlungsstichtag
- Qualitätsstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlagen

1.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

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

1.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

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

1.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- Bauplanungsrechtliche Situation
 - vorbereitende Bauleitplanung i. a.
 - Flächennutzungsplan
 - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
 - verbindliche Bauleitplanung i. a.
 - 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

1.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen 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 wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Nebengebäude
- Außenanlagen

1.6 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- / Gewerberaumfläche)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o. a.)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

1.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs- / Drittverwendungsmöglichkeiten

2. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

2.1 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

2.2 Ertragswertverfahren

- Begründung der Wahl der Verfahrensvariante nach § 17: allgemeines Ertragswertverfahren, vereinfachtes Ertragswertverfahren oder Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge (DCF-Verfahren)

Rohertrag:

- Ermittlung des marktüblich erzielbaren Mietertrages des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen (Quelle und Herleitung, Lage auf dem Grundstücksmarkt, Vermietbarkeit), ggf. Ermittlung der marktüblich erzielbaren Pacht
- Ermittlung des tatsächlichen (nachgewiesenen) Mietertrages des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen (Quelle, Beurteilung der nachhaltigen Erzielbarkeit, Angaben Eigennutzung, Incentives und über mietvertragliche Bindungen)
- ggf. bei DCF-Verfahren: Darstellung des Mietverlaufes über eine definierte Anzahl von Perioden
- Berücksichtigung von Leerstand entsprechend der Art des Leerstandes (Leerstand wegen Fluktuation, vorübergehender Leerstand, struktureller Leerstand)

Reinertrag des Grundstücks:

- Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Modell, Quelle der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten, Wertung von nicht umlagefähigen Betriebskosten, Herleitung des Ansatzes der Bewirtschaftungskosten)

Reinertrag des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen:

- Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichsverfahren
- Herleitung des Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Gebäudeart, -eigenschaften und Nutzung (Quelle, Herleitung, Ansatz)
- Ermittlung des Betrages der Bodenwertverzinsung
- Ermittlung der rentierlichen und nicht rentierlichen Grundstücksanteile, Splittung bei der Bodenwertverzinsung (Herleitung, Begründung)

Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen:

- Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes (Modell, Herleitung der wirtschaftlichen RND)
- Ermittlung des Barwertfaktors

Ermittlung des Ertragswertes des Grundstücks

- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Überalterung, abweichender Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von marktüblichen Erträgen, Abweichungen von energetischen Standards usw.)
- im DCF-Verfahren: Ermittlung des Restwertes des Grundstücks nach Ablauf der periodischen Betrachtung

2.3 Sachwertverfahren

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung der Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheit für die gewöhnlichen Herstellungskosten, Berechnungsgrundlagen (DIN)
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Umrechnung der Normalherstellungskosten auf die Baupreisverhältnisse am Wertermittlungstichtag (Baupreisindex)
- Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres
- Alterswertminderung (Modell)
- Ermittlung des Werteinflusses der Außenanlagen
- Ermittlung des vorläufigen Sachwertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, allgemeine Marktanpassung; Modell, Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Überalterung, abweichender Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von marktüblichen Erträgen, Abweichungen von energetischen Standards usw.)

2.4 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)
- Internationale Wertermittlungsverfahren

3. Verkehrswert (Marktwert)

- Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrswertes (Marktwertes) und des relativen Verkehrswertes pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- gegebenenfalls Angabe von Renditen
- gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)

4. Sonstige Immobilienwerte

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

5. Datum, Logo/Stempel, Unterschrift

- Nutzt der Sachverständige die elektronische Form, kann er die Unterschrift einscannen.

6. 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
- weitere objektspezifische Unterlagen (wenn für den Bewertungsfall notwendig)