

Zertifizierung zum Sachverständigen Immobilienbewertung gemäß ISO 17024

**Darstellung der im Zertifizierungsverfahren nachzuweisenden
Kompetenzen für die:**

-Zertifizierungsstufe 1:

Sachverständiger Immobilienbewertung M1

**(Marktwertermittlungen für unbebaute Grundstücke, bebaute
Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, gemischt genutzte und
einfache gewerbliche Objekte)**

-Zertifizierungsstufe 2:

Sachverständiger Immobilienbewertung M2

**(Marktwertermittlungen wie Stufe 1, darüber hinaus komplexe
Wohn- und Gewerbeobjekte, Betreiber- und Managementimmobilien
sowie Immobilienportfolios)**

Quelle: Normatives Dokument für das Zertifizierungsgebiet „Immobilienbewertung“ 2006, ImmoWertV
2010 und WertR 2006

Stand: 01.2012

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Zertifizierungsstufe 1: Sachverständiger Immobilienbewertung M1

(Bewertung von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und gemischt genutzten (Geschäftshäusern sowie einfache gewerbliche Objekte einschließlich Wohnungs- und Teileigentum; Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Rechten an grundstücksgleichen Rechten

„Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Bewertung zu Zwecken der Beleihung nach Pfandbriefgesetz sind nicht enthalten“

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 1 Wirtschaftliche Kenntnisse	Vertiefungsgrad
	Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte der MFH, Wohn- und einfachen, gemischt genutzten WGH, Wohnungs- und Teileigentumsmärkte	3
	<input type="checkbox"/> Räumliche Teilmärkte des Geschoss-Wohnungsbaus, des ETW-Marktes	3
	<input type="checkbox"/> Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten des Grundstücksmarktes) mit Focus auf die Objekte der Stufe 1	3
	<input type="checkbox"/> Kostenkalkulation – und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe 1	2
	<input type="checkbox"/> Definition der vorgenannten Begriffe und Darlegung der relevanten Einflussgrößen	2
	Kenntnis <input type="checkbox"/> der Quellen einschlägiger Indexreihen, ihrer Datengrundlage, der unterschiedlichen Verfahren, Anwendung und Aussagekraft	3
	Struktur und Funktionsweise des Miet- (und Pacht)marktes mit Blick auf die Objekte der Stufe 1. Ein Antragsteller muss die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Kapital-, Bau- und Mietmarktes hinsichtlich des Teilmarktes des Geschoss-Wohnungsbaus kennen und insbesondere die örtliche Angebots- und Nachfragesituation sowie deren Entwicklungstendenzen beurteilen können. Detailliert kennen muss er die für die Bewertung in Frage kommenden Werte, Kosten und Preise, Mieten (und Pachten) nach Art und Höhe sowie marktübliche Anpassungsfaktoren (z.B. für abweichende WFL, Objektanbauart, Marktanpassung (auch nach Lage und Objektunterart), Liegenschaftszinssätze, Neubau und Bestand, etc. und anwenden können	3
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte des Geschoss-Wohnungsbaus (Wohnungs- und Teileigentum, vermietete MFH und WGH); (Kosten bei selbstgenutzten ETW); Anwendung von Mietspiegeln	3
	Befragung <input type="checkbox"/> von Maklern, örtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Datenbroker für immobilienwirtschaftliche Kennwerte, Ableitung von Bodenwerten für werdendes Bauland	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Der Antragsteller muss die Methoden der Markt- und Standortanalyse sowie der Renditeanalyse kennen, anwenden und nachvollziehen können.	3
<input type="checkbox"/> Untersuchung der Rentierlichkeit	3
<input type="checkbox"/> Demografische Entwicklung und deren Einfluss auf die Vermarktbarkeit von MFH, WGH, Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten	3
<input type="checkbox"/> Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen energetischen Er- tüchtigung. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendiger energetischer Er- tüchtigung, ggf. Dokumentation der Unwirtschaftlichkeit und daraus folgend begründeten Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung. Kennt- nisse der verschiedenen erneuerbaren Energieträger und deren Bewertung	2
Eignung <input type="checkbox"/> der Immobilie für die Bedingungen des altersgerechten Wohnens, barrierefreies Wohnens, etc.; ggf. Umnutzungskosten ermitteln können	2
Erkennen <input type="checkbox"/> von minderausgenutzten Grundstücken und der Durchführbarkeit von Nachverdichtungen oder Erweiterbarkeit von Wohnimmobilien	3
Erkennen <input type="checkbox"/> und Aufzeigen von Drittverwendungsmöglichkeiten	3
Der Antragsteller muss über statistische Grundkenntnisse verfügen	2
<input type="checkbox"/> Kenntnisse über Grundbegriffe wie Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufalls- variable, Standardabweichung, Mittelwerte, Median, Quantile, Ausschluss- bedingungen, Fehlermaße (Fokus auf Objekte der Stufe 1)	2
Der Antragsteller muss genaue Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privater- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung haben	3
<input type="checkbox"/> Öffentlich-rechtliche Lasten (z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Naturschutz)	3
Private <input type="checkbox"/> (z.B. Dienstbarkeiten, Reallasten, Leitungsrechte, Wegerechte; Überbau, Mietvertragliche, d.h. obligatorische Rechte.	3
<input type="checkbox"/> Wohnungs- und Teileigentumsrechte, Erwerbs- und Vorkaufsrechte	3
Grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht); Rechte an grundstücksgleichen Rechten	3
Der Antragsteller muss die einschlägigen finanzmathematischen Verfahren beherrschen	3
<input type="checkbox"/> Definition der Rentenarten und ihrer Sonderformen	3
Zeit-, <input type="checkbox"/> ewige Rente, Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert, Kapitalisierung, Einfluss der Fälligkeitsmodalitäten (vor-, nachschüssig, unterjährig)	3
Leibrentenrechnung, Reallasten	3
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen	3
<input type="checkbox"/> Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherun- gen, Kommunen, Fondsgesellschaften, Share Deals, Portfolio Bewertungen	1 - 3

Vertriefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 1	Vertiefungsgrad
	Technische Kenntnisse	
	Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen	2
	<input type="checkbox"/> Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022	2
	<input type="checkbox"/> Antragsteller muss die Folgen bei Vorliegen von Flieβsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw. kennen	1
	Kenntnis <input type="checkbox"/> der Recherchequellen	2
	Gefahren <input type="checkbox"/> aus dem Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben	2
	Erkennen <input type="checkbox"/> von altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze, an denen mit kommunalen und gewerblichen Abfällen oder Betriebsstoffen umgegangen wurde (Mit Fokus auf die Objekte der Stufe 1)	2
	Bauchemische Kenntnisse	1
	Der <input type="checkbox"/> Antragsteller muss über chemische Grundkenntnisse verfügen und wissen, was z.B. Säuren, Basen, Kohlenwasserstoff- oder Alkoholderivate sind und die chemischen Grundstoffe kennen, sowie deren Auswirkungen auf das Gebäude und seine technische Ausstattung.	1
	<input type="checkbox"/> Zerstörungen durch aufsteigendes und austretendes kapillares Wasser und Salztransport im Mauerwerk, Ausblühungen, Korrosion, Oxidation, Carbonisierung von Beton, PH-Werte, Rost, Ozon-Belastung, etc.	1
	Baukonstruktion und Baustatik	1
	<input type="checkbox"/> Nutzungsspezifische Unterschiede zwischen Mauerwerks-, Stahlbeton-, Holz- oder Mischbauweisen und die jeweiligen Nutzbarkeitsgrenzen kennen und erkennen	1
	Der <input type="checkbox"/> Antragsteller muss z.B. erkennen können, ob eine Bauwerkskonstruktion Veränderungen, Erweiterungen oder Aufstockungen zulässt	1
	Kenntnis von Bauweisen und Bauverfahren	2
	<input type="checkbox"/> Insbesondere Kenntnis aktueller und historischer Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung und Standdauer sowie der Möglichkeiten und Grenzen denkmal-pflegerischer Maßnahmen, Grundkenntnisse im Brandschutz	2
	<input type="checkbox"/> Typische Eigenschaften und Qualitäten von Massivbauten, Eigentumswohnungsanlagen, EFH in der Eigentumsform nach WEG	2
	Erkennen <input type="checkbox"/> von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauer und der durchschnittlichen Restnutzungsdauer, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand der technischen Merkmale	3
	Der <input type="checkbox"/> Antragsteller muss z.B. erkennen können, ob es sich bei einem Mauerwerk um Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung und ob es sich bei einer Decke um eine Holzbalken-, ob es sich bei einer Betondecke um Ort beton, eine Träger- oder Massivplattenkonstruktion handelt oder handeln kann	1

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen	1
Kenntnis <input type="checkbox"/> insbesondere der bauphysikalischen, akustischen, thermischen, feuchte-, brandtechnischen oder toxischen (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften der am Bau vorgefundenen Baustoffe	2
<input type="checkbox"/> Antragsteller muss z.B. die zu erwartende technische Standdauer einer bituminösen Dachabdichtung beurteilen oder den Unterschied zwischen einem gleichstarken Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk erkennen können	1
Kenntnis einschlägiger Normen und technischer Vorschriften, insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt	2
Insbesondere <input type="checkbox"/> DIN 276, 277, 283, WoFIVo, II. BV. Der Antragsteller muss die Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke detailliert kennen und anwenden können sowie die Zuordnung zu den unterschiedlichen Kostengruppen beherrschen	3
DIN 1045, <input type="checkbox"/> 1053, 1054, 4102, 4108, 4109, 18064, 18065	1
<input type="checkbox"/> Antragsteller muss z.B. erkennen können, ob die brandschutztechnischen Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses gegeben sind, bezogen auf die Objekte der Stufe 1	2
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln	3
<input type="checkbox"/> Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden	3
<input type="checkbox"/> Unterscheidung zwischen optischer Beeinträchtigung und technischem Versagen, auch aus der Sichtweise von Mietern	2
<input type="checkbox"/> Beurteilung der merkantilen Relevanz	2
Erkennen, <input type="checkbox"/> ob es sich bei einem sichtbaren Riss um einen Oberflächenriss im Putz, einen statischen Riss oder einen dynamischen Riss handelt und welche Bedeutung er in technischer und wirtschaftlicher Art hat	1
<input type="checkbox"/> Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken der Stufe 1 unterschiedlicher Baujahre	2
Bauphysikalische Kenntnisse	2
Erkennen <input type="checkbox"/> von Kälte- und Wärmebrücken	2
Erkennen <input type="checkbox"/> und Beurteilen der energetischen Qualität eines Gebäudes	2
Ursachen <input type="checkbox"/> von Schimmelbildung, Taupunkte, Wärmedämmung	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 1	Vertiefungsgrad
	Rechtliche Kenntnisse	
Kenntnisse der einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften		2
Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, insbesondere aus dem Baugesetzbuch (BauGB)		2

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

<input type="checkbox"/> Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Abwägungsgebot, Rechtswirkung, etc.)	2
<input type="checkbox"/> Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	2
Kenntnis <input type="checkbox"/> der Bodenqualität. Grundstücke der Land und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland. Grundstücke im Entwicklungsprozess	3
<input type="checkbox"/> Zulässigkeit von Vorhaben im <beplanten> bzw. <unbeplanten> Innenbereich sowie im Außenbereich	3
<input type="checkbox"/> Grundsätze zum Planungsschadensrecht	2
<input type="checkbox"/> Grundkenntnisse zu den Bodenordnungsverfahren (z.B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil), Unterschiede zwischen Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren)	2
<input type="checkbox"/> Entschädigungsgrundsätze im Enteignungsverfahren, Voraussetzungen einer Enteignung (Begriffe aus der Rechtsordnung: Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung, etc.)	2
<input type="checkbox"/> Erschließungsrecht (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)	3
<input type="checkbox"/> Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung, Anfangs- und Endwerte)	3
<input type="checkbox"/> Vorschriften zur behördlichen Wertermittlung (Gutachterausschüsse, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten)	3
Kenntnisse der Musterbauordnung (MBO) und davon abweichende Vorschriften aus der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) des Antragstellers und der Baunutzungsverordnung mit Fokus auf Objekte der Stufe 1	3
Feuerungsverordnung, Garagenverordnung, Elektrische Betriebsräumeverordnung, Garagenverordnung, Versammlungs- und Verkaufsstättenverordnung	2
Nachbarrechtsgesetz	2
Stellplatzerfordernis	2
Ablauf <input type="checkbox"/> eines Baugenehmigungsverfahrens	3
<input type="checkbox"/> Definitionen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abgeschlossenheit, Baulast, Abstandsflächen	3
Art der <input type="checkbox"/> baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI, MD, MK, ...)	3
Maß der <input type="checkbox"/> baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	3
Bauweise <input type="checkbox"/> (o, g), überbaubare Grundstücksfläche	3
Kenntnisse aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau	2
<input type="checkbox"/> Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (II. WoBauG)	2
<input type="checkbox"/> Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2
<input type="checkbox"/> Wohnungsbauförderungsgesetze	2
Kenntnisse des Bewertungsrechts, insbesondere ImmoWertV, WertR	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

<input type="checkbox"/> Marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren	3
<input type="checkbox"/> Definitionen: Normalherstellungskosten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Obj. Stufe 2)	3
<input type="checkbox"/> Sondervorschriften zur Sanierung / Entwicklung (z.B.: § 27 (2), § 28 (3))	2
<input type="checkbox"/> Stadtumbau Ost, Stadtumbau West	1
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)	2
Pers ^o nen, natürliche, juristische	2
Recht der ^o Schuldverhältnisse (§ 313)	2
Miete, ^o Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	3
<input type="checkbox"/> Sachenrecht (Erwerb bzw. Verlust des Eigentums an Grundstücken (Auflassung, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenrecht)	3
<input type="checkbox"/> Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	3
Erbrecht, ^o gesetzliches E. Haftung des Erben für Nachlassverbindlichkeiten)	2
<input type="checkbox"/> Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)	3
Bundesberggesetz (BBergG)	3
Grundkenntnisse des Steuerrechts	1
<input type="checkbox"/> Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) Fokus gewerbliche Vermietung	2
<input type="checkbox"/> Einkommenssteuergesetz (EStg)	1
<input type="checkbox"/> Abschreibungsmöglichkeiten für fremdgenutzte Immobilien	2
<input type="checkbox"/> Abschreibung und Umlegung von Modernisierungskosten	2
<input type="checkbox"/> Sonderabschreibungen (z.B. f. denkmalgeschützte Immobilien)	2
<input type="checkbox"/> Historische Steuervergünstigungen	1
<input type="checkbox"/> Kenntnisse aus der Wohnungs- und ETW-Verwaltung. Analyse von Wirtschaftsplänen, Nebenkostenabrechnungen, II. BV, Betriebskostenverordnung. Kenntnisse aus dem Facility-Management	3
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, insbesondere Grundbuchordnung	3
Arten des ^o Grundbuchs (Realfolium, Personalfolium)	3
Aufbau ^o des Grundbuchs	3
<input type="checkbox"/> Zuständigkeit	3
<input type="checkbox"/> Grundstücks-/Flurstücks-Begriff	3
Teilung / ^o Abschreibung	2
Sicherung ^o des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks	2

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

<input type="checkbox"/> Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, Online)	3
<input type="checkbox"/> Grundbuchprinzipien, Rangfolgen	3
<input type="checkbox"/> Tabularersatzung / Kontratabularersatzung	2
Kenntnisse zum Mietrecht (vgl. auch Regelungen im BGB), Kappungsgrenzen, historisch MHG	3
<input type="checkbox"/> Definition der ortsüblichen (Wohnungs-)Miete, (ortsübliche Vergleichs-miete, Abschlussmiete, Mietspiegel-miete, Marktmiete, Nettokaltmiete, Teilinklusive-miete, Bruttowarmmiete)	3
<input type="checkbox"/> Mieterhöhungsbegehren, Vergleichsmieten, Mietwertgutachten	3
<input type="checkbox"/> Umlegungsmöglichkeiten von Modernisierungskosten auf die Miete	3
Umlegung <input type="checkbox"/> von Betriebskostenerhöhungen	3
Umlegung <input type="checkbox"/> von Kapitalkostenerhöhungen	3
<input type="checkbox"/> Regelungen für Wohnraum in den neuen Bundesländern	2
<input type="checkbox"/> Kündigungsrechte	3
<input type="checkbox"/> Mietwucher	3
<input type="checkbox"/> Kostenmiete	2
Grundkenntnisse weiterer Rechtsvorschriften	2
<input type="checkbox"/> Zwangsversteigerungsgesetz	2
<input type="checkbox"/> Besonderheiten bei Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsgericht (Fokus auf Objekte der Stufe 1)	2
<input type="checkbox"/> Gewerbeordnung	2
Kenntnisse wichtiger Normen oder vergleichbarer Vorschriften, insbesondere DIN-Normen (Siehe Technische Kenntnisse)	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 1	Vertiefungsgrad
	Kenntnisse Wertermittlungsverfahren	
	Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung im Einzelfall. Begriffsdefinitionen Der Antragsteller muss über detaillierte Kenntnisse der einzelnen Wertermittlungsverfahren verfügen und ihre Anwendung beherrschen	3
	Der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Wertbegriffe eindeutig zu definieren:	3
	Bodenwert <input type="checkbox"/>	3
	Bodenrichtwert <input type="checkbox"/>	3
	Sachwert <input type="checkbox"/>	3
	Ertragswert <input type="checkbox"/>	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Vergleichswert□	3
Verkehrswert□	3
Marktwert□	3
Verkaufswert□	3
Beleihungswert□	2
Versicherungswert□	1
Einheitswert□	2
Bedarfwert□	2
Anfangs- und Endwert□ in Sanierungsgebieten	2
Marktanalyse, □ Datenanalyse, Auskunft aus der Kaufpreissammlung	3
Definition und □ Begründung des / der Verfahrenswahl nach Datenlage	3
Bodenwert	3
Ermittlung des □ Bodenwertes	3
Bodenrichtwert□	3
Erkennen übergroßer □ Grundstücksflächen	3
Zulässige Nutzung □ versus Tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzungen	3
Erschließungszustand□	3
Erschließungskosten□	3
Kenntnis und □ Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands, deduktive Verfahren, Investorenrechnung, Residualverfahren	2
Altlasten und □ sonstige Gefahren aus dem Untergrund	2
Gesamtnutzungsdauer□	3
Wirtschaftliche □ Restnutzungsdauer	3
□ Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modifarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)	2
RND bei mehreren □ Gebäuden mit unterschiedlicher RND	3
Sachwertverfahren	3
Berechnung der □ Neubau-(Herstell-)kosten (NHK)	3
Anwendung der m ² -Tabellen□	3
Übers □ chlägige Überprüfung	3
Anwendung von □ Indexreihen	3
Baunebenkosten□	3
Alterswertminderung □ (Ross, Linear, ...)	3
Marktanpassung□	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Sensitivitätsanalyse□	2
Ertragswertverfahren – alle Varianten nach ImmoWertV	3
Ableitung der□ marktüblichen Miete	3
□ Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten; ggf. Refurbishmentkosten	3
□ Liegenschaftszinssatz, Ableitung, Einflussgrößen, Genauigkeit	3
Barwertfaktor zur□ Kapitalisierung (LZ, RND)	3
Sensitivitätsanalyse□	2
Vergleichswertverfahren	3
□ Vergleichspreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren	3
□ Umrechnungskoeffizienten	3
□ Vergleichspreis-Recherchequellen, Datenherkunft, Datensicherheit	3
Anwendung□ statistischer Methoden	3
Sensitivitätsanalyse□	2
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3
Technische□ Überalterung, Verkürzung der RND	3
Reparaturstau□	3
Verjüngung durch□ Modernisierungen	3
Denkmalschutz□	3
Energetische□ Anforderungen, Erforderlichkeit, Rentierlichkeit,	3
Anpassungsmöglichkeiten□ an die demografischen Herausforderungen (barrierefreies Wohnen)	2
Verkürzung der□ Restnutzungsdauer bei Unrentierlichkeit	3
Kalkulation von□ Modernisierungskosten	3
Kalkulation von□ Schadensbeseitigungskosten	3
Abweichungen von der□ marktüblichen Miete oder Bewirtschaftungskosten	3
Abweichungen von□ marktüblichen baulichen Zustand	3
Berücksichtigung der□ wertbeeinflussenden Lasten und Rechte	3
Bewertungsanlässe, zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftrags-Besonderheiten bei	3
Kauf / Verkauf□	3
Beleihung□	3
Erbaueinandersetzung□	3
Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes□	2
Scheidung, Zugewinnausgleich□	2

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Zwangsversteigerung <input type="checkbox"/>	2
Enteignung <input type="checkbox"/>	2
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen <input type="checkbox"/> Entwicklungsgebiet	2
Wirtschaftlichkeitsberechnungen <input type="checkbox"/>	2
Versicherungswertermittlung <input type="checkbox"/>	1
Liquidationswertverfahren	3
Nachweis der Unrentierlichkeit <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation der Freilegungskosten <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation der Freilegungserlöse <input type="checkbox"/>	3
Definition der wahrscheinlichsten zukünftigen Nutzung <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation von Rückbaukosten der vorhandenen Infrastruktur <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation der Kosten des Vandalismus-Schutzes <input type="checkbox"/>	2
Marktanpassung <input type="checkbox"/>	3
Sonstige nicht normierte Verfahren, Internationale Verfahren	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 1	Vertiefungs- grad
Kenntnisse Rechten & Pflichten des Sachverständigen		
Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige		2
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten		3
<input type="checkbox"/> Sachverständigenordnung der IHK'n		2
<input type="checkbox"/> Zertifizierungsbedingungen		3
<input type="checkbox"/> Dienstleistungs-Informationen-Verordnung DLInfoV und Telemediengesetz		2
<input type="checkbox"/> Strafrecht / Ordnungswidrigkeiten		1
<input type="checkbox"/> Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung		1
<input type="checkbox"/> Schadensersatzrecht der §§ 249 ff. BGB / 847 BGB		1
<input type="checkbox"/> Grundsätze des Schadensersatzrechts		1
<input type="checkbox"/> Versicherungsrechtliche Kenntnisse		1
<input type="checkbox"/> Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz		1
<input type="checkbox"/> Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht		3
Die Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit		3
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen; Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustandekommen des Auftrags, Scope of Work		3
<input type="checkbox"/> Werkvertragsrecht		3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Sonstige <input type="checkbox"/> Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	3
<input type="checkbox"/> Private Beweissicherung	1
Vergütung <input type="checkbox"/> des Sachverständigen	3
Haftung <input type="checkbox"/> des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	3
aus <input type="checkbox"/> Vertrag	3
aus <input type="checkbox"/> Gesetz	3
Ortstermin, <input type="checkbox"/> Dokumentation, Besichtigungsprotokoll	3
<input type="checkbox"/> Datenschutz, Copyright	2
<input type="checkbox"/> Unternehmensformen	2
<input type="checkbox"/> Notwendige technische Ausstattung	3
<input type="checkbox"/> Marktchancen des Sachverständigen	2
Werbung <input type="checkbox"/> und Marketing des Sachverständigen	3
<input type="checkbox"/> Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)	3
<input type="checkbox"/> Qualitätsmanagement im SV-Büro	3
<input type="checkbox"/> Konfektionierung und Binden der Gutachten	3
<input type="checkbox"/> Siegelführung	3
Die Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2
Grundzüge <input type="checkbox"/> des Justizaufbaus, Spruchkörper, Instanzenzug	2
Teile des <input type="checkbox"/> Zivilprozesses (Fokus Scheidung und Erbfolge)	2
<input type="checkbox"/> Selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO	2
<input type="checkbox"/> Einschlägige Teile des Strafprozesses	1
<input type="checkbox"/> Unterschiede zwischen Zivilprozess und Strafprozess	1
Haftung <input type="checkbox"/> des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2
Rechte <input type="checkbox"/> und Pflichten des Sachverständigen	2
<input type="checkbox"/> Durchführung des Ortstermins, Verhalten bei Schwierigkeiten	2
<input type="checkbox"/> Datenschutz, Copyright	2
<input type="checkbox"/> Veröffentlichung von Gutachten im Internet	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Zertifizierungsstufe 2: Sachverständiger Immobilienbewertung M2

(Bewertung von komplexen Wohn- und Gewerbe-Objekten , dazu gehören Gewerbe-Immobilien, Büro-, Handels-, Logistik-, Betreiber- und Sozial- Immobilien, einschl. Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Rechten an grundstücksgleichen Rechten)

„Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Bewertung zu Zwecken der Beleihung nach Pfandbriefgesetz sind nicht enthalten“

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 2 Wirtschaftliche Kenntnisse	Vertiefungs- grad
	Struktur und Funktionsweise des Grundstücksmarktes komplexer Wohn- und Gewerbe-Objekte, Büro-, Handels-, Logistik-, Betreiber- und Sozial-Immobilien	3
	Räumliche Teilmärkte □ der Gewerbeimmobilien	3
	Einflussfaktoren auf □ den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten des Grundstücksmarktes) mit Fokus auf komplexe gewerbliche Objekte	3
	□ Kostenkalkulation – und Wertansätze von Umbau-, Umnutzungs-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe 2	3
	Definition der □ vorgenannten Begriffe und Darlegung der relevanten Einflussgrößen	3
	Kenntnis der Quellen □ einschlägiger Indexreihen, ihrer Datengrundlage, der unterschiedlichen Verfahren, Anwendung und Aussagekraft	3
	Struktur und Funktionsweise des gewerblichen Miet- (und Pacht)-Marktes bezogen auf komplexe gewerbliche Objekte. Ein Antragsteller muss die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Kapital-, Bau- und Mietmarktes hinsichtlich der gewerblichen Teilmärkte (Büro-, Handels-, Logistik-Immobilien) kennen und insbesondere die regionale sowie bundesweite Angebots- und Nachfragesituation sowie deren Entwicklungstendenzen beurteilen können. Detailliert kennen muss er die für die Bewertung in Frage kommenden Werte, Kosten und Preise, Mieten (und Pachten) nach Art und Höhe sowie marktübliche Anpassungsfaktoren (z.B. für abweichende NFL, Marktanpassung (auch nach Lage und Objektunterart), Liegenschaftszinssätze, Neubau und Bestand, etc., international gebräuchliche Zinssätze, Immobilienenglisch	3
	Räumliche und objektspezifische □ Teilmärkte des gewerblichen Immobilienmarktes; Anwendung von Gewerbe-Mietspiegeln	3
	Befragung von □ Spezial-Maklern, überörtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Datenbroker für immobilienwirtschaftliche Kennwerte	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Der Antragsteller muss die Methoden der Markt,- Standort,- Nutzungs,- Wettbewerbs,- sowie der Renditeanalyse anwenden können.	3
Untersuchung der Rentierlichkeit□	3
Demografische Entwicklung sowie Arbeitsmarkt und Konjunktur□ und deren Einfluss auf die Vermarktbarkeit von gewerblichen Immobilien	3
Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen□ energetischen Ertüchtigung. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendiger energetischer Ertüchtigung, ggf. Dokumentation der Unwirtschaftlichkeit und daraus folgend begründeten Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung	3
Eignung der Immobilie für andere Nutzungen (□Drittverwendungsmöglichkeit); Umnutzungskosten objektspezifisch kalkulieren können	3
Projektentwicklungen, Machbarkeitsstudien, Marktuntersuchungen□	2
Der Antragsteller muss über statistische Grundkenntnisse verfügen	3
Kenntnisse über Grundbegriffe wie Grundgesamtheit, Stichprobe,□ Zufallsvariable, Standardabweichung, Mittelwerte, Median, Quantile, Ausschlussbedingungen, Fehlermaße (Fokus auf komplexe Objekte)	3
Der Antragsteller muss genaue Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privater- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung haben	3
Öffentlich-rechtliche (z.B. Denkmalschutz, Baulasten,□ Lärmschutz, Emissionen und Immissionen)	3
Private (z.B. Dienstbarkeiten- und Reallasten, Überbau, Erwerbs- und□ Vorkaufsrechte, Mietvertragliche, d.h. obligatorische Rechte; Mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten), Wohnungs- und Teileigentumsrechte	3
Grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurechte, Wohnungs- und□ Teilerbbaurecht, Bergrechte)	3
Rechte an grundstücksgleichen Rechten	3
Der Antragsteller muss die einschlägigen finanzmathematischen Verfahren beherrschen	3
Definition der Rentenarten und ihrer Sonderformen	3
Zeit-, ewige Rente, Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert,□ Kapitalisierung, Einfluss der Fälligkeitsmodalitäten (vor-, nachschüssig, unterjährig)	3
Leibrentenrechnung, Reallasten□	3
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen	3
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken,□ Investoren, Fonds, Versicherungen, Kommunen, Share Deals, Portfolios, Leasing	1 - 3

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 2	Vertiefungs- grad
	Technik Kenntnisse	
	Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen	2
	Interpretation von □ Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022	2
	Antragsteller muss □ die Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw. kennen	2
	Kenntnis der □ Recherchequellen	3
	Gefahren aus dem □ Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben	2
	Erkennen von □ altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze, wenn mit kommunalen und gewerblichen Abfällen oder umweltkritischen Betriebsstoffen umgegangen wurde	2
	Bauchemische Kenntnisse	3
	Der Antragsteller □ muss über chemische Grundkenntnisse verfügen und wissen, was z.B. Säuren, Basen, Kohlenwasserstoff- oder Alkoholderivate sind und die chemischen Grundstoffe kennen, sowie deren Auswirkungen auf das Gebäude und seine technische Ausstattung.	2
	Zerstörungen durch □ aufsteigendes und austretendes kapillares Wasser und Salztransport im Mauerwerk, Ausblühungen, Korrosion, Oxidation, Carbonisierung von Beton, PH-Werte, Rost, Ozon-Belastung, Nitrat-Belastungen, etc.	2
	Baukonstruktion und Baustatik	2
	Nutzungsspezifische □ Unterschiede zwischen Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahlbau, Holz- oder Mischbauweisen und die jeweiligen Nutzbarkeitsgrenzen kennen und erkennen	2
	Der Antragsteller □ muss z.B. erkennen können, ob eine Bauwerkskonstruktion Veränderungen, Erweiterungen oder Aufstockungen oder Umnutzungen zulässt; Zulässige Deckenlasten, Kranbahnen; Umnutzungskosten kalkulieren können, Brandschutz-Kenntnisse	2
	Kenntnis von Bauweisen und Bauverfahren	3
	Insbesondere □ Kenntnis aktueller und historischer Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung und Standdauer, Folgenutzungspotentiale erkennen	2
	Typische Eigenschaften □ und Qualitäten von Massivbauten, gewerblichen Fertigbauten	3
	Erkennen von □ werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauer und der durchschnittlichen Restnutzungsdauer, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand der technischen Merkmale	3
	Kenntnisse zur technischen Gebäudeausstattung	2
	Klima-, Lüftungs- und Kälteanlagen □	2

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Kenntnisse intelligenter Steuerungssysteme □	2
Der Antragsteller muss z.B. erkennen können, welche Baustoffe □ für die Tragende Konstruktion verwandt wurden und wie die Dachkonstruktion funktioniert	2
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen	2
Kenntnis insbesondere der bauphysikalischen, akustischen, □ thermischen, feuchte-, brandtechnischen oder toxischen (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften der am Bau vorgefundenen Baustoffe	2
Antragsteller muss z.B. die zu erwartende technische □ Standdauer einer bituminösen Dachabdichtung beurteilen können	2
Kenntnis einschlägiger Normen und technischer Vorschriften, insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt	3
Insbesondere DIN 276, 277, 283, WoFIVo, II. BV., gif-Richtlinien. Der Antragsteller muss die Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke detailliert kennen und anwenden können sowie die Zuordnung zu den unterschiedlichen Kostengruppen beherrschen	3
DIN 1045, 1053, 1054, 4102, 4108, 4109, 18064, 18065 □	2
Antragsteller muss z.B. die brandschutztechnischen Berichte □ einsehen und ggf. beurteilen können	2
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln	3
Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden □	3
Unterscheidung zwischen optischer Beeinträchtigung und □ technischem Versagen	3
Beurteilung □ der merkantilen Relevanz	3
Erkennen, ob es sich bei einem sichtbaren Riss um einen □ Oberflächenriss im Putz, einen statischen Riss oder einen dynamischen Riss handelt und welche Bedeutung er in technischer und wirtschaftlicher Art hat	2
Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken □ unterschiedlicher Baujahre	3
Bauphysikalische Kenntnisse	2
Erkennen von Kälte- und Wärmebrücken □	2
Erkennen und Beurteilen der energetischen Qualität eines □ Gebäudes	2
Ursachen von Schimmelbildung, Taupunkte, Wärmedämmung □	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 2 Rechtliche Kenntnisse	Vertiefungs- grad
	Kenntnisse der einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften	3
	Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, insbesondere aus dem Baugesetzbuch (BauGB)	3
	<input type="checkbox"/> Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Abwägungsgebot, Rechtswirkung, etc.)	3
	<input type="checkbox"/> Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	3
	Vertiefte Kenntnisse <input type="checkbox"/> im Bereich der gewerblichen Immobilien	3
	Zulässigkeit von <input type="checkbox"/> Vorhaben im <beplanten> bzw. <unbeplanten> Innenbereich sowie im Außenbereich (einschl. Einzelhandelserlass)	3
	Grundsätze zum <input type="checkbox"/> Planungsschadensrecht	3
	Grundkenntnisse zu <input type="checkbox"/> den Bodenordnungsverfahren (z.B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil), Unterschiede zwischen Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren)	3
	<input type="checkbox"/> Entschädigungsgrundsätze im Enteignungsverfahren, Voraussetzungen einer Enteignung (Begriffe aus der Rechtsordnung: Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung, etc.)	2
	Erschließungsrecht <input type="checkbox"/> (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)	3
	Sanierungs- und <input type="checkbox"/> Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung, Anfangs- und Endwerte)	3
	Vorschriften zur <input type="checkbox"/> behördlichen Wertermittlung (Gutachterausschüsse, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten)	3
	Kenntnisse der Musterbauordnung (MBO) und davon abweichende Vorschriften aus der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) des Antragstellers und der Baunutzungsverordnung, Abstandserlass	3
	Feuerungsverordnung, Garagenverordnung, Elektrische Betriebsräumeverordnung, Garagenverordnung, Versammlungs- und Verkaufsstättenverordnung	2
	Nachbarrechtsgesetz	2
	Stellplatzerfordernis	2
	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	3
	Art der baulichen <input type="checkbox"/> Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI, MD, MK, GE, GI, SO, ...)	3
	Maß der baulichen <input type="checkbox"/> Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ), Höhenbegrenzungen	3
	Bauweise (o, g, <input type="checkbox"/> abweichende Bauweisen), überbaubare Grundstücksfläche	3
	Zulässige <input type="checkbox"/> Industriebetriebe gemäß Abstandsflächenverordnung	3
	Kenntnisse des Bewertungsrechts, insbesondere ImmoWertV, WertR	3
	Marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren <input type="checkbox"/>	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Definitionen: Normalherstellungskosten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, □ Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale	3
Sondervorschriften zur Sanierung / Entwicklung (z.B.: § 27 □ (2), § 28 (3))	2
Stadtumbau Ost, Stadtumbau West □	1
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)	2
Personen, natürliche, juristische □	2
Recht der Schuldverhältnisse (§ 313) □	2
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag □	3
Sachenrecht (Erwerb bzw. Verlust des Eigentums an □ Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenrecht)	3
Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, □ Endvermögen)	3
Erbrecht, gesetzliches E. Haftung des Erben für □ Nachlassverbindlichkeiten)	2
Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurecht) □	3
Bundesberggesetz (BBergG)	3
Grundkenntnisse des Steuerrechts	2
Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer □ (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) beim Gewerbemietvertrag	3
Einkommenssteuergesetz (EStG) □	2
Abschreibungsmöglichkeiten für eigengenutzte bzw. □ fremdgenutzte Immobilien	2
Facility-Management □	2
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, insbesondere Grundbuchordnung	3
Arten des Grundbuchs (Realfolium, Personalfolium) □	3
Aufbau des Grundbuchs □	3
Zuständigkeit □	2
Grundstücks-/Flurstücks-Begriff □	3
Teilung / Abschreibung □	2
Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks □	2
Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, □ Online)	2
Grundbuchprinzipien, Rangfolgen □	3
Tabularersatzung / Kontratabularersatzung □	2
Kenntnisse zum gewerblichen Mietrecht (vgl. auch Regelungen im BGB)	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Definition der Abschlussmiete, Marktmiete, Nettokaltmiete, <input type="checkbox"/> Teilinklusive miete, Bruttowarmmiete, Investitionsmiete	3
Mieterhöhungsbegehren, Vergleichsmieten, Mietwertgutachten <input type="checkbox"/>	3
Umlegungsmöglichkeiten von Modernisierungskosten auf die Miete <input type="checkbox"/>	3
Staffelmietverträge <input type="checkbox"/>	3
Wertsicherungsklauseln <input type="checkbox"/>	3
Incentives und mietfreie Zeiten <input type="checkbox"/> , Baukostenzuschüsse	3
Kündigungsrechte <input type="checkbox"/>	3
Mietwucher <input type="checkbox"/>	2
Grundkenntnisse weiterer Rechtsvorschriften	2
Zwangsversteigerungsgesetz <input type="checkbox"/>	3
Besonderheiten bei Verkehrswertgutachten für das <input type="checkbox"/> Zwangsversteigerungsgericht	3
Gewerbeordnung <input type="checkbox"/>	3
Kenntnisse wichtiger Normen oder vergleichbarer Vorschriften, insbesondere DIN-Normen (Siehe Technische Kenntnisse)	2

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 2 Kenntnisse Wertermittlungsverfahren	Vertiefungsgrad
Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung im Einzelfall. Begriffsdefinitionen Der Antragsteller muss über detaillierte Kenntnisse der einzelnen Wertermittlungsverfahren verfügen und ihre Anwendung beherrschen		3
Der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Wertbegriffe eindeutig zu definieren:		3
Bodenwert <input type="checkbox"/>		3
Bodenrichtwert <input type="checkbox"/>		3
Sachwert <input type="checkbox"/>		3
Ertragswert <input type="checkbox"/>		3
Vergleichswert <input type="checkbox"/>		3
Verkehrswert <input type="checkbox"/>		3
Marktwert <input type="checkbox"/>		3
Verkaufswert <input type="checkbox"/>		3
Beleihungswert <input type="checkbox"/>		3
Versicherungswert <input type="checkbox"/>		1

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Einheitswert□	2
Bedarfswert□	3
Anfangs- und Endwert□ in Sanierungsgebieten	3
Marktanalyse,□ Datenanalyse, Auskunft aus der Kaufpreissammlung	3
Definition und□ Begründung des / der Verfahrenswahl nach Datenlage	3
Bodenwert	3
Ermittlung des□ Bodenwertes	3
Bodenrichtwert□	3
Erkennen übergroßer□ Grundstücksflächen	3
Zulässige Nutzung,□ zukünftige Nutzungsoptionen	3
Tatsächliche Nutzung□	3
Erschließungszustand□	3
Erschließungskosten□	3
Kenntnis und□ Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands, deduktive Verfahren, Investorenrechnung, Residualverfahren	3
Altlasten und□ sonstige Gefahren aus dem Untergrund	3
Gesamtnutzungsdauer□	3
Wirtschaftliche□ Restnutzungsdauer	3
Abschätzung des□ Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modefarben, Bauverfahren, durchgeführten Modernisierungen, Erweiterungen...)	3
RND bei mehreren□ Gebäuden mit unterschiedlicher RND	3
Sachwertverfahren (nur in Ausnahmefällen)	3
Berechnung der Neubau-(Herstell-)kosten (NHK)□	3
Anwendung der m ³ - bzw. m ² -Tabellen□	3
Überschlägige Überprüfung□	3
Anwendung von Indexreihen□	3
Baunebenkosten□	3
Alterswertminderung (Linear, ...)□	3
Marktanpassung□	3
Sensitivitätsanalyse□	3
Ertragswertverfahren	3
Ableitung der marktüblichen Miete□	3
Gewerbliche Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten;□ Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten; ggf. Refurbishment-kosten, Modernisierungsrisiko	3
Liegenschaftszinssatz, Ableitung, Einflussgrößen, Genauigkeit□	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (LZ, RND) und Abzinsung <input type="checkbox"/>	3
Sensitivitätsanalyse <input type="checkbox"/>	3
DCF-Verfahren, Investorenverfahren, Internationale Verfahren	3
Aufbau <input type="checkbox"/>	3
Interner Zinssatz <input type="checkbox"/>	3
Umrechnungskoeffizienten <input type="checkbox"/>	3
Vergleichspreis-Recherchequellen, Datenherkunft, <input type="checkbox"/> Datensicherheit	3
Anwendung statistischer Methoden <input type="checkbox"/>	3
Sensitivitätsanalyse <input type="checkbox"/>	3
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3
Technische Überalterung, Verkürzung der RND <input type="checkbox"/>	3
Reparaturstau <input type="checkbox"/>	3
Verjüngung durch Modernisierungen <input type="checkbox"/>	3
Energetische Anforderungen, Rentierlichkeit, Erforderlichkeit <input type="checkbox"/>	3
Verkürzung der Restnutzungsdauer bei Unrentierlichkeit <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation von Modernisierungskosten <input type="checkbox"/>	3
Kalkulation von Schadensbeseitigungskosten <input type="checkbox"/>	3
Abweichungen von der marktüblichen Miete <input type="checkbox"/>	3
Abweichungen von marktüblichen baulichen Zustand <input type="checkbox"/>	3
Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Lasten und Rechte <input type="checkbox"/>	3
Bewertungsanlässe, zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftrags-Besonderheiten bei	3
Kauf / Verkauf <input type="checkbox"/>	3
Beleihung <input type="checkbox"/>	3
Erbauseinandersetzung <input type="checkbox"/>	3
Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes <input type="checkbox"/>	3
Scheidung, Zugewinnausgleich <input type="checkbox"/>	3
Unternehmens-Übertragungen <input type="checkbox"/>	2
Zwangsversteigerung <input type="checkbox"/>	3
Enteignung <input type="checkbox"/>	3
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen <input type="checkbox"/> Entwicklungsgebiet	3
Versicherungswertermittlung <input type="checkbox"/>	1
Steuerliche Bewertungen bei Entnahme aus dem Betriebsvermögen <input type="checkbox"/>	2
Liquidationswertverfahren	3
Nachweis der Unrentierlichkeit <input type="checkbox"/>	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Kalkulation der Freilegungskosten□	3
Kalkulation der Freilegungserlöse□	3
Definition der wahrscheinlichsten zukünftigen Nutzung□	3
Kalkulation von Rückbaukosten der vorhandenen Infrastruktur□	3
Kalkulation der Kosten des Vandalismus-Schutzes□	3
Marktanpassung□	3
Sonstige nicht normierte Verfahren, internationale Verfahren, DCF	3

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse

EN ISO/IEC 17024	Kompetenzen der Stufe 2 Kenntnisse Rechten & Pflichten des Sachverständigen	Vertiefungs- grad
	Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige	3
	Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten	3
	□ Sachverständigenordnung der IHK'n	2
	□ Zertifizierungsbedingungen	3
	□ Dienstleistungs-Informations-Verordnung DLInfoV und Telemediengesetz	3
	Strafrecht /□ Ordnungswidrigkeiten	1
	Unterschiede der□ Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	1
	Schadensersatzrecht□ der §§ 249 ff. BGB / 847 BGB	1
	Grundsätze des□ Schadensersatzrechts	1
	□ Versicherungsrechtliche Kenntnisse	1
	□ Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	1
	□ Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht	3
	Die Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	3
	Rechtsgrundlagen;□ Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustandekommen des Auftrags, Scope of Work (Deutschsprachig bleiben)	3
	Werkvertragsrecht□	3
	Sonstige□ Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	3
	Private□ Beweissicherung	2
	Vergütung des□ Sachverständigen	3
	Haftung des□ Sachverständigen bei privater Tätigkeit	3
	aus Vertrag□	3
	aus Gesetz□	3

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Ortstermin, □ Dokumentation, Besichtigungsprotokoll	3
Datenschutz, □ Copyright	3
□ Unternehmensformen	3
□ Notwendige technische Ausstattung	3
Marktchancen □ des Sachverständigen	2
Werbung □ und Marketing des Sachverständigen	3
□ Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)	3
□ Qualitätsmanagement im SV-Büro	3
□ Konfektionierung und Binden der Gutachten	3
□ Siegelführung	3
Die Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	3
Grundzüge des □ Justizaufbaus, Spruchkörper, Instanzenzug	2
Teile des □ Zivilprozesses (Scheidung und Erbfolge, Unternehmensverkauf)	3
Selbstständiges □ Beweisverfahren nach ZPO	2
Einschlägige Teile □ des Strafprozesses	1
Unterschiede □ zwischen Zivilprozess und Strafprozess	1
Haftung des □ Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	3
Rechte und Pflichten □ des Sachverständigen	3
Durchführung des □ Ortstermins, Verhalten bei Schwierigkeiten	3
Datenschutz, □ Copyright	3
Veröffentlichung von □ Gutachten im Internet	3

Vertiefungsgrad bedeutet 1 = Grundkenntnisse 2 = vertiefte Kenntnisse 3 = Detailkenntnisse