

Zertifizierung zum Sachverständigen Immobilienbewertung gemäß DEKRA Standard

Darstellung der im Zertifizierungsverfahren nachzuweisenden
Kompetenzen für die:

**-Zertifizierungsstufe D 1: Sachverständiger für
Immobilienbewertung von Standard Ein- und ZFH**

-Zertifizierungsstufe D 1 **plus: Sachverständiger für
Immobilienbewertung von Standard Ein- und ZFH**

- Kompetenzen der Zertifikatserweiterung D1 und D1 **plus zur
Bewertung von Wohneigentum (Eigentumswohnungen)**

- Kompetenzen der Zertifikatserweiterung D1 und D1 **plus zur
Bewertung von Wohneigentum (Eigentumswohnungen)**

**-Zertifizierungsstufe D 2: Sachverständiger Immobilienbewertung
für Wohn- und einfache, gemischt genutzte Objekte**

**-Zertifizierungsstufe D 3: Sachverständiger für
Immobilienbewertung komplexer Wohn- und Gewerbeobjekte**

Quellen: Anlehnung an das Normative Dokument für das Zertifizierungsgebiet „Immobilienbewertung 2006“ und unter Einbindung von: WertR 2006 (sofern nicht ersetzt), ImmoWertV 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014 sowie Ertragswertrichtlinie 2015.

Stand: 10. 2017

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Nachfolgende Kompetenz-Anforderungen bauen auf den Vorschriften der ImmoWertV vom 19.05.2010 auf, sind durch Bundesrichtlinien konkretisiert sowie durch Anforderungen ergänzt, die sich aus allgemein anerkannten Standards der aktuellen Wertermittlungslehre ergeben.

Die Kompetenzmatrix (Prüfstoffverzeichnis) ist für die Stufen D 1 bis D 3 unterteilt in:

- Wirtschaftliche Kenntnisse
- Technische Kenntnisse
- Rechtliche Kenntnisse
- Wertermittlungsverfahren
- Rechte & Pflichten des Sachverständigen

Die Kompetenzen der Stufe D 2 bauen auf den Grundkompetenzen der Stufe D 1 sowie D1 plus auf. Die Kompetenzen der Stufe D 3 schließen die Kompetenzen der Stufen D 1, D1 plus und D 2 ein

Weiterhin sind die Kompetenzen zur Zertifikatserweiterung D1 und D1 plus zur Bewertung von Wohneigentum (Eigentumswohnungen) und zur Bewertung nach der Beleihungswertverordnung (BelWertV) für Kleindarlehen aufgeführt.

Stufe D 1: Sachverständiger für Immobilienbewertung von Standard Ein- und ZFH

(Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken wie z.B. mit Standard Ein- und Zweifamilienhäusern; **ohne** Rechte 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 bzw. BelWertV sind nicht Inhalt der Kompetenzmatrix bzw. Gegenstand der Zertifizierung“

Stufe D 1	Kompetenzen der Stufe D 1 Wirtschaftliche Kenntnisse
Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke der Objektarten D 1; Ein- und Zweifamilienwohngebäude)	
Einflussfaktoren (wirtschaftlich) auf den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten) mit Focus auf Objekte der Stufe D 1; Begriffsdefinitionen	
Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D 1	
Definition der vorgenannten Begriffe und Darlegung der relevanten Einflussgrößen	
Anwendung und Aussagekraft von Indexreihen, Kenntnis der Quellen, Datengrundlagen und unterschiedlicher Verfahren, Kaufkraft	
Inflation, Konjunktur- und Immobilienzyklen	
Entwicklungen und aktuellster Stand der Grundstücks-, Kapital-, Bau- und Mietmärkte; Angebots- und Nachfragesituation sowie deren Entwicklungstendenzen. Mieten (und Pachten) nach Art und Höhe.	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Anpassungsfaktoren einschl. deren Begründung (z.B. für abweichende WFL, Objektenbauart). Liegenschaftszinssätze (Neubau und Bestandsobjekte) bezogen auf Objekte der Stufe D 1
Teilnehmergruppen und Marktvolumen des Immobilienmarktes; Bestandsstruktur, Marktteilnehmer, einschlägige Datenquellen, Segmentierung der Wohnimmobilienmärkte, typische Entscheidungskriterien (Standorte, Objekttypen)
Bestimmung des Bedarfs einzelner Immobilienarten der Stufe D 1 (Anforderungskriterien von Nutzern, qualitative und quantitative Bedarfsdifferenzierung)
Räumliche und objektspezifische Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, EFH + ZFH) Standortfaktoren, Demografie, Anwendung von Mietspiegeln
Befragung von Maklern, Gutachterausschüssen, örtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte bzw. Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen. Datenbroker für Immobilienwirtschaftliche Kennwerte, Ableitung von Bodenwerten für werdendes Bauland, Auswertung von Mietverträgen (BWK, Vertragslaufzeit, Bonitätsbeurteilung, Mehrmieterlöse)
Methoden der Immobilienanalyse
Basisanalysen (Marktanalyse, Angebots- und Nachfrageanalyse, Standortanalyse)
Demografische Entwicklung und deren Einfluss auf die Vermarktbarkeit von EFH und ZFH
Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen energetischen Erhöhung. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendiger energetischer Erhöhung, ggf. Dokumentation der Unwirtschaftlichkeit und daraus folgend begründetem Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung. Kenntnisse der verschiedenen erneuerbaren Energieträger und deren Bewertung; Energieausweisbeurteilung
Eignung der Immobilie für die Bedingungen des altersgerechten Wohnens, des barrierefreien und behindertengerechten Wohnens, etc.; ggf. Umnutzungskosten ermitteln können, Kenngrößen von einschlägigen Kosten der Wohnraumanpassung
Erkennen von minder ausgenutzten Grundstücken und der Durchführbarkeit von Nachverdichtungen oder Erweiterbarkeit von Wohnimmobilien der Stufe D 1
Statistische Grundkenntnisse
Kenntnisse über Grundbegriffe wie: Grundgesamtheit, Stichprobe, Standardabweichung, Häufigkeitsverteilung, Spannweite, Mittelwerte, Median, Merkmale einer Sensitivitätsanalyse
Finanzmathematische Kenntnisse
Definition der Rentenarten und ihrer Sonderformen (einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren)
Zeit-, ewige Rente, Leibrenten, Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert, Kapitalisierung, Einfluss der Fälligkeitsmodalitäten (vor-, nachschüssig, unterjährig)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherungen, Kommunen, Fondsgesellschaften, Portfolios

Stufe D 1	Kompetenzen der Stufe D 1
	Technische Kenntnisse
Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen	
Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, (DIN EN 1997-1); DIN 4020 (EN 1997-2) und EN ISO 14688, EN ISO 14689-1 und EN ISO 22475-1	
Folgen bei Vorliegen von Flieβsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw.	
Gefahren aus dem Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben	
Erkennen von altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze an denen mit kommunalen und gewerblichen Abfällen oder Betriebsstoffen umgegangen wurde, Informationsquellen (mit Fokus auf Objekte der Stufe D 1)	
Bauchemische Kenntnisse	
Chemische Grundkenntnisse (z.B. Säuren, Basen, Kohlenwasserstoff- oder Alkoholderivate); Auswirkungen auf Gebäude und technische Ausstattung	
Zerstörungen durch aufsteigendes und austretendes, kapillares Wasser und Salztransport im Mauerwerk, Ausblühungen, Korrosion, Oxidation, Karbonisierung von Beton, PH-Wert, Ozon - Belastung, etc.	
Baukonstruktion und Baustatik	
Nutzungsspezifische Unterschiede zwischen Mauerwerks-, Stahlbeton-, Holz- oder Mischbauweisen und die jeweiligen Nutzbarkeitsgrenzen kennen und erkennen	
Beurteilung evtl. Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen der Stufe D 1	
Bauverfahren und Bauweisen	
Historische Baukonstruktionen und Bauweisen, Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotential und Lebensdauer.	
Typische Eigenschaften und Qualitäten von Massiv- und Holzbauten der Stufe D 1; Pro- und Contra	
Erkennen von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung, Holzbalkendecke, Ortbetondecke, Trägerdecke, Elementdecke; Begriffe
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen
Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte-, brandtechnische oder toxische (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften von Baustoffen. Baustoffklassen, Feuerwiderstandsklassen
Technische Standdauer einer bituminösen Dachabdichtung, Unterschiede z.B. zwischen einem gleichstarken Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk
Einschlägige Normen und technische Vorschriften (insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt)
DIN 276, DIN 277, DIN 283 (zurückgezogen), WoFIV, II. BV, BetrKV. Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke
DIN 1045-2, DIN V 18550, DIN EN 998, DIN EN 520, DIN EN 13501-1, DIN 1054, DIN EN 1990 - 1999 (Eurocodes 0-9), DIN 4102, 4108-2 – 4108-10, DIN 4109
Brandschutztechnische Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses (bezogen auf Objekte der Stufe D 1)
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln
Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie der jeweiligen Wertrelevanzen
Unterscheidung zwischen optischer Beeinträchtigung und technischem Versagen, auch aus der Sichtweise von Mietern
Beurteilung der merkantilen Relevanz
Rissbildungen, Oberflächenrisse im Putz, statische oder dynamische Rissbildungen, Bedeutung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht
Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken der Stufe D 1 unterschiedlicher Baujahre
Bauphysikalische Kenntnisse
Erkennen von Wärmebrücken, Arten von Wärmebrücken
Erkennen und Beurteilen der energetischen Qualität eines Gebäudes
Ursachen von Schimmelbildung, Taupunkt, Wärmedämmung
Baukostenkalkulation und Abrechnung
Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276), Kostenschätzung (BRI, BGF, Grobelemente), Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe), Kostenfeststellung (Abrechnung), Kostengliederung (Kostengruppen 100 - 700); Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung bezogen auf Objekte der Stufe D 1

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Stufe D 1	Kompetenzen der Stufe D 1
	Rechtliche Kenntnisse
Kenntnisse des öffentlichen Bau-, Planungs- und Bodenrechts, insbesondere des BauGB	
Planungsrechtliche Grundlagen, Ebenen des gestaffelten Systems zur Planung räumlicher Ordnung	
Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Abwägungsgebot, Rechtswirkung, etc.)	
Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung (BauGB)	
Kenntnis der Bodenqualität (Grundstücke der Land und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, Grundstücke im Entwicklungsprozess)	
Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	
Grundsätze zum Planungsschadensrecht	
Kenntnisse zu den Bodenordnungsverfahren (z.B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil), Unterschiede zwischen Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren	
Erschließungsrecht (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)	
Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung, Anfangs- und Endwerte)	
Vorschriften zur behördlichen Wertermittlung (Gutachterausschussverordnung, Gutachterausschüsse, Obere Gutachterausschüsse, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten, sonstige erforderliche Daten)	
Musterbauordnung (MBO) und davon abweichende Vorschriften aus den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO, BauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Fokus auf Objekte der Stufe D 1	
Allgemeine Ausführungsverordnungen, Verfahrensverordnungen, Feuerungsverordnungen, Garagenverordnungen, Elektrische Betriebsräume - verordnungen	
Nachbarrechtsgesetze der Länder	
Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze	
Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens, Kenntnissgabeverfahren	
Definitionen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Bauordnungen (LBO, BauO) der Länder wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abgeschlossenheit, Baulast, Abstandsflächen, etc.	
Arten der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI, MD, MK, ...)	
Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, WGFZ)	
Bauweisen (o, g, b), überbaubare Grundstücksfläche	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Planzeichenverordnung, Baugrenzen, Baulinien
Kenntnisse aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
Wohnungsbauförderungsgesetze, KfW – Fördermaßnahmen
Kenntnisse bewertungsrelevanter Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR06; sofern nicht ersetzt), Bodenrichtwertrichtlinie 2011 (BRW - RL), Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie 2014 (VW-RL), Ertragswertrichtlinie 2015 (EW-RL)
Bewertungsgesetz (BewG) - und Richtlinien
Marktkonforme Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)
Definitionen von Normalherstellungskosten, Kostenkennwerten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (Fokus Objektstufe D 1)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bundesberggesetz (BBergG)
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)
Personen, natürliche, juristische
Eigentumsformen (Alleineigentum, Bruchteilseigentum, Gesamthandseigentum)
Recht der Schuldverhältnisse (Kauf)
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag
Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94 BGB, Erwerb bzw. Verlust des Eigentums an Grundstücken (Auflassung, Vorkaufsrecht, Hypothek)
Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)
Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Haftung des Erben für Nachlassverbindlichkeiten)
Grundkenntnisse des Steuerrechts
Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert)
Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschafts- und Schenkungssteuer, etc.)
Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)
Einkommenssteuergesetz (EStG)
Abschreibungsmöglichkeiten für eigen- und fremd genutzte Immobilien

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Historische Steuervergünstigungen
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung
Grundbuchführung, Grundbuchordnung
Arten des Grundbuchs und dessen Ordnung (Realfolium, Personalfolium)
Aufbau des Grundbuchs bzw. des Grundbuchauszuges
Zuständigkeit, Bedeutung und Funktion des Grundbuchs
Öffentlicher Glaube der Grundbucheintragungen
Grundstück und dessen Bestandteile, Flurstück
Teilung /Abschreibung
Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks
Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, Online)
Grundbuchprinzipien, Rangfolgen
Eintragungen in den Abt. I, II, III und deren Bedeutung für die Wertermittlung
Tabularersatzung / Kontratabularersatzung
Liegenschaftskataster
Bestandteile des Liegenschaftskatasters, Katasterarten, Begriffe (Gemarkung, Flurstück, Flur), öffentlicher Glaube
Kenntnisse zum Mietrecht (vgl. auch Regelungen im BGB)
Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmiete, Marktmiete, Nettokaltmiete, Teilinklusivmiete, Bruttowarmmiete)
Arten von Mietspiegeln
Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze, Mietpreisbremse
Kündigungsrechte
Grundkenntnisse weiterer Rechtsvorschriften für die Zertifizierung
Zwangsversteigerungsgesetz, Zwangsversteigerung, Zwangsvollstreckung, Rangordnung der Rechte, Justiz- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Besonderheiten bei Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsgericht (Fokus auf Objekte der Stufe D 1)
Gewerbeordnung

Stufe D 1	Kompetenzen der Stufe D 1
	Kenntnisse Wertermittlungsverfahren

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung im Einzelfall, der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Begriffe eindeutig zu definieren:
Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag
Bodenwert
Bodenrichtwert, besondere Bodenrichtwerte
Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert, Verkehrswert, Marktwert, Einheitswert
Anfangs- und Endwert in Sanierungsgebieten
Marktanalyse, Datenanalyse, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Definition und Begründung des / der Verfahrenswahl nach Datenlage
Bodenwertermittlung
Ermittlung des Bodenwertes, Verfahren, Bodenrichtwerte, Erkennen übergroßer Grundstücksflächen, Zulässige Nutzung versus tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzung; wertrelevante Geschossflächenzahl, Umrechnungskoeffizienten
Erschließungszustand, Erschließungskosten, KAG
Grundkenntnisse und Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands, deduktive Verfahren, Residualverfahren
Altlasten und sonstige Gefahren aus dem Untergrund
Sachwertermittlung
Berechnung der Neubau-(Herstell-)kosten (NHK 2000, 2010), Korrekturfaktoren
Gebäudestandards, Anwendung der m ² -Tabellen (BGF), Nutzbarkeit von Dachgeschossen und deren Besonderheiten, BGF, BGF red.
Anwendung von Indexreihen, Umbasierung
Baunebenkosten
Gesamtnutzungsdauer, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Modernisierungselemente, Punktrastertabelle
RND bei mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher RND
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modifarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Alterswertminderung (Linear, Ross...)
Marktanpassung, Sachwertfaktoren, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors
Außenanlagen, sonstige Anlagen
Sensitivitätsanalyse
Ertragswertermittlung

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Eingleisiges Ertragswertverfahren, zweigleisiges Ertragswertverfahren, mehrperiodisches Ertragswertverfahren
Ableitung der marktüblichen Miete
Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modefarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Bodenwertverzinsung, rentierliche Grundstücksfläche
Liegenschaftszinssatz, Ableitung, Einflussgrößen, Genauigkeit
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (LZ, RND)
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes
Sensitivitätsanalyse
Vergleichswertermittlung
Erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen, Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten
Vergleichspreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren
Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen
Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge, andere öffentliche Beiträge und Abgaben
Vergleichspreis-Recherchequellen, Datenherkunft, Datensicherheit
Einbindung statistischer Methoden
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung von Gebäude- und Ertragsfaktoren
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Technische Überalterung
Reparaturanstau
Energetische Besonderheiten
Anpassungserfordernisse an die demografischen Herausforderungen (altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen)
Kalkulation von Modernisierungskosten
Kalkulation von Schadensbeseitigungskosten
Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete oder abweichende Bewirtschaftungskosten

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Abweichungen vom marktüblichen baulichen Zustand
Einbindung möglicher Besonderheiten nach den Modellparametern der Sachwertrichtlinie 2012 und Ertragswertrichtlinie 2015
Sonstige Bewertungsanlässe (zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftragsbesonderheiten)
Kauf / Verkauf
Erbaueinandersetzung
Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes
Scheidung, Zugewinnausgleich
Zwangsversteigerung
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet
Liquidationswertverfahren (Sonderfall der Bodenwertermittlung)
Nachweis der Unrentierlichkeit
Kalkulation der Freilegungskosten
Kalkulation der Freilegungserlöse
Definition der wahrscheinlichsten zukünftigen Nutzung
Kalkulation von Rückbaukosten der vorhandenen Infrastruktur
Kalkulation der Kosten des Vandalismus-Schutzes
Marktanpassung
Besonderheiten bei der Bewertung unterschiedlicher Immobilienarten
Ein- und Zweifamilienhäuser
Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten
Unbebaute Grundstücke, Bauland allgemein, weitere Baulandarten
Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend aktueller gesetzlicher Regelungen und Richtlinien

Stufe D 1	Kompetenzen der Stufe D 1
	Kenntnisse Rechten & Pflichten des Sachverständigen
Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige	
Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen (DIN EN 16775:2015)	
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten	
Sachverständigenordnung der IHK'n	
Zertifizierungsbedingungen	
Dienstleistungs-Informations-Verordnung DLInfoV und Telemediengesetz	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Strafrecht / Ordnungswidrigkeiten
Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung
Grundsätze des Schadensersatzrechts, Schadensersatzrecht des §§ 249 ff. BGB
Versicherungsrechtliche Kenntnisse
Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz
Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht
Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit
Rechtsgrundlagen; Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustandekommen des Auftrags, Scope of Work
Werkvertragsrecht
Sonstige Vertragstypen des BGB
Vergütung des Sachverständigen
Haftung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit
aus Vertrag
aus Gesetz
Ortstermin, Dokumentation, Besichtigungsprotokoll
Datenschutz, Copyright
Unternehmensformen
Notwendige technische Ausstattung
Marktchancen des Sachverständigen
Werbung und Marketing des Sachverständigen
Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)
Qualitätsmanagement im SV-Büro
Konfektionierung und Binden der Gutachten
Siegelführung
Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Grundzüge des Justizaufbaus, Spruchkörper, Instanzenzug
Teile des Zivilprozesses (Fokus Scheidung und Erbfolge)
Selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO
Einschlägige Teile des Strafprozesses
Unterschiede zwischen Zivilprozess und Strafprozess
Haftung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Rechte und Pflichten des Sachverständigen

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Durchführung des Ortstermins, Verhalten bei Schwierigkeiten
Datenschutz, Copyright
Veröffentlichung von Gutachten im Internet

Stufe D 1: Sachverständiger für Immobilienbewertung von Standard Ein- und ZFH plus

(Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken wie z.B. mit Standard Ein- und Zweifamilienhäusern; Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten)

„Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Bewertung zu Zwecken der Beleihung nach Pfandbriefgesetz bzw. BelWertV sind nicht Inhalt der Kompetenzmatrix bzw. Gegenstand der Zertifizierung“

Stufe D1 plus	Kompetenzen der Stufe D1 plus (ergänzend zu den Kompetenzen der Stufe D1)
	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgehensweise bei der Bewertung von Rechten und Belastungen - Auswirkungen von Rechten und Belastungen auf den Verkehrswert - Das begünstigte und das belastete Grundstück - Differenzierung zwischen Marktwert des belasteten Grundstücks und Wert des Rechts für den oder die Berechtigten - Rechte und Belastungen (Abt. II GB, andere Bücher, Listen oder Verzeichnisse, auch nicht erkennbar aus dem Grundbuch oder anderen Büchern und Verzeichnissen) - Beschränkt dingliche Rechte des Grundeigentums (Nutzungsrechte, Erwerbsrechte, Verwertungsrechte) - Unterscheidung privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Nutzungsrechte (z.B. Leitungsrechte, Wegerechte, Überleitungs- oder Untertunnelungsrechte) - Notwegerecht, Hammerschlags- und Schaufelschlagsrecht - Unterscheidung Wohnungsrecht und Wohnrecht, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht - Zeit- und Leibrenten, Zahlungsmodalitäten, Leibrentenarten, Sterbetafeln, Versicherungsbarwerte für Leibrenten, Liegenschaftszinssätze, Anwendung - Denkmalschutz, Besonderheiten und dessen Berücksichtigung bei der Wertermittlung - Baulasten (z.B. Zufahrtsbaulast, Leitungsbaulast, Abstandsflächenbaulast, Stellplatzbaulast, Anbaubaulast, Vereinigungsbaulast, Standsicherheitsbaulast) - Verhältnis zwischen Baulast und Grunddienstbarkeit - Überbau (rechtmäßiger, unbeabsichtigter, unentschuldigter) - Grundstücksgleiche Rechte - Wohnungs- und Teileigentum, Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum Bodenwertermittlung, Sondernutzungsrechte, Wertermittlungsverfahren, WEG - Erbbaurecht, Definition, Grundbuchkonstellation, gesetzliche Grundlagen, Laufzeiten, Restlaufzeit Entschädigung bei Zeitablauf, Heimfall - Erbbauzins, Wertsicherungsklauseln - Wohnungs- und Teilerbbaurecht, Untererbbaurecht - Wertermittlung bei Sachwert- und Ertragswertobjekten

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

- Bergwerkseigentum, Bergschadensverzicht
- Vertiefung finanzmathematischer Grundlagen

Zertifikats- erweiterung: -Wohneigentum	Kompetenzen der Zertifikatserweiterung D1 und D1 plus zur Bewertung von Wohneigentum (Eigentumswohnungen)
<ul style="list-style-type: none"> -Wohneigentumsgesetz/ Wohnungsgrundbuch -Begriffe, Begründung (Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Gemeinschaftsordnung, Instandhaltungsrückstau), Marktsegmente -Bodenmarkt -Wertermittlungsverfahren (Ertragswert-, Vergleichswert- u. Wohnwertverfahren) -Indexreihen, Mietspiegel, Grundstücksmarktberichte -Sonderfälle, z.B. Unterhaltungsrückstau -Sondernutzungsrechte z. B.an Gartenflächen oder KFZ-Stellplätzen -Dauerwohnrecht -Energieausweis 	

Zertifikats- erweiterung: -Beleihungswert- verordnung für Kleindarlehen	Kompetenzen der Zertifikatserweiterung D1 und D1 plus zur Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen
<ul style="list-style-type: none"> -Definition des Beleihungswertes nach § 16 PfandBG (Pfandbriefgesetz) -Definition des Kleindarlehnsbereiches -BelWertV (Beleihungswertermittlungsverordnung) Grundlagen, Begriffe der Beleihungswertermittlung, das Realkreditgeschäft, Kleindarlehen, BelWertV, PfandBG, Beleihungswert, Marktwert -Verfahren zur Beleihungswertermittlung (Sachwert-, Ertragswert-, und Vergleichswertverfahren) -Parameter für die Beleihungswertermittlung (Kenngrößen, u.a.) - Marktwert versus Beleihungswert -Informationsbeschaffung (Gutachterausschuss, Bodenrichtwerte, Immobilienmarktberichte, sonstige Daten) 	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Stufe D 2: Sachverständiger Immobilienbewertung für Wohn- und einfache, gemischt genutzte Objekte

(Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken wie z.B. EFH, ZFH, Mehrfamilienhäusern und Wohn- und einfachen gemischt genutzten Geschäftshäusern einschließlich Wohnungs- und Teileigentum; Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten)

„Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Bewertung zu Zwecken der Beleihung nach Pfandbriefgesetz bzw. BelWertV sind nicht Inhalt der Kompetenzmatrix bzw. Gegenstand der Zertifizierung“

Stufe D 2	Kompetenzen der Stufe D 2
	Wirtschaftliche Kenntnisse
	Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke der Objektarten D 2, EFH, ZFH, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und einfach gemischt genutzte Geschäftshäuser, Wohnungs- und Teileigentum)
	Einflussfaktoren (wirtschaftlich) auf den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten) mit Focus auf Objekte der Stufe D 2; Begriffsdefinitionen
	Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D 2
	Definition der vorgenannten Begriffe und Darlegung der relevanten Einflussgrößen
	Anwendung und Aussagekraft von Indexreihen, Kenntnis der Quellen, Datengrundlagen und unterschiedlicher Verfahren, Kaufkraft
	Inflation, Konjunktur- und Immobilienzyklen
	Entwicklungen und aktuellster Stand der Grundstücks-, Kapital-, Bau- und Mietmärkte; Angebots- und Nachfragesituation sowie deren Entwicklungstendenzen. Mieten (und Pachten) nach Art und Höhe. Anpassungsfaktoren einschl. deren Begründung (z.B. für abweichende WFL, Objektanbauart). Liegenschaftszinssätze (Neubau und Bestandsobjekte).
	Teilnehmergruppen und Marktvolumen des Immobilienmarktes; Bestandsstruktur, Marktteilnehmer, einschlägige Datenquellen, Segmentierung der Wohn- und gemischt genutzten Immobilienmärkte, typische Entscheidungskriterien (Standorte, Objekttypen)
	Bestimmung des Bedarfs einzelner Immobilienarten der Stufe D 2 (Anforderungskriterien von Nutzern, qualitative und quantitative Bedarfsdifferenzierung)
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte (EFH + ZFH, Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser). Standortfaktoren, Demografie, Anwendung von Mietspiegeln
	Befragung von Maklern, Gutachterausschüssen, örtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte,

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Grundstücksmarktberichte bzw. Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen Datenbroker für Immobilienwirtschaftliche Kennwerte, Ableitung von Bodenwerten für werdendes Bauland, Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (BWK, Indexierung, Vertragslaufzeit, Bonitätsbeurteilung, Mehrmietnerlöse)
Methoden der Immobilienanalyse
Untersuchung der Rentierlichkeit, Basisanalysen (Marktanalyse, Angebots- und Nachfrageanalyse, Standortanalyse)
Demografische Entwicklung und deren Einfluss auf die Vermarktbarkeit von EFH und ZFH sowie von Wohnungseigentum
Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen energetischen Ertüchtigung. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendiger energetischer Ertüchtigung, ggf. Dokumentation der Unwirtschaftlichkeit und daraus folgend begründetem Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung. Kenntnisse der verschiedenen erneuerbaren Energieträger und deren Bewertung; Energieausweisbeurteilung
Eignung der Immobilie für die Bedingungen des altersgerechten Wohnens, des barrierefreien und behindertengerechten Wohnens, etc.; ggf. Umnutzungskosten ermitteln können, Kenngrößen von einschlägigen Kosten der Wohnraumanpassung
Erkennen von minder ausgenutzten Grundstücken und der Durchführbarkeit von Nachverdichtungen oder Erweiterbarkeit von Wohn- und gemischt genutzten Immobilien
Erkennen und Aufzeigen von Drittverwendungsmöglichkeiten, Begrifflichkeit
Statistische Grundkenntnisse
Kenntnisse über Grundbegriffe wie: Grundgesamtheit, Stichprobe, Standardabweichung, Häufigkeitsverteilung, Spannweite, Mittelwerte, Median, Merkmale einer Sensitivitätsanalyse (Objekte der Stufe D 2)
Wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privater- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung
Öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen (z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Erschließungsbeiträge, Grundsteuern, gesetzl. Vorkaufsrecht, etc.)
Privatrechtliche Lasten (z.B. Dienstbarkeiten, Reallasten, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Leitungsrechte, Wegerechte; Aussichtsrechte, Überbau, Notweg, Mietvertragliche d.h. obligatorische Rechte, Leibgedinge, Erwerbs- und Vorkaufsrechte)
Grundstücksgleiche Rechte (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurecht, Wohnungs- und Teilerbbaurecht, Untererbbaurecht, Bergwerkseigentum)
Finanzmathematische Kenntnisse
Definition der Rentenarten und ihrer Sonderformen; Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken (einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Zeit-, ewige Rente, Leibrenten, Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert, Kapitalisierung, Einfluss der Fälligkeitsmodalitäten (vor-, nachschüssig, unterjährig)
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherungen, Kommunen, Fondsgesellschaften, Portfolios

Stufe D 2	Kompetenzen der Stufe D 2
	Technische Kenntnisse
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, (DIN EN 1997-1); DIN 4020 (EN 1997-2) und EN ISO 14688, EN ISO 14689-1 und EN ISO 22475-1
	Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw.
	Gefahren aus dem Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben
	Erkennen von altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze an denen mit kommunalen und gewerblichen Abfällen oder Betriebsstoffen umgegangen wurde, Informationsquellen (mit Fokus auf die Objekte der Stufe D 2)
	Bauchemische Kenntnisse
	Chemische Grundkenntnisse (z.B. Säuren, Basen, Kohlenwasserstoff- oder Alkoholderivate); Auswirkungen auf Gebäude und technische Ausstattung
	Zerstörungen durch aufsteigendes und austretendes, kapillares Wasser und Salztransport im Mauerwerk, Ausblühungen, Korrosion, Oxidation, Karbonisierung von Beton, PH-Wert, Ozon - Belastung, etc.
	Baukonstruktion und Baustatik
	Nutzungsspezifische Unterschiede zwischen Mauerwerks-, Stahlbeton-, Holz- oder Mischbauweisen und die jeweiligen Nutzbarkeitsgrenzen kennen und erkennen
	Beurteilung evtl. Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen
	Bauverfahren und Bauweisen
	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen, Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotential und Lebensdauer. Möglichkeiten und Grenzen denkmalpflegerischer Maßnahmen.
	Typische Eigenschaften und Qualitäten von Massiv- und Holzbauten; Pro- und Kontra
	Erkennen von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauern und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung, Holzbalkendecke, Ortbetondecke, Trägerdecke, Elementdecke; Begriffe
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen
Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte-, brandtechnische oder toxische (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften von Baustoffen. Baustoffklassen, Feuerwiderstandsklassen
Technische Standdauer einer bituminösen Dachabdichtung, Unterschiede z.B. zwischen einem gleichstarken Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk
Einschlägige Normen und technische Vorschriften (insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt)
DIN 276, DIN 277, DIN 283 (zurückgezogen), WoFIV, II. BV, BetrKV. Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke
DIN 1045-2, DIN V 18550, DIN EN 998, DIN EN 520, DIN EN 13501-1, DIN 1054, DIN EN 1990 - 1999 (Eurocodes 0-9), DIN 4102, 4108-2 – 4108-10, DIN 4109
Brandschutztechnische Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses (bezogen auf Objekte der Stufe D 2)
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln
Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie der jeweiligen Wertrelevanzen
Unterscheidung zwischen optischer Beeinträchtigung und technischem Versagen, auch aus der Sichtweise von Mietern
Beurteilung der merkantilen Relevanz
Rissbildungen, Oberflächenrisse im Putz, statische oder dynamische Rissbildungen, Bedeutung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht
Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken der Stufe D 2 unterschiedlicher Baujahre
Bauphysikalische Kenntnisse
Erkennen von Wärmebrücken, Arten von Wärmebrücken
Erkennen und Beurteilen der energetischen Qualität eines Gebäudes
Ursachen von Schimmelbildung, Taupunkt, Wärmedämmung
Baukostenkalkulation und Abrechnung
Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276), Kostenschätzung (BRI, BGF, Grobelemente), Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe), Kostenfeststellung (Abrechnung), Kostengliederung (Kostengruppen 100 - 700); Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Stufe D 2	Kompetenzen der Stufe D 2
	Rechtliche Kenntnisse
Kenntnisse des öffentlichen Bau-, Planungs- und Bodenrechts, insbesondere des BauGB	
Planungsrechtliche Grundlagen, Ebenen des gestaffelten Systems zur Planung räumlicher Ordnung	
Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Abwägungsgebot, Rechtswirkung, etc.)	
Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung (BauGB)	
Kenntnis der Bodenqualität. Grundstücke der Land und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, Grundstücke im Entwicklungsprozess	
Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	
Grundsätze zum Planungsschadensrecht	
Kenntnisse zu den Bodenordnungsverfahren (z.B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil), Unterschiede zwischen Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren	
Entschädigungsgrundsätze im Enteignungsverfahren, Voraussetzungen einer Enteignung (Begriffe aus der Rechtsordnung: Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung, etc.)	
Erschließungsrecht (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)	
Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung, Anfangs- und Endwerte)	
Vorschriften zur behördlichen Wertermittlung (Gutachterausschussverordnung, Gutachterausschüsse, Obere Gutachterausschüsse, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten, sonstige erforderliche Daten)	
Musterbauordnung (MBO) und davon abweichende Vorschriften aus den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO, BauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Fokus auf Objekte der Stufe D 2	
Allgemeine Ausführungsverordnungen, Verfahrensverordnungen, Feuerungsverordnungen, Garagenverordnungen, Elektrische Betriebsräumeverordnungen, Versammlungs- und Verkaufsstättenverordnungen	
Nachbarrechtsgesetze der Länder	
Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze	
Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens, Kenntnisgabeverfahren	
Definitionen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Bauordnungen (LBO, BauO) der Länder wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abgeschlossenheit, Baulast, Abstandsflächen, etc.	
Arten der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI, MD, MK, ...)	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, WGFZ)
Bauweisen (o, g, b), überbaubare Grundstücksfläche
Planzeichenverordnung, Baugrenzen, Baulinien
Denkmalschutz (Denkmalschutz und -pflegerecht der Bundesländer)
Kenntnisse aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
Wohnungsbauförderungsgesetze, KfW – Fördermaßnahmen, Kostenmiete (Satzungen der Städte/Gemeinden)
Kenntnisse bewertungsrelevanter Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR06; sofern nicht ersetzt), Bodenrichtwertrichtlinie 2011 (BRW - RL), Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie 2014 (VW-RL), Ertragswertrichtlinie 2015 (EW-RL)
Bewertungsgesetz (BewG) - und Richtlinien
Marktkonforme Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)
Definitionen von Normalherstellungskosten, Kostenkennwerten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Objektstufe D 2)
Sondervorschriften zur Sanierung / Entwicklung
Stadtumbau Ost, Stadtumbau West
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
Bundesberggesetz (BBergG)
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)
Personen, natürliche, juristische
Eigentumsformen (Alleineigentum, gemeinschaftliches Eigentum, Bruchteilseigentum, Gesamthandseigentum, Sondereigentum)
Recht der Schuldverhältnisse (Kauf)
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag
Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94 BGB, Erwerb bzw. Verlust des Eigentums an Grundstücken (Auflassung, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenrecht)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)
Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Haftung des Erben für Nachlassverbindlichkeiten)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Dauerwohnrecht, WEG spezifische Begriffe
Grundkenntnisse des Steuerrechts
Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert)
Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschafts- und Schenkungssteuer, etc.)
Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf), Fokus gewerbliche Vermietung
Einkommenssteuergesetz (EStG)
Abschreibungsmöglichkeiten für eigen- und fremd genutzte Immobilien
Abschreibung und Umlegung von Modernisierungskosten
Sonderabschreibungen (z.B. f. denkmalgeschützte Immobilien)
Historische Steuervergünstigungen
Kenntnisse aus der Wohnungs- und ETW - Verwaltung. Analyse von Wirtschaftsplänen, Nebenkostenabrechnungen, II. BV, Betriebskostenverordnung. Kenntnisse aus dem Facility - Management
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung
Grundbuchführung, Grundbuchordnung
Arten des Grundbuchs und dessen Ordnung (Realfolium, Personalfolium)
Aufbau des Grundbuchs bzw. des Grundbuchauszuges
Zuständigkeit, Bedeutung und Funktion des Grundbuchs
Öffentlicher Glaube der Grundbucheintragungen
Grundstück und dessen Bestandteile, Flurstück
Teilung /Abschreibung
Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks
Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, Online)
Grundbuchprinzipien, Rangfolgen
Eintragungen in den Abt. I, II, III und deren Bedeutung für die Wertermittlung
Tabularersatzung / Kontratabularersatzung
Liegenschaftskataster
Bestandteile des Liegenschaftskatasters, Katasterarten, Begriffe (Gemarkung, Flurstück, Flur), öffentlicher Glaube
Kenntnisse zum Mietrecht, Mietwertgutachten (vgl. auch Regelungen im BGB)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmiete, Marktmiete, Nettokaltmiete, Teilklausivmiete, Bruttowarmmiete)
Arten von Mietspiegeln
Mieterhöhungsbegehren, Vergleichsmieten, Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt, Mietwertbeeinflussende Zustandsmerkmale, z.B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße, Zimmerausrichtung)
Umlegungsmöglichkeiten von Modernisierungskosten auf die Miete
Umlegung von Betriebskostenerhöhungen
Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen
Regelungen für Wohnraum in den neuen Bundesländern
Kündigungsrechte
Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze, Mietpreisbremse
Kostenmiete
Grundkenntnisse weiterer Rechtsvorschriften für die Zertifizierung
Zwangsversteigerungsgesetz, Zwangsversteigerung, Zwangsvollstreckung, Rangordnung der Rechte, Justiz- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Besonderheiten bei Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsgericht (Fokus auf Objekte der Stufe D 2)

Stufe D 2	Kompetenzen der Stufe D 2
	Kenntnisse Wertermittlungsverfahren
Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung im Einzelfall, der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Begriffe eindeutig zu definieren:	
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	
Bodenwert	
Bodenrichtwert, besondere Bodenrichtwerte	
Sachwert	
Ertragswert	
Vergleichswert	
Verkehrswert	
Marktwert	
Verkaufswert	
Einheitswert	
Bedarfswert	
Anfangs- und Endwert in Sanierungsgebieten	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Marktanalyse, Datenanalyse, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Definition und Begründung des / der Verfahrenswahl nach Datenlage
Bodenwertermittlung
Ermittlung des Bodenwertes, Verfahren, Bodenrichtwerte, Erkennen übergroßer Grundstücksflächen, Zulässige Nutzung versus tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzung; wertrelevante Geschossflächenzahl, Umrechnungskoeffizienten
Bodenrichtwerte
Erkennen übergroßer Grundstücksflächen
Zulässige Nutzung versus tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzung
Erschließungszustand
Erschließungskosten, KAG
Kenntnis und Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands, deduktive Verfahren, Investorenrechnung, Residualverfahren
Altlasten und sonstige Gefahren aus dem Untergrund
Sachwertermittlung
Berechnung der Neubau-(Herstell-)kosten (NHK 2000, 2010), Korrekturfaktoren
Gebäudestandards, Anwendung der m ² -Tabellen (BGF), Nutzbarkeit von Dachgeschossen und deren Besonderheiten, BGF, BGF red.
Anwendung von Indexreihen, Umbasierung
Baunebenkosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Modernisierungselemente, Punktrastertabelle
RND bei mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher RND
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modefarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Alterswertminderung (Linear, Ross....)
Marktanpassung, Sachwertfaktoren, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors
Außenanlagen, sonstige Anlagen
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Sensitivitätsanalyse
Ertragswertermittlung
Eingleisiges Ertragswertverfahren, zweigleisiges Ertragswertverfahren, mehrperiodisches Ertragswertverfahren
Ableitung der marktüblichen Miete

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modefarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Bodenwertverzinsung, rentierliche Grundstücksfläche
Liegenschaftszinssatz, Ableitung, Einflussgrößen, Genauigkeit
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (LZ, RND)
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes
Sensitivitätsanalyse
Vergleichswertermittlung
Erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen, Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten
Vergleichspreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren
Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen
Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge, andere öffentliche Beiträge und Abgaben
Vergleichspreis-Recherchequellen, Datenherkunft, Datensicherheit
Einbindung statistischer Methoden
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung von Gebäude- und Ertragsfaktoren
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Technische Überalterung
Reparaturanstau
Denkmalschutz
Energetische Besonderheiten
Anpassungserfordernisse an die demografischen Herausforderungen (altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen)
Kalkulation von Modernisierungskosten
Kalkulation von Schadensbeseitigungskosten
Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete oder abweichende Bewirtschaftungskosten

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Abweichungen vom marktüblichen baulichen Zustand
Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Lasten und Rechte
Einbindung möglicher Besonderheiten nach den Modellparametern der Sachwertrichtlinie 2012 und Ertragswertrichtlinie 2015
Sonstige Bewertungsanlässe (zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftragsbesonderheiten)
Kauf / Verkauf
Erbaueinandersetzung
Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes
Scheidung, Zugewinnausgleich
Zwangsversteigerung
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet
Wirtschaftlichkeitsberechnungen
Liquidationswertverfahren (Sonderfall der Bodenwertermittlung)
Nachweis der Unrentierlichkeit
Kalkulation der Freilegungskosten
Kalkulation der Freilegungserlöse
Definition der wahrscheinlichsten zukünftigen Nutzung
Kalkulation von Rückbaukosten der vorhandenen Infrastruktur
Kalkulation der Kosten des Vandalismus-Schutzes
Marktanpassung
Besonderheiten bei der Bewertung unterschiedlicher Immobilienarten
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohnhäuser, Wohnungs- und Teileigentum, Wohn- und Geschäftshäuser
Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten
Unbebaute Grundstücke, Bauland allgemein, weitere Baulandarten
Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend aktueller gesetzlicher Regelungen und Richtlinien
Grundkenntnisse sonstiger nicht normierter Verfahren

Stufe D 2	Kompetenzen der Stufe D 2
	Kenntnisse Rechten & Pflichten des Sachverständigen
Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige	
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten	
Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen (DIN EN 16775:2015)	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Sachverständigenordnung der IHK'n
Zertifizierungsbedingungen
Dienstleistungs-Informations-Verordnung DLInfoV und Telemediengesetz
Strafrecht / Ordnungswidrigkeiten
Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung
Grundsätze des Schadensersatzrechts, Schadensersatzrecht des §§ 249 ff. BGB
Versicherungsrechtliche Kenntnisse
Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz
Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht
Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit
Rechtsgrundlagen; Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustandekommen des Auftrags, Scope of Work
Werkvertragsrecht
Sonstige Vertragstypen des BGB
Private Beweissicherung
Vergütung des Sachverständigen
Haftung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit
aus Vertrag
aus Gesetz
Ortstermin, Dokumentation, Besichtigungsprotokoll
Datenschutz, Copyright
Unternehmensformen
Notwendige technische Ausstattung
Marktchancen des Sachverständigen
Werbung und Marketing des Sachverständigen
Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)
Qualitätsmanagement im SV-Büro
Konfektionierung und Binden der Gutachten
Siegelführung
Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Grundzüge des Justizaufbaus, Spruchkörper, Instanzenzug
Teile des Zivilprozesses (Fokus Scheidung und Erbfolge)
Selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO
Einschlägige Teile des Strafprozesses

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Unterschiede zwischen Zivilprozess und Strafprozess
Haftung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Rechte und Pflichten des Sachverständigen
Durchführung des Ortstermins, Verhalten bei Schwierigkeiten
Datenschutz, Copyright
Veröffentlichung von Gutachten im Internet

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Stufe D 3: Sachverständiger für Immobilienbewertung komplexer Wohn- und Gewerbeobjekte

(Bewertung von unbebauten und mit komplexen Wohn- und Gewerbe-Objekten bebauten Grundstücken; dazu gehören Gewerbe-Immobilien, Büro-, Handels-, Logistik-, Betreiber- und Sozial-Immobilien; Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten)

„Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Bewertung zu Zwecken der Beleihung nach Pfandbriefgesetz bzw. BelWertV sind nicht Inhalt der Kompetenzmatrix bzw. Gegenstand der Zertifizierung“

Stufe D 3	Kompetenzen der Stufe D 3
	Wirtschaftliche Kenntnisse
	Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute Grundstücke, mit komplexen Wohn- und Gewerbe-Objekten, Büro-, Handels-, Logistik-, Betreiber- und Sozial- Immobilien bebaute Grundstücke)
	Einflussfaktoren (wirtschaftlich) auf den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten) mit Focus auf die Objekte der Stufe D 3; Begriffsdefinitionen
	Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D 3
	Definition der vorgenannten Begriffe und Darlegung der relevanten Einflussgrößen
	Anwendung und Aussagekraft von Indexreihen, Kenntnis der Quellen, Datengrundlagen und unterschiedlicher Verfahren
	Produktivität und Kaufkraft
	Inflation, Konjunktur- und Immobilienzyklen
	Entwicklungen und aktuellster Stand der Grundstücks-, Kapital-, Bau- und Mietmärkte; Angebots- und Nachfragesituation sowie deren Entwicklungstendenzen. Mieten (und Pachten) nach Art und Höhe. Anpassungsfaktoren einschl. deren Begründung (z.B. für abweichende WFL, Objektenbauart). Liegenschaftszinssätze (Neubau und Bestandsobjekte).
	Teilnehmergruppen und Marktvolumen des Immobilienmarktes; Bestandsstruktur, Marktteilnehmer, einschlägige Datenquellen, Segmentierung der Wohn-, Handels- Sozial- und Gewerbeimmobilienmärkte, typische Entscheidungskriterien (Standorte, Objekttypen)
	Bestimmung des Bedarfs einzelner Immobilienarten der Stufe D 3 (Anforderungskriterien von Nutzern, qualitative und quantitative Bedarfsdifferenzierung)
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte (Wohn-, Büro-, Handels-, Sozial- und Gewerbeimmobilienmärkte). Standortfaktoren, Demografie, Anwendung von Mietspiegeln
	Befragung von Maklern, Gutachterausschüssen, örtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte bzw. Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen.

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Datenbroker für Immobilienwirtschaftliche Kennwerte, Ableitung von Bodenwerten für werdendes Bauland, Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (BWK, Indexierung, Vertragslaufzeit, Bonitätsbeurteilung, Mehrmieterlöse)
Methoden der Immobilienanalyse
Untersuchung der Rentierlichkeit, Basisanalysen (Marktanalyse, Angebots- und Nachfrageanalyse, Standortanalyse, Wettbewerbsanalyse, Nutzungsanalyse, Rentabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsaspekte)
Demografische Entwicklung und deren Einfluss auf die Vermarktbarkeit von EFH und ZFH, Wohnungseigentum sowie von Erbbaurechten
Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen energetischen Ertüchtigung. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendiger energetischer Ertüchtigung, ggf. Dokumentation der Unwirtschaftlichkeit und daraus folgend begründetem Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung. Kenntnisse der verschiedenen erneuerbaren Energieträger und deren Bewertung; Energieausweisbeurteilung
Eignung der Immobilie für die Bedingungen des altersgerechten Wohnens, des barrierefreien und behindertengerechten Wohnens, etc.; ggf. Umnutzungskosten ermitteln können, Kenngrößen von einschlägigen Kosten der Wohnraumanpassung
Erkennen von minder ausgenutzten Grundstücken und der Durchführbarkeit von Nachverdichtungen oder Erweiterbarkeit von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Erkennen und Aufzeigen von Drittverwendungsmöglichkeiten, Begrifflichkeit
Statistische Grundkenntnisse
Kenntnisse über Grundbegriffe wie: Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Standardabweichung, Häufigkeitsverteilung, Spannweite, Mittelwerte, Median, Sensitivitätsanalyse, Regressionsanalyse (Objekte der Stufe D 3)
Wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privater- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung
Öffentlich-rechtliche Lasten und Beschränkungen (z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Erschließungsbeiträge, Grundsteuern, gesetzl. Vorkaufsrecht, etc.)
Privatrechtliche Lasten (z.B. Dienstbarkeiten, Reallasten, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Leitungsrechte, Wegerechte; Aussichtsrechte, Überbau, Notweg, Mietvertragliche d.h. obligatorische Rechte, Leibgedinge, Erwerbs- und Vorkaufsrechte)
Wohnungs- und Teileigentumsrechte, Erwerbs- und Vorkaufsrechte
Grundstücksgleiche Rechte (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurecht, Wohnungs- und Teilerbbaurecht, Untererbbaurecht, Bergwerkseigentum); Rechte an grundstücksgleichen Rechten
Finanzmathematische Kenntnisse
Definition der Rentenarten und ihrer Sonderformen; Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken (einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Zeit-, ewige Rente, Leibrenten, Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert, Kapitalisierung, Einfluss der Fälligkeitsmodalitäten (vor-, nachschüssig, unterjährig)
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherungen, Kommunen, Fondsgesellschaften, Asset Deals, Share Deals, Portfolios

Stufe D 3	Kompetenzen der Stufe D 3
	Technische Kenntnisse
Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen	
Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, (DIN EN 1997-1); DIN 4020 (EN 1997-2) und EN ISO 14688, EN ISO 14689-1 und EN ISO 22475-1	
Folgen bei Vorliegen von Flieβsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw.	
Gefahren aus dem Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben	
Erkennen von altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze an denen mit kommunalen und gewerblichen Abfällen oder Betriebsstoffen umgegangen wurde, Informationsquellen (mit Fokus auf Objekte der Stufe D 3)	
Bauchemische Kenntnisse	
Chemische Grundkenntnisse (z.B. Säuren, Basen, Kohlenwasserstoff- oder Alkoholderivate); Auswirkungen auf Gebäude und technische Ausstattung	
Zerstörungen durch aufsteigendes und austretendes, kapillares Wasser und Salztransport im Mauerwerk, Ausblühungen, Korrosion, Oxidation, Karbonisierung von Beton, PH-Wert, Ozon - Belastung, etc.	
Baukonstruktion und Baustatik	
Nutzungsspezifische Unterschiede zwischen Mauerwerks-, Stahlbeton-, Holz- oder Mischbauweisen und die jeweiligen Nutzbarkeitsgrenzen kennen und erkennen	
Beurteilung evtl. Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	
Bauverfahren und Bauweisen	
Historische Baukonstruktionen und Bauweisen, Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotential und Lebensdauer. Möglichkeiten und Grenzen denkmalpflegerischer Maßnahmen.	
Typische Eigenschaften und Qualitäten von Massiv- und Holzbauten; Pro- und Kontra	
Erkennen von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauern und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung, Holzbalkendecke, Ortbetondecke, Trägerdecke, Elementdecke; Begriffe
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen
Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte-, brandtechnische oder toxische (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften von Baustoffen. Baustoffklassen, Feuerwiderstandsklassen
Technische Standdauer einer bituminösen Dachabdichtung, Unterschiede z.B. zwischen einem gleichstarken Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk
Einschlägige Normen und technische Vorschriften (insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt)
DIN 276, DIN 277, DIN 283 (zurückgezogen), WoFIV, II. BV, BetrKV. Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke
DIN 1045-2, DIN V 18550, DIN EN 998, DIN EN 520, DIN EN 13501-1, DIN 1054, DIN EN 1990 - 1999 (Eurocodes 0-9), DIN 4102, 4108-2 – 4108-10, DIN 4109
Brandschutztechnische Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses (bezogen auf Objekte der Stufe D 3)
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln
Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie der jeweiligen Wertrelevanzen
Unterscheidung zwischen optischer Beeinträchtigung und technischem Versagen, auch aus der Sichtweise von Mietern
Beurteilung der merkantilen Relevanz
Rissbildungen, Oberflächenrisse im Putz, statische oder dynamische Rissbildungen, Bedeutung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht
Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken der Stufe D 3 unterschiedlicher Baujahre
Bauphysikalische Kenntnisse
Erkennen von Wärmebrücken, Arten von Wärmebrücken
Erkennen und Beurteilen der energetischen Qualität eines Gebäudes
Ursachen von Schimmelbildung, Taupunkt, Wärmedämmung
Baukostenkalkulation und Abrechnung
Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276), Kostenschätzung (BRI, BGF, Grobelemente), Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe), Kostenfeststellung (Abrechnung), Kostengliederung (Kostengruppen 100 - 700); Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Stufe D 3	Kompetenzen der Stufe D 3
	Rechtliche Kenntnisse
	Kenntnisse des öffentlichen Bau-, Planungs- und Bodenrechts, insbesondere des BauGB
	Planungsrechtliche Grundlagen, Ebenen des gestaffelten Systems zur Planung räumlicher Ordnung
	Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Abwägungsgebot, Rechtswirkung, etc.)
	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung (BauGB)
	Kenntnis der Bodenqualität. Grundstücke der Land und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, Grundstücke im Entwicklungsprozess
	Zulässigkeit von Vorhaben im „bepflanzten“ bzw. „unbepflanzten“ Innenbereich sowie im Außenbereich
	Grundsätze zum Planungsschadensrecht
	Kenntnisse zu den Bodenordnungsverfahren (z.B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil), Unterschiede zwischen Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren
	Entschädigungsgrundsätze im Enteignungsverfahren, Voraussetzungen einer Enteignung (Begriffe aus der Rechtsordnung: Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung, etc.)
	Erschließungsrecht (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)
	Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung, Anfangs- und Endwerte)
	Vorschriften zur behördlichen Wertermittlung (Gutachterausschussverordnung, Gutachterausschüsse, Obere Gutachterausschüsse, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten, sonstige erforderliche Daten)
	Musterbauordnung (MBO) und davon abweichende Vorschriften aus den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO, BauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Fokus auf Objekte der Stufe D 3
	Allgemeine Ausführungsverordnungen, Verfahrensverordnungen, Feuerungsverordnungen, Garagenverordnungen, Elektrische Betriebsräume - verordnungen, Versammlungs- und Verkaufsstättenverordnungen
	Nachbarrechtsgesetze der Länder
	Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze
	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens, Kenntnisgabeverfahren
	Definitionen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Bauordnungen (LBO, BauO) der Länder wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abgeschlossenheit, Baulast, Abstandsflächen, etc.
	Arten der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI, MD, MK, ...)

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ, WGFZ)
Bauweisen (o, g, b), überbaubare Grundstücksfläche
Planzeichenverordnung, Baugrenzen, Baulinien
Denkmalschutz (Denkmalschutz und –pfleregerecht der Bundesländer)
Kenntnisse aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
Wohnungsbauförderungsgesetze, KfW – Fördermaßnahmen, Kostenmiete (Satzungen der Städte/Gemeinden)
Kenntnisse bewertungsrelevanter Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR06; sofern nicht ersetzt), Bodenrichtwertrichtlinie 2011 (BRW - RL), Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie 2014 (VW-RL), Ertragswertrichtlinie 2015 (EW-RL)
Bewertungsgesetz (BewG) - und Richtlinien
Marktkonforme Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)
Definitionen von Normalherstellungskosten, Kostenkennwerten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Objektstufe D 3)
Sondervorschriften zur Sanierung / Entwicklung
Stadtumbau Ost, Stadtumbau West
Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
Bundesberggesetz (BBergG)
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)
Personen, natürliche, juristische
Eigentumsformen (Alleineigentum, gemeinschaftliches Eigentum, Bruchteilseigentum, Gesamthandseigentum, Sondereigentum)
Recht der Schuldverhältnisse (Kauf)
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94 BGB, Erwerb bzw. Verlust des Eigentums an Grundstücken (Auflassung, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenrecht)
Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)
Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Haftung des Erben für Nachlassverbindlichkeiten)
Erbbaurechtsgesetz (ErbbaUG)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Dauerwohnrecht, WEG spezifische Begriffe
Grundkenntnisse des Steuerrechts
Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert)
Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschafts- und Schenkungssteuer, etc.)
Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) Fokus gewerbliche Vermietung
Einkommenssteuergesetz (EStG)
Abschreibungsmöglichkeiten für eigen- und fremd genutzte Immobilien
Abschreibung und Umlegung von Modernisierungskosten
Sonderabschreibungen (z.B. f. denkmalgeschützte Immobilien)
Historische Steuervergünstigungen
Kenntnisse aus der Wohnungs- und ETW - Verwaltung. Analyse von Wirtschaftsplänen, Nebenkostenabrechnungen, II. BV, Betriebskostenverordnung. Kenntnisse aus dem Facility - Management
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung
Grundbuchführung, Grundbuchordnung
Arten des Grundbuchs und dessen Ordnung (Realfolium, Personalfolium)
Aufbau des Grundbuchs bzw. des Grundbuchauszuges
Zuständigkeit, Bedeutung und Funktion des Grundbuchs
Öffentlicher Glaube der Grundbucheintragungen
Grundstück und dessen Bestandteile, Flurstück
Teilung /Abschreibung
Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks
Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, Online)
Grundbuchprinzipien, Rangfolgen
Eintragungen in den Abt. I, II, III und deren Bedeutung für die Wertermittlung
Tabularersatzung / Kontratabularersatzung
Liegenschaftskataster

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Bestandteile des Liegenschaftskatasters, Katasterarten, Begriffe (Gemarkung, Flurstück, Flur), öffentlicher Glaube
Kenntnisse zum Mietrecht, Mietwertgutachten (vgl. auch Regelungen im BGB)
Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmietete, Marktmiete, Nettokaltmiete, Teilinklusive miete, Bruttowarmmiete)
Arten von Mietspiegeln
Mieterhöhungsbegehren, Vergleichsmieten, Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt, Mietwertbeeinflussende Zustandsmerkmale, z.B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße, Zimmerausrichtung)
Umlegungsmöglichkeiten von Modernisierungskosten auf die Miete
Umlegung von Betriebskostenerhöhungen
Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen
Regelungen für Wohnraum in den neuen Bundesländern
Kündigungsrechte
Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze, Mietpreisbremse
Kostenmiete
Grundkenntnisse weiterer Rechtsvorschriften für die Zertifizierung
Zwangsversteigerungsgesetz, Zwangsversteigerung, Zwangsvollstreckung, Rangordnung der Rechte, Justiz- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Besonderheiten bei Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsgericht (Fokus auf Objekte der Stufe D 3)
Gewerbeordnung

Stufe D 3	Kompetenzen der Stufe D 3
	Kenntnisse Wertermittlungsverfahren
Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung im Einzelfall, der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Begriffe eindeutig zu definieren:	
Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag	
Bodenwert	
Bodenrichtwert, besondere Bodenrichtwerte	
Sachwert	
Ertragswert	
Vergleichswert	
Verkehrswert	
Marktwert	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Verkaufswert
Versicherungswert
Einheitswert
Bedarfswert
Anfangs- und Endwert in Sanierungsgebieten
Marktanalyse, Datenanalyse, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Definition und Begründung des / der Verfahrenswahl nach Datenlage
Bodenwertermittlung
Ermittlung des Bodenwertes, Verfahren, Bodenrichtwerte, Erkennen übergroßer Grundstücksflächen, Zulässige Nutzung versus tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzung; wertrelevante Geschossflächenzahl, Umrechnungskoeffizienten
Bodenrichtwerte
Erkennen übergroßer Grundstücksflächen
Zulässige Nutzung versus tatsächlicher Nutzung versus zukünftiger Nutzung
Erschließungszustand
Erschließungskosten, KAG
Kenntnis und Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands, deduktive Verfahren, Investorenrechnung, Residualverfahren
Altlasten und sonstige Gefahren aus dem Untergrund
Sachwertermittlung
Berechnung der Neubau-(Herstell-)kosten (NHK 2000, 2010), Korrekturfaktoren
Gebäudestandards, Anwendung der m ² /m ³ -Tabellen (BGF/BRI), Nutzbarkeit von Dachgeschossen und deren Besonderheiten, BGF, BGF red.
Anwendung von Indexreihen, Umbasierung
Baunebenkosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Modernisierungselemente, Punktrastertabelle
RND bei mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher RND
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modifarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Alterswertminderung (Linear, Ross.....)
Marktanpassung, Sachwertfaktoren, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors
Außenanlagen, sonstige Anlagen
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Sensitivitätsanalyse
Ertragswertermittlung
Eingleisiges Ertragswertverfahren, zweigleisiges Ertragswertverfahren, mehrperiodisches Ertragswertverfahren
Ableitung der marktüblichen Miete
Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten; ggf. Refurbishmentkosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modifarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Bodenwertverzinsung, rentierliche Grundstücksfläche
Liegenschaftszinssatz, Ableitung, Einflussgrößen, Genauigkeit
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (LZ, RND)
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes
Sensitivitätsanalyse
Vergleichswertermittlung
Erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen, Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten
Vergleichspreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren
Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen
Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge, andere öffentliche Beiträge und Abgaben
Vergleichspreis-Recherchequellen, Datenherkunft, Datensicherheit
Einbindung statistischer Methoden
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung von Gebäude- und Ertragsfaktoren
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Technische Überalterung
Reparaturanstau
Denkmalschutz
Energetische Besonderheiten

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Anpassungserfordernisse an die demografischen Herausforderungen (altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen)
Kalkulation von Modernisierungskosten
Kalkulation von Schadensbeseitigungskosten
Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete oder abweichende Bewirtschaftungskosten
Abweichungen vom marktüblichen baulichen Zustand
Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Lasten und Rechte
Einbindung möglicher Besonderheiten nach den Modellparametern der Sachwertrichtlinie 2012 und Ertragswertrichtlinie 2015
Sonstige Bewertungsanlässe (zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftragsbesonderheiten)
Kauf / Verkauf
Erbaueinandersetzung
Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes
Scheidung, Zugewinnausgleich
Zwangsversteigerung
Enteignung
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet
Wirtschaftlichkeitsberechnungen
Liquidationswertverfahren (Sonderfall der Bodenwertermittlung)
Nachweis der Unrentierlichkeit
Kalkulation der Freilegungskosten
Kalkulation der Freilegungserlöse
Definition der wahrscheinlichsten zukünftigen Nutzung
Kalkulation von Rückbaukosten der vorhandenen Infrastruktur
Kalkulation der Kosten des Vandalismus-Schutzes
Marktanpassung
Besonderheiten bei der Bewertung unterschiedlicher Immobilienarten
Wohn- und Gewerbe-Objekte, Büro-, Handels-, Logistik-, Betreiber- und Sozial- Immobilien
Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten
Unbebaute Grundstücke, Bauland allgemein, weitere Baulandarten
Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Berücksichtigung sonstiger öffentlich – rechtlicher und privatrechtlicher Lasten und Rechte

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend aktueller gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	
Kenntnisse sonstiger nicht normierter Verfahren, Internationale Verfahren	
Stufe D 3	Kompetenzen der Stufe D 3
	Kenntnisse Rechten & Pflichten des Sachverständigen
Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige	
Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen (DIN EN 16775:2015)	
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten	
Sachverständigenordnung der IHK'n	
Zertifizierungsbedingungen	
Dienstleistungs-Informations-Verordnung DLInfoV und Telemediengesetz	
Strafrecht / Ordnungswidrigkeiten	
Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	
Grundsätze des Schadensersatzrechts, Schadensersatzrecht des §§ 249 ff. BGB	
Versicherungsrechtliche Kenntnisse	
Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	
Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht	
Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	
Rechtsgrundlagen; Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustandekommen des Auftrags, Scope of Work	
Werkvertragsrecht	
Sonstige Vertragstypen des BGB	
Private Beweissicherung	
Vergütung des Sachverständigen	
Haftung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	
aus Vertrag	
aus Gesetz	
Ortstermin, Dokumentation, Besichtigungsprotokoll	
Datenschutz, Copyright	
Unternehmensformen	
Notwendige technische Ausstattung	
Marktchancen des Sachverständigen	
Werbung und Marketing des Sachverständigen	

Darstellung der Profile Sachverständiger Immobilienbewertung

Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)
Qualitätsmanagement im SV-Büro
Konfektionierung und Binden der Gutachten
Siegelführung
Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Grundzüge des Justizaufbaus, Spruchkörper, Instanzenzug
Teile des Zivilprozesses (Fokus Scheidung und Erbfolge)
Selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO
Einschlägige Teile des Strafprozesses
Unterschiede zwischen Zivilprozess und Strafprozess
Haftung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit
Rechte und Pflichten des Sachverständigen
Durchführung des Ortstermins, Verhalten bei Schwierigkeiten
Datenschutz, Copyright
Veröffentlichung von Gutachten im Internet