

Zertifizierungsprogramm Immobilienbewertung



Stand: 26.04.2024

izert

Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung Hochschule Anhalt, KÖR

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Zertifizierungen	4
2.1. Bewertung von Standardimmobilien	4
2.2. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	4
2.3. Mieten und Pachten.....	5
3. Prüfstoffverzeichnis im Rahmen der Kompetenzanforderungen	6
4. Zulassungsvoraussetzungen.....	24
4.1. Übersicht	24
4.2. Erläuterungen.....	24
5. Ablauf des Zertifizierungsverfahren	26
6. Erstzertifizierung	27
6.1. Antragstellung und Zulassung	27
6.2. Begutachtungsverfahren	28
6.2.1. Übersicht	28
6.2.2. Erläuterungen.....	28
6.3. Zertifizierungsentscheidung und Zertifikatserteilung	34
6.4. Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle.....	34
7. Überwachungsverfahren und -kriterien.....	35
7.1. Übersicht	35
7.2. Erläuterungen.....	35
8. Rezertifizierung	37
8.1. Übersicht	37
8.2. Erläuterungen.....	37
9. Kriterien zur Aussetzung, Zurückziehung und Erlöschen der Zertifizierung	39
10. Verhaltenskodex (Berufsgrundsätze)	41
11. Beschwerden	42
12. Anforderungen an Gutachten	43
12.1. Übersicht	43
12.2. Erläuterungen.....	43
12.3. Darstellung aller wesentlichen Inhalte.....	43

1. Einleitung

Dieses Zertifizierungsprogramm ist verbindlich für den Aufbau und die Inhalte der Zertifizierungen der izert Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung Hochschule Anhalt, KÖR¹. Das Zertifizierungsprogramm basiert auf der DIN EN ISO/IEC 17024.

Das Zertifizierungsprogramm gliedert sich in die folgenden Zertifizierungen:

- Zertifizierter Sachverständiger² für die Bewertung von Standardimmobilien izert Hochschule Anhalt, KÖR
- Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KÖR
- Zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten izert Hochschule Anhalt, KÖR

¹ Die izert Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung Hochschule Anhalt, KÖR wird im Folgenden als izert bezeichnet.

² Im Interesse der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wurde in diesem Zertifizierungsprogramm einheitlich auf die doppelte Darstellung von Personen-, Amts- und Funktionsbezeichnungen verzichtet. Die entsprechenden Formulierungen gelten sowohl im Maskulinum als auch im Femininum.

2. Zertifizierungen

Dieses Zertifizierungsprogramm ist die Grundlage für die folgenden Zertifizierungen, die unabhängig voneinander erreicht werden können. Diese Zertifikate dienen zum Nachweis der besonderen Sachkunde und persönlichen Eignung im Zertifizierungsgebiet.

2.1. Bewertung von Standardimmobilien

Diese Zertifizierung beinhaltet die Qualifikation für die Bewertung von Standardimmobilien. Sie umfasst die Bewertung von:

- wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser),
- gemischt genutzten Immobilien mit untergeordnetem gewerblichen Anteil (insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser),
- gewerblich genutzten Immobilien (insbesondere Teileigentum, umfasst keine Management- und Betreiberimmobilien für die spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung erforderlich sind wie z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Hotelimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe und Ähnliches)
- unbebauten Grundstücken für die oben genannten Nutzungsarten sowie
- gegebenenfalls vorhandene Rechte und Belastungen.

Der Bezeichnung der hierfür zertifizierten Sachverständigen lautet:

„Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Standardimmobilien izert Hochschule Anhalt, KÖR“

Darüber hinaus darf der zertifizierte Sachverständige das folgende Kürzel tragen:

„ZIS izert HSA (S)“.

2.2. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diese Zertifizierung beinhaltet die Qualifikation für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie umfasst die Bewertung aller Immobilienarten mit jeglichen rechtlichen und sonstigen Besonderheiten.

Die Bezeichnung der hierfür zertifizierten Sachverständigen lautet:

„Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KÖR“

Darüber hinaus darf der zertifizierte Sachverständige das folgende Kürzel tragen:

„ZIS izert HSA (G)“.

2.3. Mieten und Pachten

Diese Zertifizierung beinhaltet die Qualifikation für die Ermittlung von Mieten und Pachten aller Art bei bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sie umfasst insbesondere die Ermittlung von:

- Marktmieten für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien,
- ortsübliche Vergleichsmieten bei Wohnungen im Mieterhöhungsverfahren,
- Pachten für gewerblich genutzte und wohnwirtschaftlich genutzte Objekte,
- Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Wohn- bzw. Nutzflächen von Immobilien,
- die angemessene Höhe von Nutzungsentschädigungen und
- die angemessene Höhe von Mietminderungen.

Die Bezeichnung der hierfür zertifizierten Sachverständigen lautet:

„Zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten izert Hochschule Anhalt, KÖR“

Darüber hinaus darf der zertifizierte Sachverständige das folgende Kürzel tragen:

„ZIS izert HSA (M)“.

3. Prüfstoffverzeichnis im Rahmen der Kompetenzanforderungen

Je nach Zertifizierung muss der Immobiliengutachter über Qualifikationskriterien in unterschiedlichen Vertiefungsgraden hinsichtlich des Umfangs und der Tiefe der Kenntnisse verfügen. Die Beurteilung erfolgt regelmäßig auf Basis der Bedeutung für die Handlungskompetenz des Sachverständigen für Immobilienbewertung.

Unterschieden wird in die folgenden Vertiefungsgrade:

- 1 = Grundlagenkenntnisse (Kenntnisse von Fakten, Grundsätzen, Verfahren und allgemeinen Begriffen)
- 2 = vertiefte Kenntnisse (breites Spektrum an Theorie- und Faktenwissen)
- 3 = Detailkenntnisse (hoch spezialisiertes Wissen unter Einsatz eines kritischen Verständnisses von Theorien und Grundsätzen)

Die Zertifizierungen werden folgendermaßen abgekürzt:

- (S) = Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Standardimmobilien izert Hochschule Anhalt, KÖR
- (G) = Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KÖR“
- (M) = Zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten izert Hochschule Anhalt, KÖR

Inhalt	(S)	(G)	(M)
1 wirtschaftliche Kenntnisse			
1.1 volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)			
• räumliche und objektspezifische Teilmärkte	2	3	3
• wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise - auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt - auf die Bodenpolitik - auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) - Definitionen der vorgenannten Begriffe	2	3	3
• Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3	3	3
• Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	1	2	2
• Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	1	2	1
• Geld- und Kapitalmarkt (Funktion und Wirkungsweise)	1	2	1
• Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	1	2	2

1.2	betriebswirtschaftliche Kenntnisse			
	- Bilanzierung und Rechnungslegung - Gesellschaftsformen - Rechtsformen - Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Anhang) - Insolvenzverfahren	1	1	1
	- Bilanzanalyse - Bilanzkennziffern und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung - Cashflow	1	1	1
	- Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei - Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften - Immobilienfonds (offene und geschlossene)	1	2	1
	- Immobilienfinanzierung - Methodik - Risikobeurteilung - Sicherungsinstrumentarium - Bedeutung und Beurteilung der Kapaldienstfähigkeit - Bedeutung des Beleihungsauslaufs - Grenzen zwischen Real- und Personalkredit - Zins- und Kapitalkosten - Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur - Liquiditätsplanung	1	2	1
	- Unternehmensbewertung - Unternehmenswert (Begriff) - Bewertungsansätze - Bewertungsverfahren	-	1	-
	Betriebskosten und Abrechnungsmodalitäten	1	1	2
1.3	Entwicklung und aktueller Stand der immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte			
	Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung	2	3	3
	- Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt - Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand - Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes - wichtige Marktteilnehmer - verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit - Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	2	3	3
	- Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren - Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt - Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen - Standortfaktoren - regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	2	3	2

	• Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten - Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) - Anforderungskriterien von Nutzern	1	2	2
	• Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik - Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) - wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen - Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Maklerunternehmen sowie sonstige Verbände und Organisationen) - qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/ Pachten und Renditen von Immobilien - Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)	2	3	3
	• Faktoren der Miet- und Preisentwicklung - Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten - preisbildende Faktoren - Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung - Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/ Ausstattungsmerkmalen - Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	3	3	3
1.4	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung			
	• öffentlich-rechtlicher Art, z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau	3	3	3
	• privat-rechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	3	3	3
1.5	Finanzmathematische und statistische Kenntnisse			
	• einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren - Zins- und Zinseszinsrechnung - Rentenbarwertrechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) - Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	3	3	3
	• statistische Kenntnisse - Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) - Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße - Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) - Regressionsanalysen - Korrelationsrechnung	2	2	2

1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung			
	• Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	1	3	1
	• Management-/ Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)	-	3	1
	• Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	-	3	-
1.7	Immobilie als Anlageklasse			
	• offene Immobilienfonds	1	2	1
	• geschlossene Immobilienfonds			
	• Immobilien Aktiengesellschaften			
	• Real-Estate-Investment-Trusts (REIT)			
2	technische, technologische und bauwirtschaftliche Kenntnisse			
2.1	Baugrundverhältnisse			
	• Interpretation von Baugrunduntersuchungen	1	2	1
	• Gründungsarten			
	• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)			
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen			
	• Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen)	2	2	2
	• Beurteilung von Sanierungskonzepten			
	• rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und –pflichtiger)			
	• Berücksichtigung vorhandener, beseitigter und vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung			
2.3	Baukonstruktion und Baustatik			
	• nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1	2	1
	• Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1	2	1
2.4	Baukonzeption und Grundrissgestaltung	1	1	1
2.5	Bauweisen und Bauverfahren			
	• historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung/ Nutzungspotential und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z.B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	2	2	2
2.6	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung			
	• bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	1	1

2.7	Gebäudetechnik			
	Einschätzung der technischen Gebäudeausrüstung (u.a. Heizungs- und Sanitärtechnik) insbesondere im Hinblick auf die Kosten- und Energieeffizienz (z.B. Pelletheizung, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik-Anlagen, Brennwerttechnik)	1	1	1
2.8	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien			
	- Nachhaltigkeit - Komponenten, Themenfelder und Kriterien - Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED, ...) - Nachhaltigkeit und Wertermittlung	2	2	2
	- Energieeffizienz - Aspekte und Kriterien, Energieausweis - bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung - Nutzung erneuerbarer Energien am/ im Gebäude - Energieeffizienz und Wertermittlung	2	2	2
2.9	Normen und technische Vorschriften			
	DIN 276, 277	3	3	3
	Grundlagen der Wohn- und Nutzflächenberechnung (zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Wohnflächenverordnung (WoFIV), DIN 283 etc.)			
	sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen (z.B. gif, MF-G, MF-W)			
	Betriebskostenverordnung (BetrKV)			
	Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz	1	2	1
	Einhaltung technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik			
	Arbeitsstättenrichtlinien etc.			
2.10	Bauschäden und Baumängel			
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	2	2	2
2.11	Baukostenkalkulation und –abrechnung			
	Rechtsgrundlagen (z.B. VOB, BGB, ...)	1	2	1
	Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode)			
	Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe)			
	Kostenfeststellung (Abrechnung)			
	Kostengliederung (Kostengruppe)			
2.12	Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte soweit für die Bewertung von Bedeutung	1	2	1
2.13	Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung)			
	Bauzeitenplanung über Netzplan, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten	-	1	-
3	Rechtliche Kenntnisse			
3.1	Öffentliches Planungs-, Bau- und Bodenrecht			
	Baugesetzbuch (BauGB)			
	Ziele und Zwecke	1	1	1
	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	2	3	1

	- Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	2	2	2
	- Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2	3	2
	- Planungsschadensrecht	1	2	1
	- Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	1	2	1
	- Enteignungsverfahren (z.B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss konjunktureller Weiterentwicklung)	1	2	1
	- Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2	3	2
	- Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs- und Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1	3	1
	- Vorschriften zur Verkehrswertermittlung (Verkehrs-/ Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3	3	2
	- Verordnungen nach § 199 BauGB (Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u.a.)	2	3	2
	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u.Ä.)	3	3	3
	- Planzeichenverordnung (PlanzV)	2	2	2
	• Landesbauordnungen (LBO)			
	- Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1	2	1
	- Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3	3	3
	- Baulasten, Baulastenverzeichnis	3	3	3
	- kommunale Satzungen (z.B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	1	2	1
	• öffentlich geförderter Wohnungsbau - Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2	2	2
	• verwaltungsrechtliche Verfahren - Widerspruchs- und Klageverfahren - Planfeststellungsverfahren	1	3	-
	• kommunale Abgabengesetze (KAG) - Bedeutung in Bezug auf Erschließung und Abgabensituation	1	2	1
	• Denkmalschutz - Denkmalschutz und –pflegerecht der Bundesländer	2	2	2
3.2	bewertungsrechtliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien			
	• ImmoWertV und dazugehörige Richtlinien, Anwendungsbereiche, Begriffe, erforderliche Daten, markt- und modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3	3	3

	• besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z.B. Ausgleichsbeträge und Preisprüfung, Genehmigungsbedürfnis von Verträgen > 1 Jahr)	2	3	2
	• KWG, PfandBG, BelWertV	1	2	1
	• Bewertungsgesetz (BewG) und –richtlinien	1	2	-
3.3	Privatrecht			
	• BGB			
	- Personen (natürliche, juristische)	1	2	1
	- Eigentumsformen	2	2	2
	- Recht der Schuldverhältnisse	2	2	2
	- Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	3	3	3
	- Mietvertrag, Mangel und Mietminderung	1	1	3
	- Sachenrecht (wesentliche Bestandteile, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	2	3	2
	- gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	1	3	1
	- Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum)	1	2	1
	• Wohnungsmieten			
	- Mietrecht im frei finanzierten Wohnungsbau - rechtliche Einordnung von Mietspiegeln - Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Kostenmiete, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Vergunstmiete etc.) - Begriffe in Verbindung mit dem Wohnungsmietrecht nach BGB (Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze, Mietpreisbremse, geringes Angebot etc.) - Wertsicherungsklauseln und deren Genehmigungsbedürftigkeit (z.B. Staffelmiete, Indexmiete etc.) - Werksdienstwohnungen - Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlage, Ablauf) - Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Kündigungsrecht) - Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (Lage, Möblierung, besondere Wohnungsgröße etc.)	3	3	3
	- Mietrecht im öffentlich geförderten Wohnungsbau - Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung, Bewirtschaftungskosten, laufende Aufwendungen etc.) - Belegungsrecht, Fehlbelegungsabgabe etc.	3	3	3

	- Gewerbemieten und –pachten - Begriffe (Marktmiete, branchenübliche Miete, Kostenmiete, Pacht, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Umsatzpacht, Triple-Net-Miete, platzübliche Mieten, Sockel-/ Basismieten, NOI-Miete etc.) - Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale (Lage, Ausstattung etc.) - Wertsicherungsklauseln und deren Genehmigungsbedürftigkeit (z.B. Staffelmiete, Indexmiete, Spannungsklausel, Leistungsvorbehaltsklausel etc.)	3	3	3
	• Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)	3	3	3
	• Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	3	3	3
	• Nachbarrechtsgesetze der Länder	1	2	1
3.4	Steuerrecht, soweit für die Immobilienbewertung relevant			
	• steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1	3	1
	• steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen	1	3	1
	• Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)	1	2	1
	• Umsatzsteuergesetz (UStG)	1	2	2
	• Einkommensteuergesetz (EStG)	1	2	1
	• Absetzung für Abnutzung (AfA)	1	2	1
	• Mietwertermittlung für steuerliche Zwecke	1	1	3
3.5	Formelles und materielles Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster			
	• Grundbuch			
	- Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	3	3	3
	- Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3	3	3
	- Bedeutung und Funktion des Grundbuchs (Bestandsverzeichnis, Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III)	3	3	3
	- Rangstellen und ihre Bedeutung	3	3	3
	- öffentlicher Glaube	3	3	3
	- Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung (Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Vermerke, Vormerkungen, Erbbaurecht und grundstücksgleiche Rechte)	3	3	3
	- Sonstiges (Zuständigkeit, Grundstücksbegriff, Teilung/ Abschreibung, Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks, Einsicht in das Grundbuch)	3	3	3
	• Liegenschaftskataster			
	- Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	2	2	2
	- Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3	3	3
	- öffentlicher Glaube	2	2	2

3.6	Sonstige bewertungsrelevante Rechtsvorschriften, insbesondere			
	• Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und –verordnung (PrKV)	1	1	3
	• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2	2	2
	• Bundesberggesetz (BBerG)	1	1	1
	• Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1	1	1
	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)	1	1	1
	• Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	1	1	1
	• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	1	1	1
	• Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	1	2	1
	• Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	1	1	1
	• EU-Gebäuderichtlinie	2	2	2
	• Energieeinsparverordnung (EnEV)	2	2	2
	• Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	2	2	2
	• Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	2	2	2
3.7	sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung, insbesondere			
	• Strafrecht/ Ordnungswidrigkeitsrecht	1	1	1
	• Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	1	1	1
	• Grundsätze des Schadensersatzrechts	1	1	1
	• versicherungsrechtliche Kenntnisse	1	1	1
	• Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	1	1	1
	• Sachverständigenverfahren nach VVG; Schiedsgutachten	1	2	1
	• Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	2	2	2
	• Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	2	2	2
	• Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2	2	2
	• private Beweissicherung	1	2	1
	• Vergütung des Sachverständigen - BGB - Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) - Honorarordnungen der Berufsverbände	1	3	1
	• Haftung des Sachverständigen - bei privater Tätigkeit aus Vertrag/ Gesetz - bei gerichtlicher Tätigkeit - Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung	3	3	3
	• Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzen	1	1	1
	• Teil des Zivilprozesses	-	1	-
	• selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO	-	1	-
	• einschlägige Teile des Strafprozesses	-	1	-
	• Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	-	1	-
	• Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	1	2	-
	• Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3	3	3
	• Gewerbeordnung	1	1	1

4	Ermittlung von Verkehrswerten/ Marktwerten von Grundstücken gemäß ImmoWertV			
4.1	Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze			
	• Anwendungsbereich	3	3	3
	• Grundlagen der Wertermittlung			
	• Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse			
	• Qualitätsstichtag und Grundstückszustand			
	• Entwicklungszustand			
	• weitere Grundstücksmerkmale			
	• ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse			
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes			
	- Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung - Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke - Objekte mit gewerblicher Nutzung z.B. Gewergrundstücke, Groß-/ Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen - Wohnungs-/Teileigentum, Volleigentum, ideelle Miteigentumsanteile - Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte - landwirtschaftliche Grundstücke	3	3	3
	- Systematik/ Aufbau der Wertermittlungsverfahren - allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) - Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie z.B. wirtschaftlicher Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden, Mehr- bzw. Mindererträge u.a.	3	3	3
4.3	Wertermittlungsverfahren			
	- Vergleichswertverfahren - Ermittlung des Vergleichswertes - Ableitung von Vergleichspreisen - wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen - Ermittlung von Vergleichsfaktoren - wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren - Marktanpassung von vorläufigen Vergleichswerten - Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - Ablaufschema der Vergleichswertermittlung (Verfahrensgang)	3	3	3

	- Ermittlung des Bodenwerts - Anwendung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und deduktiven Verfahren - Anwendung von Umrechnungskoeffizienten - Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land-/ Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/ Rohbauland, baureifes Land, erschließungsbetragspflichtig/ -frei) - Bodenwert bebauter Grundstücke - bebaute Grundstücke im Außenbereich - Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung - Unterausnutzung, Liquidationsobjekte - Überausnutzung - Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks oder unterschiedlichen Grundstücksqualitäten	3	3	3
	• Ertragswertverfahren			
	- Ermittlung des Ertragswertes auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge - allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren (Verfahrensgänge) - marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag - Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten Mietausfallwagnis, Leerstandskosten, Modernisierungsrisiko/ Revitalisierungskosten - Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten - Kapitalisierung, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer - Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes - Marktanpassung	3	3	3
	- Ermittlung des Ertragswerts auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge - periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (Verfahrensgang) - Bewirtschaftungskosten bei periodisch unterschiedlichen Erträgen - Kapitalisierung und Abzinsung unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer	3	3	3
	• Sachwertverfahren			
	- Ermittlung des Sachwertes (Verfahrensgang)	3	3	3

	- Ermittlung der Herstellungskosten - Anwendung der Normalherstellungskosten - Gebäudestandard - Brutto-Grundfläche - besondere Bauteile - besondere (Betriebs-)Einrichtungen - Anwendung von Indexreihen - Korrekturfaktoren - Baunebenkosten - Außenanlagen	3	3	3
	- Alterswertminderung - Alterswertminderung: technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, ordnungsgemäße Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer baulicher Anlagen - Methoden der Alterswertminderung (progressive, degressive, lineare Abschreibung) - Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)	3	3	3
	- Marktanpassung – Sachwertfaktoren	3	3	3
4.4	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten			
	• Ermittlung von Bodenrichtwerten - Ermittlungspflicht/ Grundlagen - Bildung von Bodenrichtwertzonen/ Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks - Ermittlung/ Bereitstellung der Bodenrichtwerte	2	2	2
	• Anwendung der Bodenrichtwerte - Entwicklungszustand und Art der Nutzung - weitere wertbeeinflussende Merkmale von Bodenrichtwertgrundstücken (wie landwirtschaftliche Flächen, baureifes Land etc.) - Nutzungsarten, Nutzungsmaße - Anpassung	2	3	2
	• Indexreihen - Quantifizierung von Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen - Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums - typische Indexreihen (z.B. Bodenpreise, Preise für ETW, Preise für Einfamilienhäuser)	2	3	3
	• Umrechnungskoeffizienten - unterschiedliche Grundstücksmerkmale - unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (u.a. wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ, Geschossflächenzahl GFZ) - Grundstücksgröße, Grundstückstiefe	2	3	2
	• Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke - Ertragsfaktoren - Gebädefaktoren	3	3	3

	- Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze - Abbildung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes (Sachwertfaktoren) - Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren) - Liegenschaftszinssätze	3	3	3
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
	- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Overrent, Underrent) - Leerstand - Sanierungs-/ Modernisierungs-/Revitalisierungsbedarf - nicht behebbare Baumängel - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - merkantiler Minderwert - Lasten und Beschränkungen sowie begünstigende Rechte - Anpassung aufgrund der Modell- und Referenzkonformität	3	3	3
4.6	Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren			
	Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse	3	3	3
	Begründung, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)			
4.7	Inhalt und Aufbau von Gutachten	3	3	3
5	Ermittlung von Mieten und Pachten			
5.1	Wohnungswirtschaftliche Mietwertermittlung (ortsübliche Vergleichsmiete und Marktmiete)			
	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Marktmiete	2	2	3
	- normativer Rahmen und Anwendungsbereich der ortsüblichen Vergleichsmiete - Wertermittlungstichtag, relevanter Ermittlungszeitraum und Fristen (synthetischer Wert) - zu berücksichtigende Ausstattung 5 Teilnutzwerte - übliche Entgelte - vergleichbare Gemeinden - Mischung von Neu- und Bestandsmieten	2	2	3

	• Mietwertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens - Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren - Prüfung von Vergleichsmieten und –pachten und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung - Anpassung von Mieten und Richtwerten an die Merkmale des Bewertungsobjektes - Beurteilung der Vergleichsdaten - Teilmärkte und die jeweiligen mietwertrelevanten Gegebenheiten (Art) - Wohnflächenberechnungsmethoden, Wirkungsweise von Größenabweichungen auf den Mietwert (Größe) - Bedeutung unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale für den Mietwert (Ausstattung) - Bedeutung unterschiedlicher Beschaffenheitsmerkmale für den Mietwert z.B. Berücksichtigung behebbbarer Mängel (Beschaffenheit) - Makro-/Mikro, Geschosslage, Exposition zu den Himmelsrichtungen, Marktkennntnis des gesamten Gemeindegebiets (Lage) - Gewichtung der Teilnutzwerte für den Mietwert - Möglichkeiten und Methoden der Wertbestimmung - Aussagekraft der herangezogenen unterschiedlichen Datenquellen	2	2	3
	• Einordnung und Einschätzung der Datenlage und sonstiger Umstände des Einzelfalls	2	2	3
	• Besonderheiten der wohnungswirtschaftlichen Mietwertermittlung z.B. Möblierungszuschlag, Mietminderung, Nutzungsentschädigung (Nutzungsverhältnisse ohne Mietvertrag)	2	2	3
	• Grenzen der Mietpreisbildung - Mietpreisüberhöhung - Wucher - Mietpreisbremse und Ausnahmeregelungen	2	2	3
	• Auswirkung von speziellen Marktverhältnissen - geringes Angebot - struktureller Leerstand	2	2	3
	• die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau - Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	2	2	3
5.2	gewerbliche Miet- und Pachtwertermittlung			
	• Begriffsdefinitionen z.B. - Neufestsetzung (Marktmiete) - Anpassung (Äquivalenzmiete)	2	2	3

	- Mietwertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens - Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren - Prüfung von Vergleichsmieten und –pachten und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung - Anpassung von Mieten und Richtwerten an die Merkmale des Bewertungsobjektes - Beurteilung der Vergleichsdaten und anderer Erkenntnisquellen z.B. regionaler Gewerbemietpiegel, IVD-Mietpreisspiegel etc.	2	2	3
	Einordnung der 5 Teilnutzwerte für den gewerblichen Mietwert (unterschiedlicher Nutzungsarten) sowie Vergleichswertverfahren	2	2	3
	mietvertragliche Besonderheiten für die gewerbliche Mietwertermittlung (z.B. mietfreie Zeit, Ausbaukostenzuschuss, Wertsicherungsklausel, Laufzeit und Sonderkündigungsrechte, Pönalen, Untervermietungserlaubnis, Nutzungsentschädigungen (Nutzungsverhältnisse ohne Mietvertrag) etc.)	2	2	3
	- branchentypische Gegebenheiten - Flächenproduktivität - tragbarer Umsatzmietanteil - branchentypische Miete	2	2	3
	Vertragskonstruktionen und ihre Auswirkung auf den Miet- und Pachtwert (z.B. NOI-basierter Mietvertrag)	2	2	3
	- Möglichkeiten und Methoden der Wertbestimmung - Aussagekraft der herangezogenen unterschiedlichen Datenquellen - Plausibilitätsprüfung der Wertermittlungsergebnisse (Marktkennzahlen je nach Objektart, Einordnung des Bewertungsergebnisses in das Marktgeschehen, Beurteilung der Marktgängigkeit in Abhängigkeit vom ermittelten Mietwert etc.)	2	2	3
	Einordnung und Einschätzung der Datenlage und sonstige Umstände des Einzelfalls	2	2	3
	alternative Wertermittlungsmethoden und Beurteilung ihrer Aussagekraft z.B. EOP-Methode	2	2	3
	Grenzen der Mietpreisbildung	2	2	3
5.3	Ermittlung einer Mietminderung (z.B. Zielbaumverfahren, Anwendung relevanter Rechtsprechung)	2	2	3
6	Weitere Wertermittlungsverfahren und Wertermittlungsanlässen			
6.1	Sonstige Bewertungsverfahren und –methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen)			
	besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung z.B. bei werdendem Bauland)	2	3	2
	Maklerverfahren	2	2	2
	methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum	3	3	3
	Bewertung von PV-Anlagen und PV-Dienstbarkeiten (insbesondere Dachanlagen)	2	3	2

	methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke	3	3	3
	Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Mieterdienstbarkeit) und von Baulasten sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte und Belastungen	2	3	2
	Methode der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	3	3	3
	Wertermittlung bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, landwirtschaftliche Grundstücke, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)	2	3	2
	Renditeberechnung	1	3	1
	Sonderbereiche der Wertermittlung (z.B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)	2	3	1
	internationale Wertbegriffe (z.B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted-Cashflow-Methode – DCF und Gewinnmethode – Profits Method)	-	3	-
6.2	spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien			
	Bedarfsanalyse	-	3	-
	Branchen- und Marktanalyse			
	Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog			
	Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/ Autohöfe etc.			
6.3	methodische Unterschiede und Besonderheiten bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung wie z.B. - Funktion des Sachwertes in der Beleihungswertermittlung, Aufgabe des Sicherheitsabschlages im Sachwertverfahren nach BelWertV - Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten - Bewirtschaftungskosten und deren Bemessungsgrundlage, Mindestansätze - Kapitalisierungszinssätze, Gesamt- und Restnutzungsdauer - Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs - Behandlung von Mehr-/ Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile	2	2	2
6.4	Bewertung von Immobilienportfolios			
	Rahmenbedingungen	-	3	-
	Wahl der Bewertungsmethode			

	• Einzelbewertung			
	• Paketbewertung			
	• Massenbewertung			
	• Desktopbewertung			
	• Maßnahmen der Qualitätssicherung			
6.5	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS			
	• Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert	1	3	1
	• Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties			
	• das Fair-Value-System als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS			
	• Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen			
6.6	Wertermittlung zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1	2	1
6.7	Besonderheiten verschiedener Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/ Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz)	1	2	1
6.8	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)			
	• Begriff des Gebäudeversicherungswertes, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe u.a.)	1	1	1
	• Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	1	1	1
7	Sachverständigenwesen			
7.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1	1	1
7.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	2	2	2
7.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	3	3	3
7.4	Grundsätze für die Berufsausübung	3	3	3
7.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit			
	• Sachverständigenvertrag	2	2	2
	• Haftungsvereinbarung			
7.6	Datenschutz			
	• rechtliche Grundlagen	2	2	2
	• praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro			
7.7	Urheberrecht	2	2	2
8	Markt- und Objektrating			
8.1	Immobilien-Rating/ Markt- und Objektrating			
	• Anforderungen an das Markt- und Objektrating	-	3	-
	• Besonderheiten im Immobilien-Rating			
	• Abgrenzung zum klassischen Bonitätsranking			
	• das Immobilien-Rating im Rahmen der Wertermittlung			
	• Rating von Bestandsobjekten			
	• Rating von Projekten			
	• Ratings von offenen Immobilienfonds			

	• Objektkategorien			
	• Rating-Skala			
8.2	Markt- und Objektrating von TEGoVA			
	• Ratingsystem, Ratingskala, Messstandards	-	3	-
	• Kriteriengruppen und Teilkriterien			
	• das Ratingergebnis (Ratingblatt)			
	• Besonderheiten beim Markt- und Objektrating			
8.3	spezielle nationale Immobilien-Rating-Modelle			
	• Besonderheiten des Markt- und Objektratings des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken e.V.	-	3	-
	• Besonderheiten des Immobilien-Ratings des Bundesverbandes öffentlicher Banken Deutschlands und des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (VÖB-Immobilienanalyse)			
	• Sonstige			
8.4	Hintergrundwissen			
	• Anforderungen an Ratingagenturen	-	1	-
	• nationale/ internationale Ratingagenturen und deren Ratingstandards			

4. Zulassungsvoraussetzungen

4.1. Übersicht

A) Ausbildung		B) Berufserfahrung [Monate]	C) zusätzliche Fachkenntnisse [Lehrstunden]	D) persönliche Eignung
Studium (A1)	Standardimmobilien	36	100	✓
	bebaute und unbebaute Grundstücke	36	250	✓
	Mieten und Pachten	36	250	✓
Berufsausbildung (A2)	Standardimmobilien	60	100	✓
	bebaute und unbebaute Grundstücke	60	250	✓
	Mieten und Pachten	60	250	✓
gleichwertige Eignung (A3)	Standardimmobilien	60	100	✓
	bebaute und unbebaute Grundstücke	60	250	✓
	Mieten und Pachten	60	250	✓

4.2. Erläuterungen

A) Ausbildung

Als Zulassungsvoraussetzung ist eine theoretische Ausbildung im Bereich der Immobilienbewertung nachzuweisen. Dazu dient entweder ein Studium, eine Berufsausbildung oder im Einzelfall der Nachweis einer gleichwertigen Eignung.

Anerkannt werden:

- **als Studium (A1)** ein einschlägiger Hochschulabschluss mit Bezug zur Immobilienbewertung im weiteren Sinne (beispielsweise Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft, Architektur, Bauingenieurwesen, Geodäsie, Geographie, ...) und
- **als Berufsausbildung (A2)** eine einschlägige Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienbewertung im weiteren Sinne (beispielsweise Immobilienkauffrau /-mann, Bankkauffrau /-mann, ...) und
- im Einzelfall **als gleichwertige Qualifikation (A3)** umfangreiche anderweitige Qualifikationen im Fachgebiet der Immobilienbewertung sowie überdurchschnittliche Sachverständigenleistungen, die beispielsweise durch Publikationen nachgewiesen werden.

B) Berufserfahrungen

Als Zulassungsvoraussetzung sind Berufserfahrungen als Sachverständiger für Immobilienbewertung bzw. als Sachverständiger für Mieten und Pachten nachzuweisen. Die angegebenen Monate beziehen sich auf eine hauptberufliche Tätigkeit. Nebenberufliche Tätigkeiten können nach Ermessen der Zertifizierungsstelle ebenfalls anteilig angerechnet werden. Die Monate müssen innerhalb der jeweiligen Anzahl an erforderlichen Monaten zuzüglich 24 Monaten nachgewiesen werden. (Beispiel: Bei einer Zertifizierung mit der Ausbildung A1 sind 36 Monate Berufserfahrung in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten 60 Monate vor Antragstellung nachzuweisen.) Der Umfang der nachzuweisenden Berufserfahrungen richtet sich nach der Art der Ausbildung und kann der Übersicht (vgl. 4.1.) entnommen werden.

C) Zusätzliche Fachkenntnisse

Als Zulassungsvoraussetzung sind darüber hinaus zusätzliche Fachkenntnisse im Bereich der Immobilienbewertung nachzuweisen. Zusätzliche Fachkenntnisse sind fachspezifische Kenntnisse, die nach dem Abschluss der Erstausbildung insbesondere in strukturierter Form erworben wurden. Hierzu zählt unter anderem der Masterstudiengang Immobilienbewertung der Hochschule Anhalt. Eine vergleichbare inhaltliche Ausbildung kann ebenfalls anerkannt werden.

Die erforderlichen zusätzlichen Fachkenntnisse werden in Lehrstunden mit einer Dauer von jeweils 45 Minuten angegeben. Der Umfang der nachzuweisenden zusätzlichen Fachkenntnisse ist unabhängig von der angestrebten Zertifizierung und kann der Übersicht (vgl. 4.1.) entnommen werden. Der Zeitpunkt des Erwerbs der zusätzlichen Fachkenntnisse ist dahingehend eingeschränkt, dass mindestens 20 Unterrichtsstunden innerhalb eines Jahres ab Zulassung zum Prüfungsverfahren absolviert werden müssen. Die Zertifizierungsstelle behält sich für die Anerkennung eine Prüfung der vorgelegten Fortbildungsnachweise vor.

D) Persönliche Eignung

Die persönliche Eignung eines Sachverständigen beinhaltet seine Unabhängigkeit, Unparteilichkeit und Glaubwürdigkeit. Die persönliche Eignung wird grundsätzlich angenommen, wenn der Sachverständige als zuverlässig gilt und in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt. Sofern berechtigte Zweifel an der persönlichen Eignung bestehen, kann der Antragsteller nicht zum Zertifizierungsprozess zugelassen werden.

Berechtigte Zweifel an geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen sind insbesondere dann vorhanden, wenn:

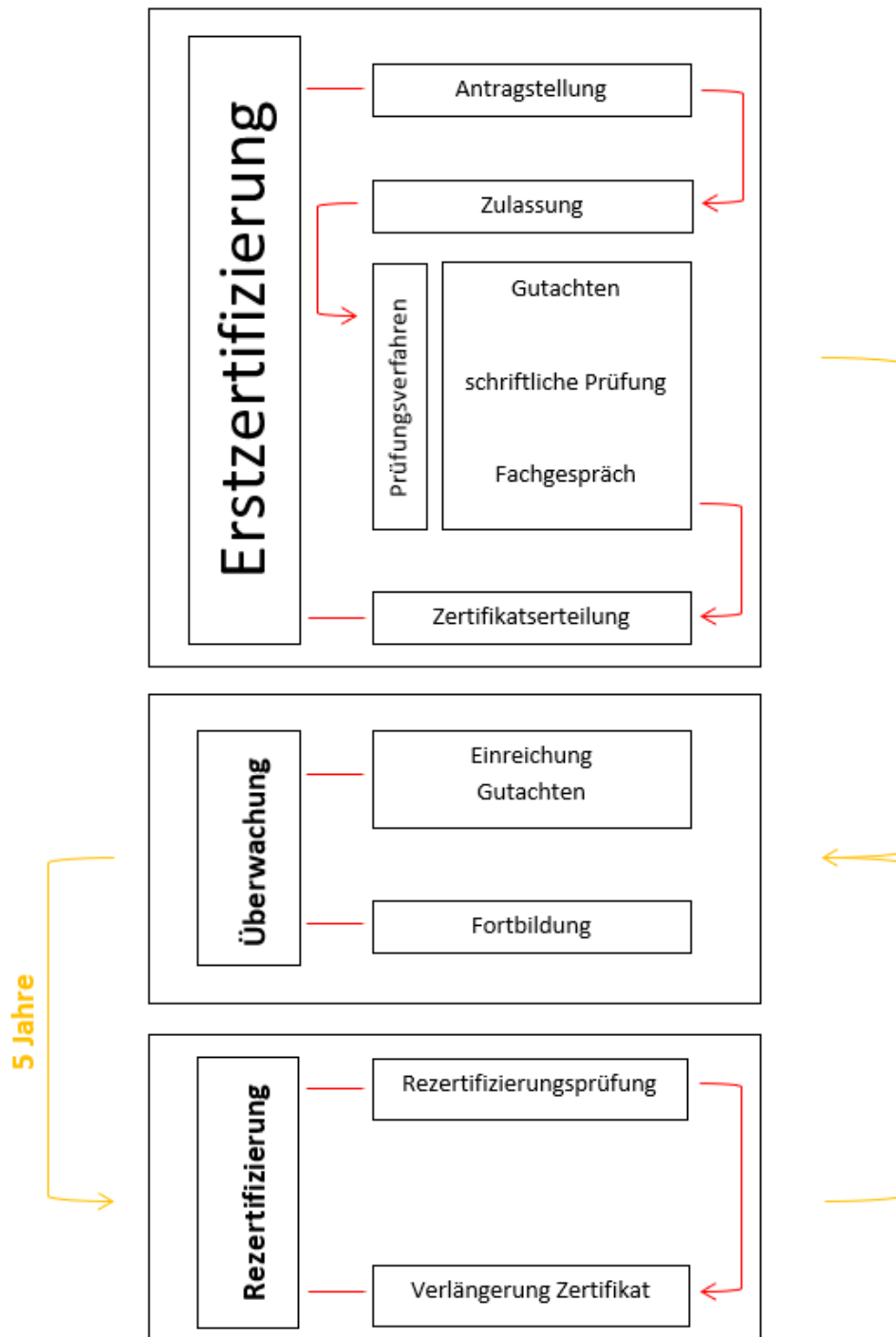
- der Sachverständige eine eidesstattliche Versicherung nach § 807 ZPO für sich oder einen Dritten abgegeben hat oder
- eine Eintragung im Schuldnerverzeichnis nach § 915 ZPO für den Sachverständigen oder einen Dritten eingetragen ist (Das bedeutet, dass über das Vermögen des Antragstellers oder einer Handelsgesellschaft, dessen Geschäftsführer oder Gesellschafter

der Antragsteller ist, ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde.).

Berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit sind insbesondere dann vorhanden, wenn

- eine Eintragung im Bundes-/ Gewerbezentralregister vorhanden ist.

5. Ablauf des Zertifizierungsverfahren



6. Erstzertifizierung

6.1. Antragstellung und Zulassung

Die Erstzertifizierung wird auf einen Antrag des Antragstellers hin eingeleitet. Dem ausgefüllten und unterzeichneten Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Zertifizierungsvertrag
- vollständiger tabellarischer Lebenslauf mit Passfoto
- Nachweis des höchsten Bildungsabschlusses, der für die Zertifizierung relevant ist
- Nachweis über zusätzliche Fachkenntnisse mit Angabe zu Umfang und Inhalten
- Nachweis der praktischen Tätigkeit (durch Bestätigung des Arbeitsgebers bzw. bei selbstständiger Tätigkeit durch eine formlose eidesstattliche Versicherung)
Hinweis: Es kann hier gegebenenfalls eine Liste über bereits erstellte Gutachten angefordert werden.
- Nachweise zur persönlichen Eignung des Sachverständigen (durch ein Führungszeugnis nach § 30 BZRG, ein Auszug aus dem Gewerbezentralregister, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung sofern keine Absicherung durch den Auftrag- oder Arbeitgeber gewährleistet ist, eine eidesstattliche Versicherung über das Nichtvorhandenseins einer Eintragung nach § 915 ZPO sowie über einer eidesstattlichen Versicherung nach § 807 ZPO – alle unter diesem Punkt genannten Auskünfte dürfen nicht älter als ein Jahr sein)
- Nachweis(e) über die Teilnahme an anderen Zertifizierungsverfahren nach DIN EN ISO/IEC 17024 innerhalb der letzten fünf Jahre (inklusive Angabe der Institution und Beurteilung).

Der Eingang eines Antrages wird dem Antragsteller schriftlich bestätigt. Anschließend erfolgt eine Prüfung des Antrages einschließlich der Entscheidung zur Zulassung. Diese Entscheidung wird durch die Leitung der Zertifizierungsstelle getroffen.

Der Antragsteller wird zum Zertifizierungsverfahren zugelassen, sofern

- die erforderlichen Unterlagen vollständig sind und
- die Voraussetzungen zur Zertifizierung vom Antragsteller erfüllt werden.

Falls die Unterlagen bei der Antragstellung nicht vollständig sind, können die fehlenden Unterlagen auf Anforderung der Zertifizierungsstelle innerhalb einer angemessenen Frist von i.d.R. 2 Wochen nachgereicht werden. Am Tag der Zulassung müssen der Zertifizierungsstelle alle erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Die Zulassung zum Zertifizierungsverfahren wird dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt. Neben der Bescheinigung zur Zulassung erhält der Antragsteller ebenfalls die Einladung zur Prüfung sowie die Rechnung über die zu entrichtenden Gebühren für die Zertifizierung. Ein

eventueller Einspruch gegen diese Mitteilung ist innerhalb von vier Wochen nach Zugang schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten.

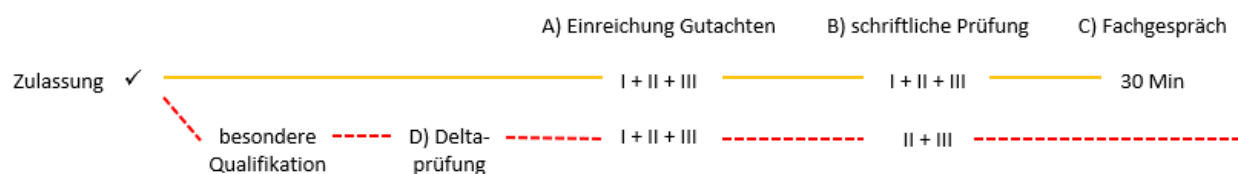
Mit der rechtsgültigen Antragstellung erkennt der Antragsteller die Zertifizierungsbedingungen der izert an. Der Antragsteller verpflichtet sich, sämtliche erforderliche Unterlagen und Auskünfte der izert zukommen zu lassen.

6.2. Begutachtungsverfahren

6.2.1. Übersicht

Ziel des Begutachtungsverfahrens ist die Beurteilung des Antragstellers hinsichtlich seiner fachlichen Eignung entsprechend des Anforderungsprofils der jeweiligen Zertifizierung.

Das Begutachtungsverfahren zur Erstzertifizierung besteht grundsätzlich aus der Einreichung von Gutachten (A), einer schriftlichen Prüfung (B) sowie eines Fachgesprächs (C). Bei dem Nachweis einer besonderen Qualifikation kann eine vereinfachte Deltaprüfung (D) erfolgen. Ein Überblick über das Begutachtungsverfahren gibt die folgende Darstellung:



6.2.2. Erläuterungen

A) Einreichung Gutachten

Der Antragsteller hat insgesamt drei Gutachten einzureichen. Die Einreichung der Gutachten kann mit der Antragstellung oder nach separater Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle erfolgen.

Voraussetzung für die Anerkennung der eingereichten Gutachten als Prüfungsleistung ist die vollständig persönliche Gutachtenerstellung durch den Kandidaten sowie dass die eingereichten Gutachten nicht bereits bei einer anderen Zertifizierungsstelle oder bei einer Kammer zur öffentlichen Bestellung und Vereidigung des Kandidaten eingereicht wurden.

Vorgaben für die Gutachten bestehen hinsichtlich der je nach Zertifizierung vorgegebenen Inhalte.

Für die Zertifizierung „Bewertung von Standardimmobilien“ muss für folgende Objektarten jeweils ein Marktwertgutachten eingereicht werden:

- I. Ein- oder Zweifamilienhaus
- II. Wohn- oder Teileigentum

III. Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus

In mindestens einem der eingereichten Marktwertgutachten muss mindestens ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt worden sein.

Für die Zertifizierung „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ muss für folgende Objektarten jeweils ein Marktwertgutachten eingereicht werden:

- I. Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus
- II. Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutztes Objekt
- III. Betreiber-/ Managementimmobilie wie z.B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel- oder Sozialimmobilie

In mindestens einem der eingereichten Marktwertgutachten muss mindestens ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt worden sein.

Für die Zertifizierung „Mieten und Pachten“ müssen insgesamt drei Gutachten aus den folgenden Bereichen eingereicht werden:

- I. Marktmieten für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien,
- II. ortsübliche Vergleichsmieten bei Wohnungen im Mieterhöhungsverfahren,
- III. Pachten für gewerblich genutzte und wohnwirtschaftlich genutzte Objekte,
- IV. Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- V. Wohn- bzw. Nutzflächen von Immobilien,
- VI. die angemessene Höhe von Nutzungsentschädigungen,
- VII. die angemessene Höhe von Mietminderungen.

Je Bereich darf maximal ein Gutachten zur Erstzertifizierung eingereicht werden.

Die allgemeinen Anforderungen an die Gutachtenerstellung (vgl. 12.) sind zu berücksichtigen. Die einzureichenden Gutachten dürfen maximal 3 Jahre alt sein.

Dieser Prüfungsteil gilt als bestanden, wenn in jedem einzelnen Gutachten mindestens 70 % der jeweiligen Höchstpunktzahl gemäß der Einschätzung der Prüfer erreicht wurden.

B) Schriftliche Prüfung

Dieser Bestandteil des Begutachtungsverfahrens umfasst die schriftliche Bearbeitung von typischen Problemstellungen und Sachverhalten aus dem Bereich der Immobilienbewertung.

Die Einladung des Kandidaten zu diesem Bestandteil des Begutachtungsverfahrens erfolgt schriftlich mindestens vier Wochen vor dem Prüfungstermin. Mit der Einladung zur schriftlichen Prüfung wird dem Kandidaten folgendes mitgeteilt:

- gegebenenfalls zugelassenen Arbeits- und/ oder Hilfsmittel,
- Ort der Prüfung und
- Prüfungs- sowie Pausenzeiten.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle beaufsichtigt. Alle bedeutenden Vorkommnisse (z.B. Verspätung, Rücktritt, Verlassen des Prüfungsraumes, Täuschung) werden protokolliert.

Die Prüfung setzt sich regelmäßig aus den folgenden gleich gewichteten Bestandteilen zusammen:

- I. Erstellung einer Wertermittlung auf Basis einer gegebenen Aufgabenstellung sowie gegebenenfalls weiteren Unterlagen (z.B. Pläne, Karten) mit einer Bearbeitungsdauer von 150 Minuten,
- II. Plausibilisierung einer Wertermittlung auf Basis vorgelegter fehlerhafter Gutachten bzw. Auszügen aus fehlerhaften Gutachten mit einer Bearbeitungsdauer von 75 Minuten und
- III. Beantwortung von Einzelfragen mit Inhalten aus den Kompetenzanforderungen der jeweiligen Zertifizierung mit einer Bearbeitungszeit von 120 Minuten.

Dieser Prüfungsteil gilt als bestanden, wenn je Teilbereich mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie insgesamt mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht werden.

C) Fachgespräch

Dieser Bestandteil des Begutachtungsverfahrens umfasst die mündliche Beantwortung von typischen Frage- und Problemstellungen aus dem Bereich der Immobilienbewertung. Die Fragestellungen können sich auf die gesamten Inhalte der Kompetenzanforderungen (vgl. 3.) beziehen. Ein Fachgespräch soll unterschiedliche Kompetenzbereiche thematisieren.

Die Prüfung kann als Einzel- oder Gruppenprüfung mit bis zu zwei Teilnehmern durchgeführt werden. Die Prüfungszeit je Teilnehmer beträgt 30 Minuten. Sie kann gegebenenfalls um bis zu fünf Minuten verkürzt oder verlängert werden. Die Prüfung wird von einer Prüfungskommission bestehend aus i.d.R. drei Mitgliedern des Prüfungsausschusses abgenommen. Der Prüfung wohnen i.d.R. ein Prüfungsbeisitzer sowie gegebenenfalls weitere Personen der Zertifizierungs- oder Akkreditierungsstelle bei. Es erfolgt eine stichpunktartige Protokollierung der Prüfung.

Dieser Prüfungsteil gilt als bestanden, wenn gemäß der Beurteilung der Prüfungskommission mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht wurden.

D) Deltaprüfung

Bei einer Deltaprüfung handelt es sich um eine vereinfachte Prüfung, welche bereits erfolgreich abgelegte Prüfungsleistungen anerkennt und nur noch nicht geprüfte Inhalte zusätzlich prüft.

Bei der izert Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung Hochschule Anhalt, KÖR besteht die Möglichkeit, eine Deltaprüfung zum Erreichen aller vorhandener Zertifizierungen durchzuführen.

Die Voraussetzungen zur Teilnahme an der Prüfung entsprechen grundsätzlich den unter Kapitel 4 aufgeführten Zulassungsvoraussetzungen. Darüber hinaus muss der Sachverständige seine zusätzlichen Qualifikationen nachweisen, die zu einem vereinfachten Prüfungsinhalt berechtigen.

Als zusätzliche Qualifikationen werden insbesondere die folgenden Abschlüsse anerkannt:

- eine gültige Zertifizierung einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle
- öffentliche Bestellung und Vereidigung für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Member of the Appraisal Institute
- TEGoVA's Recognised European Valuer (REV)

Es können ebenfalls weitere, hinsichtlich des Anforderungsprofils vergleichbare Qualifikationen als Berechtigung zur Deltaprüfung anerkannt werden.

Die Zertifizierungsprüfung umfasst die folgenden Bestandteile

- Einreichung von Gutachten (entsprechend Kapitel 6.2.2. A) sowie
- eine schriftliche Prüfung (teilweise abweichend von Kapitel 6.2.2. B).

Abweichend von der allgemeinen schriftlichen Prüfung setzt sich der schriftliche Bestandteil der Deltaprüfung regelmäßig aus den folgenden gleich gewichteten Bestandteilen zusammen:

- Teil I: Plausibilisierung einer Wertermittlung auf Basis vorgelegter fehlerhafter Gutachten bzw. Auszügen aus fehlerhaften Gutachten mit einer Bearbeitungsdauer von 75 Minuten und
- Teil II: Beantwortung von Einzelfragen mit Inhalten aus den Kompetenzanforderungen der jeweiligen Zertifizierung mit einer Bearbeitungszeit von 60 Minuten.

Ein Fachgespräch ist nicht Bestandteil der Delta-Prüfung.

E) Hinweise

Allgemeine Hinweise

Die einzelnen Bestandteile des Begutachtungsverfahrens sind entsprechend der hier angegebenen Reihenfolge zu absolvieren. Voraussetzung für die Zulassung zum jeweils nächsten Teil des Begutachtungsverfahrens ist das Bestehen des vorangegangenen Prüfungsbestandteils. Der Kandidat wird über das Bestehen bzw. Nichtbestehen des jeweiligen Prüfungsbestandteils schriftlich informiert.

Jeweils vor Beginn der schriftlichen Prüfung und dem Fachgespräch ist ein Identitätsnachweis des Kandidaten durch ein amtliches Dokument zu erbringen. Darüber hinaus ist ein ausreichender gesundheitlicher Zustand des Kandidaten zur Erbringung der Prüfungsleistung durch Befragung durch die Zertifizierungsstelle festzustellen.

Bei schwerbehinderten oder anderweitig eingeschränkten Kandidaten kann ein Nachteilsausgleich in Form von verlängerten Bearbeitungszeiten der Prüfungen eingeräumt werden, sofern die Art der Behinderung dies rechtfertigt. Ein Antrag auf einen Nachteilsausgleich ist spätestens mit der Anmeldung zur Prüfung schriftlich bei der Zertifizierungsstelle zu stellen.

Nach einem nicht bestandenem Zertifizierungsverfahren kann der Kandidat durch einen formlosen schriftlichen Antrag Einsichtnahme in seine Prüfungsarbeiten beantragen. Der Antrag ist innerhalb eines Jahres nach schriftlicher Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse bei der Zertifizierungsstelle zu stellen. Die Leitung der Zertifizierungsstelle bestimmt Zeit und Ort der Einsichtnahme.

Wiederholung von Prüfungen

Sofern ein Bestandteil des Begutachtungsverfahrens nicht bestanden wurde, erhält der Antragsteller eine schriftliche Mitteilung darüber. Es besteht die Möglichkeit, diesen Prüfungsbestandteil auf Antrag hin zu wiederholen. Die Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung werden dem Antragsteller ebenfalls mitgeteilt. Die Wiederholungsmöglichkeiten sind in ihrer Anzahl begrenzt.

Bei der Einreichung eines Gutachtens besteht die Möglichkeit, das zuerst eingereichte Gutachten einmalig nachzubessern bzw. ein neues Gutachten einzureichen. Wenn dieses Gutachten weiterhin nicht das Bestehen des Prüfungsteils begründet, kann letztmalig ein weiteres Gutachten eingereicht werden.

Die schriftliche Prüfung kann bis zu zweimal wiederholt werden. Bei den Wiederholungsprüfungen sind alle Prüfungsbestandteile erneut zu absolvieren.

Das Fachgespräch kann bis zu zweimal wiederholt werden.

Bei der Wiederholung von Prüfungsbestandteilen fallen zusätzliche Kosten an, die dem Kandidaten in Rechnung gestellt werden.

Bereits bestandene Prüfungsbestandteile verfallen, wenn die fehlenden oder nicht bestandenen Prüfungsbestandteile nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren nachgeholt werden.

Nach Ausscheiden aus dem Zertifizierungsprozess aufgrund des endgültigen Nichtbestehens eines Prüfungsbestandteils, kann ein erneuter Antrag auf Zertifizierung erst nach einer Sperrfrist von einem Jahr erneut gestellt werden.

Nach Ausscheiden verfallen alle bereits bestandenen Prüfungsbestandteile.

Täuschung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis

Kandidaten werden vom Begutachtungsverfahren ausgeschlossen, sofern sie sich einer Täuschungshandlung schuldig machen oder den Prüfungsablauf erheblich stören. In diesen Fällen kann die Prüfung für nicht bestanden erklärt werden. Dies gilt insbesondere wenn der Kandidat:

- eine Täuschungshandlung vorbereitet oder begangen hat bzw. Beihilfe zu einer Täuschungshandlung geleistet hat oder
- sich unerlaubter Hilfsmittel wie bspw. Mobiltelefon, Smartwatch, Smartglass etc. oder einem Helfer

bedient hat.

Bei Feststellung von Täuschungen nach Zertifikatserteilung bzw. –verlängerung wird das Nichtbestehen der Prüfung nachträglich erklärt. Der Sachverständige muss auf die schriftliche

Aufforderung der Zertifizierungsstelle hin unverzüglich das Zertifikat und den Stempel zurückgeben. Er wird aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

Erscheint ein Kandidat zur Prüfung ohne eine vorherige Inkenntnissetzung der Zertifizierungsstelle nicht oder tritt er nach Beginn der Prüfung zurück, so gilt die Prüfung als nicht bestanden. Sofern triftige Gründe für das Versäumnis oder den Rücktritt vorliegen, können diese nach schriftlicher Erklärung des Kandidaten nach Ermessen der Zertifizierungsstelle anerkannt werden.

6.3. Zertifizierungsentscheidung und Zertifikatserteilung

Die Zertifizierungsstelle trifft auf Basis der im gesamten Zertifizierungsprozess gesammelten Informationen über den Kandidaten eine Entscheidung über die Erteilung des Zertifikats. Die Entscheidung wird dem Kandidaten innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Ablegen des letzten Prüfungsbestandteils schriftlich mitgeteilt.

Sofern eine positive Zertifizierungsentscheidung getroffen wird, erhält der Kandidat ein Zertifikat sowie einen Stempel. Diese sind durch eine Registriernummer personalisiert und entsprechend nicht übertragbar. Sie bleiben im Eigentum der Zertifizierungsstelle. Sofern die Zertifizierung erlischt oder entzogen wird (vgl. 9.), ist eine unverzügliche Rückgabe des Zertifikats und des Stempels an die Zertifizierungsstelle erforderlich.

6.4. Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle

Jeder zertifizierte Gutachter gibt Informationen geschäftlicher Art an die Zertifizierungsstelle weiter, die für die Verwaltung der Zertifizierungsstelle und für die Überwachung der Einhaltung der Regeln durch die Zertifizierten wichtig sind, es sei denn, dieses würde gegen das Bankgeheimnis oder ähnliche Regeln verstoßen.

Zertifizierte Gutachter haben eine umfassende Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle. Sie haben innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle dieser Auskunftspflicht nachzukommen. Eingetretene Änderungen in einem aktuellen Untersuchungsverfahren müssen der Zertifizierungsstelle spätestens sieben Tage nach Eintreten mitgeteilt werden.

7. Überwachungsverfahren und -kriterien

7.1. Übersicht

Während der Gültigkeitsdauer des Zertifikats unterliegt der Zertifikatsinhaber einer Überwachung durch die Zertifizierungsstelle, die folgende Bestandteile beinhaltet:

- A) Fortbildung
- B) Überwachungsgutachten

7.2. Erläuterungen

A) Fortbildung

Der Zertifikatsinhaber ist dazu verpflichtet, seine dauerhafte fachliche Qualifikation sicherzustellen. Dazu muss er während der Gültigkeitsdauer des Zertifikats jährlich mindestens 24 Lehrstunden (eine Lehrstunde entspricht 45 Minuten) fachspezifische Fortbildungen nachweisen.

Der Zertifikatsinhaber hat über die besuchten Fortbildungsveranstaltungen eine Liste zu führen, in der folgende Angaben mindestens enthalten sind:

- Inhalt/ Thema
- Referenten
- Veranstalter
- Dauer in Lehrstunden
- Datum
- Ort

Die Richtigkeit der in der Liste gemachten Angaben muss durch die Unterschrift des Zertifikatsinhabers bestätigt werden. Die Liste und die entsprechenden Nachweise (z.B. Kopie der Teilnahmebestätigungen) sind der izert unaufgefordert bis zum 31. Januar des auf das Nachweisjahr folgenden Kalenderjahres möglichst in digitaler Form vorzulegen, erstmalig für das auf das Prüfungsjahr folgende Kalenderjahr.

Über die Anerkennung der Fortbildungen entscheidet die Zertifizierungsstelle.

B) Überwachungsgutachten

Die dauerhaft hohe Qualität der Gutachten des Zertifikatsinhabers muss sichergestellt werden. Dazu hat der Zertifikatsinhaber der Zertifizierungsstelle mindestens ein selbst verfasstes Überwachungsgutachten nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle im 3. Überwachungsjahr einzureichen. Die Objektarten sind je nach Zertifizierung entsprechend der Vorgaben für die Erstzertifizierung zu wählen (vgl. 6.2.2. A).

Die allgemeinen Anforderungen an die Gutachtenerstellung (vgl. 12.) sind zu berücksichtigen. Die einzureichenden Gutachten dürfen maximal 3 Jahre alt sein.

C) Nichterfüllen der Anforderungen

Wenn die Anforderungen im Überwachungsverfahren nicht erfüllt werden, wird dem Zertifikatsinhaber bis zu zweimal die Möglichkeit der Nacherfüllung unter Fristsetzung eingeräumt.

Sofern Fortbildungen nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang absolviert wurden, können Fortbildungen entsprechend des nicht erfüllten Umfangs innerhalb einer gesetzten Frist nachgeholt werden. Diese Fortbildungen können nicht auf den nächsten Erfüllungszeitraum von einem Jahr angerechnet werden.

Sofern das Überwachungsgutachten nicht den Anforderungen entspricht, wird wie unter Kapitel 6.2.2. E) beschrieben verfahren.

Werden die Anforderungen trotz zweifacher Fristsetzung nicht erfüllt, wird das Zertifikat dem Zertifikatsinhaber entzogen.

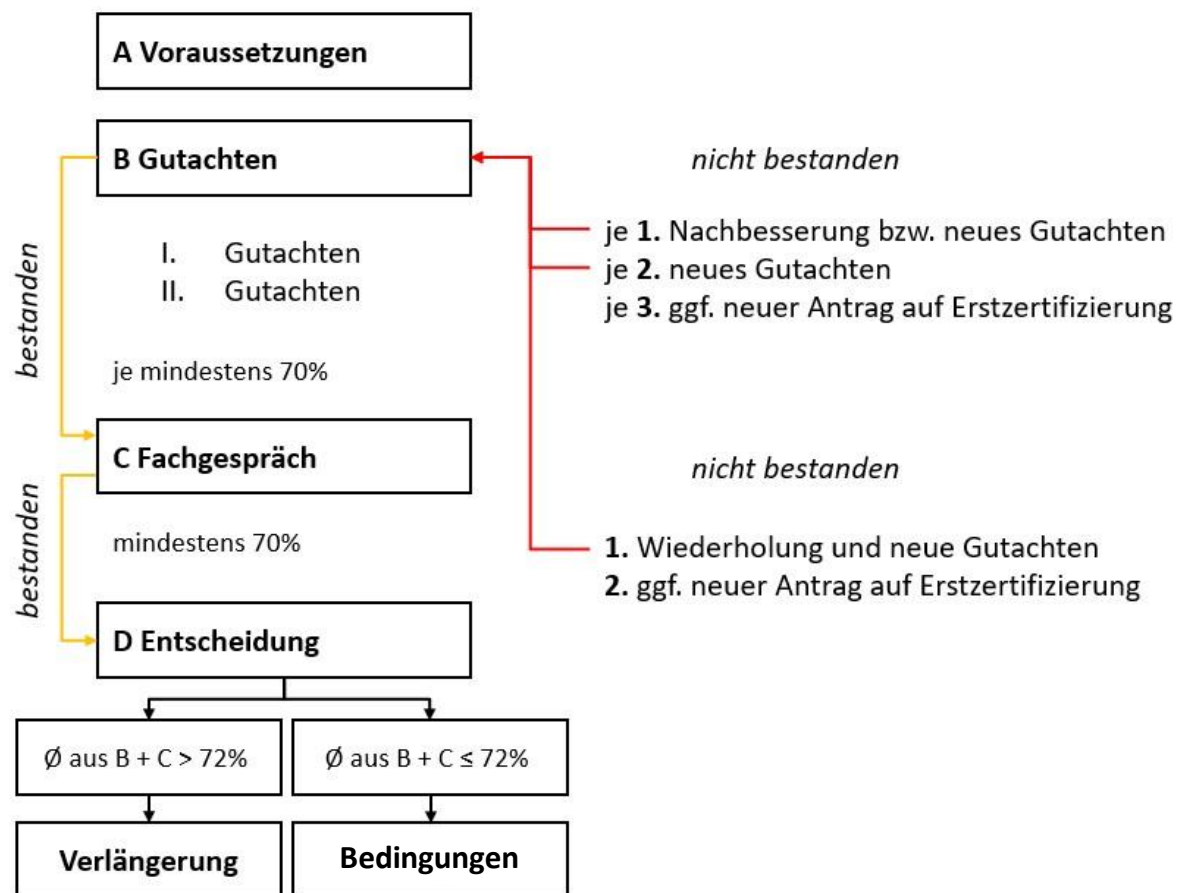
D) Aussetzung

In begründeten Fällen (z.B. bei Mutterschaftsurlaub oder Elternzeiten) kann das Zertifikat auf Antrag hin bis maximal zum Zertifikatsablauf ausgesetzt werden. Die Aussetzung ist durch den Zertifikatsinhaber schriftlich zu beantragen. Durch die Aussetzung erfolgt keine Verlängerung der Gültigkeit des Zertifikats. Nach Beendigung der Aussetzung kann im Folgejahr durch die Zertifizierungsstelle eine umfangreichere Fortbildung oder eine zusätzliche Einreichung von Gutachten gefordert werden. Während der Aussetzung wird der Zertifikatsinhaber von der Liste der zertifizierten Gutachter gestrichen. Die Benutzung des Zertifizierungsstempels, des Titels und die Werbung mit dem Titel sind währenddessen nicht erlaubt. Für die Dauer der Aussetzung fallen keine Überwachungsgebühren an.

8. Rezertifizierung

8.1. Übersicht

Die Rezertifizierung dient dem Nachweis des Fortbestehens der fachlichen Qualifikation eines durch die izert zertifizierten Sachverständigen. Sofern die Voraussetzungen für die Rezertifizierung (A) erfüllt werden, sind zwei Gutachten einzureichen (B) sowie ein Fachgespräch (C) zu absolvieren. In Abhängigkeit von dem Ergebnis des Fachgesprächs erfolgen die Zertifikatsverlängerung sowie gegebenenfalls weitere Maßnahmen (D).



8.2. Erläuterungen

A) Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Teilnahme am Rezertifizierungsverfahren sind

- eine positive Bewertung im Rahmen der Überwachung des Zertifikatsinhabers,
- ein schriftlicher Antrag des Zertifikatsinhabers auf Rezertifizierung vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikats,

- die Einreichung eines aktuellen Führungszeugnisses nach § 30 BZRG (maximal 1 Jahr alt) sowie
- die schriftliche Bestätigung durch den Zertifikatsinhaber des Fortbestehens der persönlichen Eignung (vgl. 4.2. D).

B) Einreichung Gutachten

Ein Bestandteil der Rezertifizierungsprüfung ist die Einreichung von Gutachten entsprechend des Prüfungsbestandteils im Erstzertifizierungsverfahren (vgl. Kapitel 6.2.2. A). Alle dort benannten Modalitäten der Prüfung werden für die Rezertifizierungsprüfung übernommen. Abweichend von der Erstzertifizierung sind bei der Rezertifizierung nur zwei Gutachten einzureichen. Die Objektarten sind je nach Zertifizierung ebenfalls entsprechend der Vorgaben für die Erstzertifizierung zu wählen (vgl. 6.2.2. A). Dieser Prüfungsbestandteil gilt als bestanden, wenn in jedem einzelnen Gutachten mindestens 70 % der jeweiligen Höchstpunktzahl gemäß der Einschätzung der Prüfer erreicht wurden. Ist dies nicht der Fall, besteht die Möglichkeit, das zuerst eingereichte Gutachten einmalig nachzubessern bzw. ein neues Gutachten einzureichen. Wenn dieses Gutachten weiterhin nicht das Bestehen des Prüfungsteils begründet, kann letztmalig ein weiteres Gutachten eingereicht werden.

C) Fachgespräch

Ein Bestandteil der Rezertifizierungsprüfung ist ein Fachgespräch entsprechend des Prüfungsbestandteils im Erstzertifizierungsverfahren (vgl. 6.2.2. C). Alle dort benannten Modalitäten der Prüfung werden für die Rezertifizierungsprüfung übernommen. Der inhaltliche Fokus in der Rezertifizierungsprüfung liegt bei den Neuerungen in den Themengebieten entsprechend der Kompetenzanforderungen (vgl. Kapitel 3) sowie bei Fragen zu den eingereichten Überwachungsgutachten. Dieser Prüfungsbestandteil gilt als bestanden, wenn gemäß der Beurteilung der Prüfungskommission mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht wurden. Ist dies nicht der Fall, kann das Fachgespräch einmalig wiederholt werden. Voraussetzung ist die erneute Einreichung von zwei Gutachten (vgl. Prüfungsbestandteil B).

D) Zertifikatsentscheidung und -verlängerung sowie weitere Maßnahmen

Die Prüfung gilt als nicht bestanden, wenn gemäß der Beurteilung der Prüfungskommission weniger als 70 % der gesamten Höchstpunktzahl in einem der beiden Prüfungsbestandteile B) oder C) erreicht wurden. In diesem Fall wird das Zertifikat nicht verlängert. Es besteht die Möglichkeit, die Rezertifizierungsprüfung einmalig auf Antrag hin innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn gemäß der Beurteilung der Prüfungskommission im Durchschnitt mehr als 72 % der gesamten Höchstpunktzahl in den beiden Prüfungsbestandteilen B) und C) erreicht wurden. In diesem Fall wird das Zertifikat um 5 Jahre verlängert und

es erfolgen keine weiteren Maßnahmen. Der Zertifikatsinhaber unterliegt der regulären Überwachung durch die Zertifizierungsstelle (vgl. 7.).

Die Prüfung gilt als knapp bestanden, wenn gemäß der Beurteilung der Prüfungskommission im Durchschnitt 72 % und weniger jedoch mindestens 70 % in den beiden Prüfungsbestandteilen B) und C) erreicht wurden. In diesem Fall wird das Zertifikat um 1 Jahr verlängert und es werden Bedingungen durch die Prüfungskommission festgelegt. Insbesondere kommt dabei die Vorlage eines oder mehrerer Gutachten (eventuell mit einem Bewertungsschwerpunkt) und/ oder die Wiederholung eines Fachgesprächs in Frage. Nach Erfüllung der Bedingungen und/oder dem Bestehen von Wiederholungsprüfungen verlängert sich das Zertifikat um die restliche Laufzeit (Bsp.: 5 Jahre Gesamtlaufzeit abzüglich 1 Jahr verkürzte Laufzeit = restliche Laufzeit 4 Jahre). Das Ergebnis der gemäß den Bedingungen zu erfüllenden zusätzlichen Maßnahmen zieht je nach erreichter Gesamtpunktzahl die gleichen Maßnahmen wie bei der Rezertifizierungsprüfung nach sich.

9. Kriterien zur Aussetzung, Zurückziehung und Erlöschen der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle verfolgt Regelverstöße und anderweitige Gründe für das Nichtfortbestehen des Zertifikats.

Abhängig von der Schwere der Verstöße oder der anderweitigen Gründe kann die Zertifizierungsstelle folgende sanktionierende Maßnahmen einleiten:

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

Eine Aussetzung ist insbesondere dann denkbar, wenn

- der Zertifikatsinhaber nicht auf wiederholte Verwarnungen reagiert,
- die Überwachungsmaßnahmen eine befristete Aussetzung begründen oder
- der Zertifikatsinhaber seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Einhergehend mit der Aussetzung der Zertifizierung werden Bedingungen zur Aufhebung der Aussetzung der Zertifizierung durch die Zertifizierungsstelle festgelegt. Die Benutzung des Zertifizierungsstempels, des Titels und die Werbung mit dem Titel sind währenddessen nicht erlaubt. Wird der izert bekannt, dass der Zertifikatsinhaber den Zertifizierungsstempel oder den Titel trotzdem verwendet, behält sich die izert vor, rechtliche Schritte einzuleiten. Die Dauer der Aussetzung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Zertifikats, d. h. die Gültigkeit verlängert sich nicht um den entsprechenden Zeitraum der Aussetzung.

Sofern die Gründe für die Aussetzung trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht behoben werden, kann die Zertifizierung endgültig zurückgezogen werden.

Die Zertifizierung erlischt, wenn die Laufzeit des Zertifikats abläuft und kein Antrag auf Rezertifizierung durch den Zertifikatsinhaber gestellt wird. Der Zertifikatsinhaber wird durch die Zertifizierungsstelle schriftlich auf den Ablauf des Zertifikats und das Erfordernis der Antragstellung auf Rezertifizierung hingewiesen.

Bei dem endgültigen Entzug oder dem Erlöschen der Zertifizierung muss der Sachverständige auf die schriftliche Aufforderung der Zertifizierungsstelle hin unverzüglich das Zertifikat und den Stempel zurückgeben. Er wird aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

10. Verhaltenskodex (Berufsgrundsätze)

Ein zertifizierter Sachverständiger verpflichtet sich, die folgend beschriebenen Berufsgrundsätze einzuhalten. Diese gelten unabhängig davon, ob ein Zertifikatsinhaber in einem Angestelltenverhältnis tätig ist oder nicht.

Der Sachverständige verpflichtet sich im Einzelnen dazu:

- sich so zu verhalten, dass weder das eigene Ansehen noch das Ansehen der Zertifizierungsstelle negativ beeinflusst wird und der Berufsstand der zertifizierten Gutachter nicht verunglimpft wird,
- in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen zu leben,
- auf der Grundlage der Aufgabenstellung die wesentlichen Abschnitte der Tatsachenermittlung und -feststellung, die Orts- und Objektbesichtigungen, die Schlussfolgerungen, die Beurteilungen und die Bewertungen in eigener Person durchzuführen,
- die Gutachtenerstellung nach bestem Wissen und Gewissen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Anweisungen zu tätigen,
- sich kontinuierlich fortzubilden,
- seine Tätigkeit eigenverantwortlich und objektiv auszuüben,
- die Vertraulichkeit von sensiblen Daten zu wahren,
- mögliche Interessenskonflikte einem Auftraggeber unverzüglich schriftlich offenzulegen,
- die Preisbildung seiner Honorare branchenüblich zu kalkulieren,
- keine Mitarbeiter von Auftraggebern abzuwerben,
- ein Objekt nicht gleichzeitig für mehrere Auftraggeber zu bewerten (außer bei ausdrücklicher Genehmigung),
- einen fairen Wettbewerb unter Sachverständigen zu ermöglichen, indem keine unentgeltlichen Vorleistungen angeboten werden,
- ihre Werbung zurückhaltend zu gestalten und
- angemessene Aufzeichnungen der gutachterlichen Tätigkeit sowie deren Aufbewahrung zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind die Pflichten gemäß der Mustersachverständigenordnung des Deutsche Industrie- und Handelskammertag e. V. in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

11. Beschwerden

Pflichtverstöße von zertifizierten Sachverständigen können in Form von Beschwerden der Zertifizierungsstelle gegenüber bekannt gemacht werden. Beschwerden sind schriftlich und nicht in anonymisierter Form einzureichen. Der Eingang der Beschwerde wird dem Beschwerdeführer schriftlich bestätigt. Sofern der Beschwerdeführer dies wünscht, kann seine Identität und der Inhalt der Beschwerde vertraulich behandelt werden.

Die Zertifizierungsstelle geht jeder Beschwerde nach. Die Person, gegen die die Beschwerde gerichtet ist, wird dazu aufgefordert, zu der Beschwerde schriftlich Stellung zu nehmen.

Sowohl der Beschwerdeführer als auch die Person, gegen die die Beschwerde gerichtet ist, werden schriftlich über das Ergebnis der Beschwerde informiert. Die Zertifizierungsstelle kann je nach Ermessen Maßnahmen entsprechend der Schwere des Verstoßes einleiten.

12. Anforderungen an Gutachten

12.1. Übersicht

Dieser Abschnitt beinhaltet die grundsätzlichen Anforderungen an die Gutachten, die von izert-zertifizierten Sachverständigen erstattet werden und im Rahmen der Erstzertifizierung, Überwachung oder Rezertifizierung eingereicht werden. Durch die Anforderungen an die Gutachten soll ein einheitlicher hoher Standard der als Gutachten bezeichneten Dienstleistungen zum Schutz und zur Sicherheit des Auftraggebers und/ oder Gutachtenverwenders erreicht werden.

Die Gutachten müssen grundsätzlich folgende Anforderungen erfüllen:

- A) Darstellung aller wesentlichen Inhalte
- B) Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit
- C) Klare sprachliche Gestaltung, Lesbarkeit und Verständlichkeit
- D) Berücksichtigung gesetzlicher und sonstiger Anforderungen

Sofern die Dienstleistungen eines Zertifikatsinhabers diese Anforderungen nicht erfüllen, muss dies eindeutig zum Beispiel durch die Bezeichnung als „gutachterliche bzw. sachverständige Stellungnahme“ oder „Marktwertschätzung bzw. -ermittlung“ gekennzeichnet werden.

12.2. Erläuterungen

12.3. A) Darstellung aller wesentlichen Inhalte

In einem Gutachten sind alle wesentlichen Inhalte darzustellen. Die izert legt den Inhalt von Gutachten nicht allgemeingültig fest. Die inhaltliche und strukturelle Gestaltung von Gutachten ist einzelfallabhängig nach Ermessen des Sachverständigen vorzunehmen.

Ein Gutachten muss, um den Anforderungen gerecht zu werden, mindestens folgende Angaben enthalten:

- eine eindeutige Identifizierung und Bezeichnung des Bewertungsgegenstandes,
- den Zweck der Wertermittlung einschließlich Auftragsanlass, Empfänger und Wertbegriff,
- gegebenenfalls besondere Maßgaben des Auftraggebers bzw. besondere Vereinbarungen für die Gutachtenerstellung (z.B. Einschränkungen des Untersuchungsumfangs),
- relevante Stichtage (insbesondere Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Objektbesichtigung),
- die Grundlagen der Wertermittlung (insbesondere durchgeführte Erhebungen, verwendete Unterlagen und Quellen, Umfang der Objektbesichtigung),
- die Zustandsbeschreibung (insbesondere der rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes),
- die Analyse des regionalen und sachlichen Teilmarktes,

- die sachgerechte Wahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung,
- die angewandten Wertermittlungsverfahren mit Angaben zur Herkunft und Ableitung der wesentlichen Wertansätze,
- eine nachvollziehbare Ableitung des Verkehrswertes einschließlich einer Zusammenfassung der Ergebnisse,
- Angaben zu etwaigen Einschränkungen der Wertaussage und
- eine umfassende Dokumentation des Bewertungsgegenstandes.

B) Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit

Die Begründungen und Schlussfolgerungen in einem Gutachten müssen nachvollziehbar und nachprüfbar dargestellt werden.

Ein Gutachten ist insbesondere dann nachvollziehbar, wenn

- die verwendeten Begriffe und Formulierungen eindeutig sind,
- Feststellungen und Schlussfolgerungen ausreichend sachlich begründet werden,
- eine übersichtliche Gliederung einschließlich einer logischen Gedankenführung vorhanden sind,
- keine Widersprüche in der Argumentation vorhanden sind,
- die Informationen in Text, Darstellung und Anhang übereinstimmen und
- alle gestellten Fragen beantwortet werden.

Ein Gutachten ist insbesondere dann nachprüfbar, wenn

- die Informationsquellen vollständig angegeben werden,
- die Untersuchungen vollständig und detailliert dargestellt werden,
- Informationen über angewandte sowie nicht angewandte alternative Bewertungsverfahren gegeben werden und
- alle Untersuchungsdaten dokumentiert werden.

C) Klare sprachliche Gestaltung, Lesbarkeit und Verständlichkeit

Die Ausführungen im Gutachten sollen in einer für den Empfängerkreis verständlichen Sprache erfolgen. Entsprechend sind Fachbegriffe nur dann zu verwenden, wenn es zwingend erforderlich ist und sie für Fachfremde nachvollziehbar erläutert werden. Die Ausführungen sollten auf das Wesentlichste beschränkt werden. Komplexe Zusammenhänge sollen in knapper und dennoch nachvollziehbarer Weise dargestellt werden. Die Formulierungen sollten dahingehend klar sein, dass Feststellungen, Angaben Dritter und getroffene Annahmen klar voneinander abgegrenzt werden können. Gegebenenfalls auftretende Widersprüche, Unklarheiten und Zweifel (z.B. aufgrund widersprüchlicher Unterlagen oder einer unzureichenden Objektbesichtigung) sind im Gutachten darzustellen. Werterhebliche Sachverhalte sind empfangergerecht eindeutig und offensichtlich darzustellen, insbesondere auch dann, wenn sie durch

den Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Hierbei sollen möglichst eindeutige Hinweise für vertiefende Untersuchungen gegeben werden.

Das Qualitätsmerkmal der Lesbarkeit und Verständlichkeit wird insbesondere durch folgende Kriterien erreicht:

- eine klare Textorganisation mit einer sachlich logischen und überzeugenden Gliederung,
- die Verwendung eines klaren Layouts mit gut lesbaren Schrifttypen,
- verständliche Formulierungen mit präziser Wortwahl,
- eine korrekte Rechtschreibung, Zeichensetzung und Grammatik sowie die
- Veranschaulichung von Sachverhalten durch z.B. Abbildungen, Pläne oder Diagramme.

D) Berücksichtigung gesetzlicher und sonstiger Anforderungen

Gutachten sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der gesetzlichen und sonstigen Anforderungen zu erstatten.

Insbesondere sind bei der Gutachtenerstattung

- die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (u.a. BauGB, ImmoWertV, PfandBG, BelWertV),
- der Verhaltenskodex (vgl. 10.) sowie
- die Regelungen zur Überwachung der Zertifikatsinhaber (vgl. 7.)

zu berücksichtigen.