

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Unterteilung der Kompetenzmatrix	2
3. Kompetenzmatrix Immobilienbewerter IB	3
3.1. Kompetenzen IB – Wirtschaftliche Kenntnisse	3
3.2. Kompetenzen IB – Technische Kenntnisse	4
3.3. Kompetenzen IB – Rechtliche Kenntnisse	5
3.4. Kompetenzen IB – Wertermittlungsverfahren	7
3.5. Kompetenzen IB – Rechte & Pflichten des Immobilienbewerter	9
4. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1	11
4.1. Kompetenzen SVID1 – Wirtschaftliche Kenntnisse	11
4.2. Kompetenzen SVID1 – Technische Kenntnisse	12
4.3. Kompetenzen SVID1 – Rechtliche Kenntnisse	14
4.4. Kompetenzen SVID1 – Wertermittlungsverfahren	17
4.5. Kompetenzen SVID1 – Rechte & Pflichten des Sachverständigen	20
5. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1 ^{Plus}	22
5.1. Kompetenzen SVID1 ^{Plus} – ergänzend zu den Kompetenzen der Stufe D1	22
6. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2	23
6.1. Kompetenzen SVID2 – Wirtschaftliche Kenntnisse	23
6.2. Kompetenzen SVID2 – Technische Kenntnisse	24
6.3. Kompetenzen SVID2 – Rechtliche Kenntnisse	26
6.4. Kompetenzen SVID2 – Wertermittlungsverfahren	30
6.5. Kompetenzen SVID2 – Rechte & Pflichten des Sachverständigen	34
7. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3	36
7.1. Kompetenzen SVID3 – Wirtschaftliche Kenntnisse	36
7.2. Kompetenzen SVID3 – Technische Kenntnisse	37
7.3. Kompetenzen SVID3 – Rechtliche Kenntnisse	39
7.4. Kompetenzen SVID3 – Wertermittlungsverfahren	43
7.5. Kompetenzen SVID3 – Rechte & Pflichten des Sachverständigen	47
8. Kompetenzmatrix Zertifikatserweiterung SVID1 bis SVID3	49
8.1. Kompetenzen Zertifikatserweiterung - Marktwertgutachten für Wohneigentum (Eigentumswohnungen)	49
8.2. Kompetenzen Zertifikatserweiterung - Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten	49

1. Geltungsbereich

Diese Kompetenzmatrix gilt für die Zertifizierungsverfahren im Bereich Immobilienbewertung entsprechend dem Programm zur Zertifizierung von Personen der DEKRA Certification GmbH und für die folgenden Abschlüsse:

- Immobilienbewerter/in (Standardobjekte)
(IB)
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 für Standard Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten
- **(SVID1)**
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D1^{Plus} für Standard Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten
(SVID1^{Plus})
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D2 für Wohnimmobilien, Wohneigentum sowie gemischt genutzte und einfach gewerblich genutzte Immobilien einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D2 beinhaltet auch die Stufe D1^{Plus})
(SVID2)
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D3 für komplexe Wohn- und Gewerbeimmobilien (Betreiber-/Managementimmobilien) einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D3 beinhaltet auch die Stufe D2)
(SVID3)
- ab der Stufe SVID1 gibt es 2 mögliche **Zertifikatserweiterungen**:
 - Marktwertgutachten für Wohneigentum (Eigentumswohnungen)
 - Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten

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

2. Unterteilung der Kompetenzmatrix

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

Die Kompetenzmatrix (Prüfstoffverzeichnis) ist unterteilt in:

1. Wirtschaftliche Kenntnisse
2. Technische Kenntnisse
3. Rechtliche Kenntnisse
4. Wertermittlungsverfahren
5. Rechte & Pflichten des Sachverständigen

Die Kompetenzen der Stufe SVID1 bauen auf den Grundkompetenzen der Stufe IB auf.

Die Kompetenzen der Stufe D2 bauen auf den Grundkompetenzen der Stufe D1 sowie D1^{Plus} auf. Die Kompetenzen der Stufe D3 schließen die Kompetenzen der Stufen D1, D1^{Plus} und D2 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.

3. Kompetenzmatrix Immobilienbewerter IB

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob ein Prüfungsteilnehmer die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse besitzt, um eine Marktwerteinschätzung für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser ohne wesentliche Besonderheiten (Standardobjekte); ohne Rechte und Belastungen an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Rechten an grundstücksgleichen Rechten) erstellen kann und eine entsprechende Marktwerteinschätzung auf Plausibilität prüfen kann.

„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“

3.1. Kompetenzen IB – Wirtschaftliche Kenntnisse

Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke der Objektarten; Ein- und Zweifamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude)
Einflussfaktoren (wirtschaftlich) auf den Grundstücksmarkt und deren Wirkungsweise (Angebot und Nachfrage, Bodenpolitik, Zusammenhänge zwischen Preisen, Kosten und Werten) mit Focus auf o. g. Objektarten; Begriffsdefinitionen
Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen an o. g. Objektarten
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, Objektenbauart). Liegenschaftszinssätze (Neubau und Bestandsobjekte) bezogen auf o. g. Objektarten
Teilnehmergruppen und Marktvolumen des Immobilienmarktes;
Bestandsstruktur, Marktteilnehmer, einschlägige Datenquellen, Segmentierung der Wohnimmobilienmärkte, typische Entscheidungskriterien (Standorte, Objekttypen)
Bestimmung des Bedarfs einzelner Immobilienarten der o. g. Objektarten (Anforderungskriterien von Nutzern, qualitative und quantitative Bedarfsdifferenzierung)
Räumliche und objektspezifische Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, EFH + ZFH) Standortfaktoren, Anwendung von Mietspiegeln
Befragung von Maklern, Gutachterausschüssen, örtliche und ggf. räumlich angrenzende Mietspiegel, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte bzw. Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen. Auswertung von Mietverträgen (BWK, Vertragslaufzeit, Bonitätsbeurteilung, Mehrmieterlöse)
Methoden der Immobilienanalyse
Basisanalysen (Marktanalyse, Angebots- und Nachfrageanalyse, Standortanalyse)
Energetische Beurteilung und Bewertung der notwendigen energetischen Ertüchtigung.

Immobilienbewerter/in

Erkennen von minder ausgenutzten Grundstücken und der Durchführbarkeit von Nachverdichtungen oder Erweiterbarkeit von Wohnimmobilien der o. g. Objektarten
Statistische Grundkenntnisse
Kenntnisse über Grundbegriffe wie: Grundgesamtheit, Stichprobe, Standardabweichung
Finanzmathematische Kenntnisse
Zins- und Zinseszinsrechnung, Barwert, Kapitalisierung
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherungen, Kommunen

3.2. Kompetenzen IB – Technische Kenntnisse

Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen
Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022
Erkennen von altlastverdächtigen Flächen, z.B. verlassene und stillgelegte Ablagerungsplätze, Informationsquellen (mit Fokus auf Standardobjekte)
Baukonstruktion und Baustatik
Beurteilung evtl. Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen für Standardobjekte
Bauverfahren und Bauweisen
Erkennen von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale
Baustoffe, Eigenschaften und Anwendungen
Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte-, brandtechnische oder toxische (Asbest, PCB, PAK) Eigenschaften von Baustoffen. Baustoffklassen, Feuerwiderstandsklassen
Einschlägige Normen und technische Vorschriften (insbesondere soweit bauordnungsrechtlich eingeführt)
DIN 276, DIN 277, DIN 283, WoFIV, II. BV, BetrKV. Verfahren der Flächen- und Massenermittlung entsprechend der vorstehenden Normen und Regelwerke
DIN 1045, 1053, 1054, 4102, 4108, 4109, 18065
Brandschutztechnische Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses (bezogen auf Objekte der o. g. Objektarten)
Verfahren zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln
Rissbildungen, Oberflächenrisse im Putz, statische oder dynamische Rissbildungen, Bedeutung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht

Immobilienbewerter/in

Kenntnisse über typische Schäden an Bauwerken der o. g. Objektarten unterschiedlicher Baujahre
Bauphysikalische Kenntnisse
Erkennen von Wärmebrücken
Erkennen der energetischen Qualität eines Gebäudes
Ursachen von Schimmelbildung, Taupunkt, Wärmedämmung
Baukostenkalkulation und Abrechnung
Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276), Kostenschätzung (BRI, BGF, Grobelemente) bezogen auf Standardobjekte

3.3. Kompetenzen IB – Rechtliche Kenntnisse

Kenntnisse des öffentlichen Bau-, Planungs- und Bodenrechts, insbesondere des BauGB
Planungsrechtliche Grundlagen
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
Erschließungsrecht (Erschließungslast, Erschließungsbeitrag, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie der Wertermittlung)
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 Standardobjekte
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
Planzeichenverordnung, Baugrenzen, Baulinien

Immobilienbewerter/in

Kenntnisse bewertungsrelevanter Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR06), Bodenrichtwertrichtlinie 2011 (BRW - RL), Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie 2014 (VW-RL)
Bewertungsgesetz (BewG) - und Richtlinien
Marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)
Definitionen von Normalherstellungskosten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Standardobjekte)
Kenntnisse des Privatrechts (insbesondere des BGB)
Personen, natürliche, juristische
Eigentumsformen (Alleineigentum, Bruchteilseigentum, Gesamthandseigentum)
Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag
Grundkenntnisse des Steuerrechts
Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert)
Umsatzsteuergesetz (UStG); Auswirkungen der Umsatzsteuer (Mehrwert-steueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)
Abschreibungsmöglichkeiten für eigen- und fremd genutzte Immobilien
Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung
Aufbau des Grundbuchs bzw. des Grundbuchauszuges
Zuständigkeit, Bedeutung und Funktion des Grundbuchs
Grundstück und dessen Bestandteile, Flurstück
Einsichtsmöglichkeiten in das Grundbuch (Berechtigungen, Online)
Grundbuchprinzipien, Rangfolgen
Eintragungen in den Abt. I, II, III und deren Bedeutung für die Wertermittlung
Liegenschaftskataster
Bestandteile des Liegenschaftskatasters, Katasterarten, Begriffe (Gemarkung, Flurstück, Flur)
Kenntnisse zum Mietrecht (vgl. auch Regelungen im BGB)

Immobilienbewerter/in

Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmietete, Marktmiete, Nettokaltmiete, Teilinklusive miete, Bruttowarmmiete)
Arten von Mietspiegeln
Grundkenntnisse Gewerbeordnung

3.4. Kompetenzen IB – Wertermittlungsverfahren

Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung im Einzelfall, der Antragsteller muss in der Lage sein folgende Begriffe 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
Erschließungszustand, Erschließungskosten
Grundkenntnisse und Anwendung der Verfahren zur Bewertung werdenden Baulands
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, BGF, BGF red.
Anwendung von Indexreihen, Umbasierung
Baunebenkosten
Gesamtnutzungsdauer, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Modernisierungselemente
RND auch zeitversetzten Ausbauten

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Immobilienbewerter/in

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
Ertragswertermittlung
Eingleisiges Ertragswertverfahren
Ableitung der marktüblichen Miete
Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten
Gesamtnutzungsdauer
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung von Modernisierungen bzw. zeitversetzten Ausbauten
Abschätzung des Gebäudealters (nach Stilepochen, Baustoffen, Modefarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Bodenwertverzinsung, rentierliche Grundstücksfläche
Liegenschaftszinssatz, Ableitung
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (LZ, RND)
Vergleichswertermittlung
Erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen
Vergleichspreisverfahren, Vergleichsfaktorverfahren, geeignete Vergleichskaufpreis
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
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Reparaturanstau
Energetische Besonderheiten
Kalkulation von Modernisierungskosten

Immobilienbewerter/in

Kalkulation von Schadensbeseitigungskosten
Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete oder abweichende Bewirtschaftungskosten
Abweichungen vom marktüblichen baulichen Zustand
Einbindung möglicher Besonderheiten nach den Modellparametern der Sachwertrichtlinie 2012
Sonstige Bewertungsanlässe (zu berücksichtigende Anlass- bzw. Auftragsbesonderheiten)
Kauf / Verkauf
Erbauseinandersetzung
Scheidung, Zugewinnausgleich
Zwangsversteigerung
Lage im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet
Besonderheiten bei der Bewertung unterschiedlicher Immobilienarten
Unbebaute Grundstücke, Bauland allgemein, weitere Baulandarten
Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Marktwerteinschätzungen entsprechend aktueller gesetzlicher Regelungen und Richtlinien

3.5. Kompetenzen IB – Rechte & Pflichten des Immobilienbewerter

Sonstige Rechtsgrundlagen für Immobilienbewerter
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten
Zertifizierungsbedingungen
Strafrecht / Ordnungswidrigkeiten
Grundsätze des Schadensersatzrechts, Schadensersatzrecht des §§ 249 ff. BGB
Versicherungsrechtliche Kenntnisse
Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz
Vermögenshaftpflicht, Betriebshaftpflicht
Rechtsstellung des Immobilienbewerter bei privater Tätigkeit
Rechtsgrundlagen; Vertrag, Genaue Definition der Aufgabenstellung, Zustande-kommen des Auftrags, Scope of Work
Werkvertragsrecht
Sonstige Vertragstypen des BGB

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Immobilienbewerter/in

Haftung bei privater Tätigkeit
Ortstermin, Dokumentation, Besichtigungsprotokoll
Datenschutz, Copyright
Unternehmensformen
Notwendige technische Ausstattung
Werbung und Marketing
Steuerliche Vorschriften (Vorschriften zur Archivierung)
Qualitätsmanagement im Büro
Konfektionierung und Binden der Kurzgutachten
Zertifikatsverwendung

4. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

(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“

4.1. Kompetenzen SVID1 – Wirtschaftliche Kenntnisse

Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke der Objektarten D1; 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 D1; Begriffsdefinitionen
Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D1
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, Objektenbauart). Liegenschaftszinssätze (Neubau und Bestandsobjekte) bezogen auf Objekte der Stufe D1
Teilnehmergruppen und Marktvolumen des Immobilienmarktes; Bestandsstruktur, Marktteilnehmer, einschlägige Datenquellen, Segmentierung der Wohnimmobilienmärkte, typische Entscheidungskriterien (Standorte, Objekttypen)
Bestimmung des Bedarfs einzelner Immobilienarten der Stufe D1 (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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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 Wohnimmobilien der Stufe D1
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)
Bedeutung der Wertermittlung für Marktteilnehmer und Nutzer von Marktwertermittlungen
Eigentümer, Verkäufer, Erwerber, Erben, Finanzamt, Banken, Versicherungen, Kommunen, Fondsgesellschaften, Portfolios

4.2. Kompetenzen SVID1 – 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 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 Objekte der Stufe D1)
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

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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 D1; Pro- und Contra
Erkennen von werthaltigen Modernisierungen, Beurteilung der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale
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 D1)
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 D1 unterschiedlicher Baujahre
Bauphysikalische Kenntnisse
Erkennen von Wärmebrücken, Arten von Wärmebrücken

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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 D1

4.3. Kompetenzen SVID1 – 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 Verkehrswert-ermittlung, 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 D1
Allgemeine Ausführungsverordnungen, Verfahrensverordnungen, Feuerungsverordnungen, Garagenverordnungen, Elektrische Betriebsräume-Verordnungen
Nachbarrechtsgesetze der Länder
Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze
Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens, Kenntnissgabeverfahren

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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
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 D1)
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)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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
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, Teilklausivmiete, Bruttowarmmiete)
Arten von Mietspiegeln

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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 Zwangsversteigerungs-gericht (Fokus auf Objekte der Stufe D1)
Gewerbeordnung

4.4. Kompetenzen SVID1 – 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, 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 tatsächliche Nutzung versus zukünftiger Nutzung; wertrelevante Geschossflächenzahl, Umrechnungs-koeffizienten
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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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
Sensitivitätsanalyse
Ertragswertermittlung
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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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
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
Erbauseinandersetzung
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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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

4.5. Kompetenzen SVID1 – Rechte & 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-Informationen-Verordnung DLIInfoV 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
Vergütung des Sachverständigen
Haftung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1

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

5. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID1^{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“

5.1. Kompetenzen SVID1^{Plus} – ergänzend zu den Kompetenzen der Stufe D1

- 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
- Bergwerkseigentum, Bergschadensverzicht
- Vertiefung finanzmathematischer Grundlagen

6. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

(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“

6.1. Kompetenzen SVID2 – Wirtschaftliche Kenntnisse

Struktur und Funktionsweise der Grundstücksmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke der Objektarten D2, 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 D2; Begriffsdefinitionen
Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D2
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 D2 (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, 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, Mehrmieterlöse)
Methoden der Immobilienanalyse
Untersuchung der Rentierlichkeit, Basisanalysen (Marktanalyse, Angebots- und Nachfrageanalyse, Standortanalyse)

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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 D2)
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)
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

6.2. Kompetenzen SVID2 – 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
--

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

Folgen bei Vorliegen von FlieÙsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen, Aufschüttungen, usw.
Gefahren aus dem Untergrund durch Grundwasser, Bergbau, Salinen, Anhydrit, Methangas, Erdbeben
Erkennen von alllastverdächtigen 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 D2)
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 Gesamt-nutzungsdauern und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale
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

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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

6.3. Kompetenzen SVID2 – 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. Einwurfswert, 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)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrswert-ermittlung, 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 D2
Allgemeine Ausführungsverordnungen, Verfahrensverordnungen, Feuerungsverordnungen, Garagenverordnungen, Elektrische Betriebsräume - Verordnungen, Versammlungs- und Verkaufsstättenverordnungen
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
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, Bauneben-Kosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Objektstufe D2)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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)
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 fremdgenutzte Immobilien
Abschreibung und Umlegung von Modernisierungskosten
Sonderabschreibungen (z.B. f. denkmalgeschützte Immobilien)
Historische Steuervergünstigungen

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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)

Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmiet, 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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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 Zwangsversteigerungs-gericht (Fokus auf Objekte der Stufe D2)

6.4. Kompetenzen SVID2 – 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
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, Umrechnungs-koeffizienten
Bodenrichtwerte

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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
Bewirtschaftungskosten, ggf. Betriebskosten; Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten
Gesamtnutzungsdauer

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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
Erbauseinandersetzung
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

6.5. Kompetenzen SVID2 – Rechte & Pflichten des Sachverständigen

Sonstige Rechtsgrundlagen für Sachverständige
Gewerbeordnung zu Rechten und Pflichten
Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen (DIN EN 16775:2015)
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, Zustande-kommen 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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID2

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

7. Kompetenzmatrix Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

(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“

7.1. Kompetenzen SVID3 – 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 D3; Begriffsdefinitionen
Kostenkalkulation- und Wertansätze von Umbau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Stufe D3
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, Objektanbauart). 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 D3 (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. 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)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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, Zufalls-variable, Standardabweichung, Häufigkeitsverteilung, Spannweite, Mittelwerte, Median, Sensitivitätsanalyse, Regressionsanalyse (Objekte der Stufe D3)
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)
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

7.2. Kompetenzen SVID3 – Technische Kenntnisse

Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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 FlieÙsand, 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 D3)
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 Gesamt-nutzungsdauern und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern, Bestimmung des fiktiven Baujahrs anhand technischer Merkmale
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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

Brandschutztechnische Voraussetzungen für die wohnwirtschaftliche Nutzung eines Dachgeschosses (bezogen auf Objekte der Stufe D3)
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

7.3. Kompetenzen SVID3 – 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.)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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 D3
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, ...)
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)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

Definitionen von Normalherstellungskosten, Kostenkennwerten, Ableitung, Anpassung, Baunebenkosten, Marktanpassung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, sonstige objektbezogene Grundstücksmerkmale (Fokus Objektstufe D3)
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
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 (Mehrwert-steueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) Fokus gewerbliche Vermietung
Einkommenssteuergesetz (EStG)

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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)
Definition der ortsüblichen (Wohnungs-) Miete, (ortsübliche Vergleichsmiete, Abschlussmiete, Mietspiegelmiet, 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

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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 D3)
Gewerbeordnung

7.4. Kompetenzen SVID3 – 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
Verkaufswert
Versicherungswert
Einheitswert
Bedarfswert
Anfangs- und Endwert in Sanierungsgebieten

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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, Modefarben, Bauverfahren, bei Modernisierungen, Erweiterungen...)
Alterswertminderung (Linear, Ross.....)
Marktanpassung, Sachwertfaktoren, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors
Außenanlagen, sonstige Anlagen
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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, 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
Marktanpassung, Modellkonformität, Modellparameter für die Ermittlung von Gebäude- und Ertragsfaktoren
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Technische Überalterung

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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
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
Erbauseinandersetzung
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

Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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
Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend aktueller gesetzlicher Regelungen und Richtlinien
Kenntnisse sonstiger nicht normierter Verfahren, Internationale Verfahren

7.5. Kompetenzen SVID3 – Rechte & 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-Informationen-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

Kompetenzmatrix

Standard Immobilienbewertung

Bereich Personenzertifizierung



Sachverständige/r Immobilienbewertung SVID3

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
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

8. Kompetenzmatrix Zertifikatserweiterung SVID1 bis SVID3

8.1. Kompetenzen Zertifikatserweiterung - Marktwertgutachten für Wohneigentum (Eigentumswohnungen)

- Wohneigentumsgesetz/ Wohnungsgrundbuch
- Begriffe, Begründung (Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Gemeinschaftsordnung, Instandhaltungs-rückstau), Marktsegmente
- Bodenmarkt
- Wertermittlungsverfahren (Ertragswert-, Vergleichswert- u. Wohnwertverfahren)
- Indexreihen, Mietspiegel, Grundstücksmarktberichte
- Sonderfälle, z.B. Unterhaltungsrückstau
- Sondernutzungsrechte z. B.an Gartenflächen oder KFZ-Stellplätzen
- Dauerwohnrecht
- Energieausweis

8.2. Kompetenzen Zertifikatserweiterung - Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten

- 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)