1400

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fachliche Bestellungsvoraussetzungen
Anforderungen an Gutachten
Inhalte der fachlichen Begutachtung

Stand: 05/2023
Revisionsnummer: 8
Erste Fassung: 04/1975

DIHK Deutsche Industrie- und Handelskammer
IfS
Bundesarchitektenkammer
BIngK Bundesingenieurkammer

I Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer Bestandteile sowie des bewertungsrelevanten Zubehörs.
Das Sachgebiet umfasst alle Arten von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbe- und gemischt-genutzte Immobilien, Handelsimmobilien, Betreiberimmobilien und Erbbaurechte) einschließlich Rechten an diesen (z. B. Wohnungs- und Nießbrauchrechte, Überbau, Wege- und Leitungsrechte, Reallasten).

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken haben im Bestellungsverfahren fundierte Kenntnisse über Mieten und Pachten nachzuweisen. Der Zusatz „Mieten und Pachten“ im Bestellungstenor wird nur vergeben, wenn in einer zusätzlichen fachlichen Überprüfung der Nachweis der besonderen Sachkunde geführt wurde. Für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken besteht ein eigenes Sachgebiet.
Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ werden u. a. bei Kauf- oder Verkaufsfällen, Investitionsentscheidungen, bei der Beleihung von Immobilien, im Schenkungs- oder Erbfall, bei Ehescheidungen sowie bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken beauftragt.

1 Vorbildung von Antragstellenden

1.1 Studium und praktische Tätigkeit

Erfolgreich abgeschlossenes Studium an einer Hochschule nach dem Hochschulrahmengesetz einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Immobilienwirtschaft, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften, der Agrarwissenschaften
und
eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten acht Jahre vor Antragstellung.

oder

1.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit

Eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft z. B.
: im Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
: in der Immobilienwirtschaft
: in der Kredit- und Versicherungswirtschaft
: kaufmännische Ausbildungen

und

eine mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon 5 Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung.

1.3 Nachweis der praktischen Tätigkeit

Die unter 1.1 und 1.2 geforderten Voraussetzungen sind zu belegen. Folgende Tätigkeiten können u.a. dafür geeignet sein:

: in einem Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
: bei behördlichen Wertermittlungsstellen oder Gutachterausschüssen
: als Immobilienmakler
: als Bauträger oder Projektentwickler
: in der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft
: in Wirtschaftsberatungsgesellschaften
: in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o. ä.
: bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung
: in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o. ä.

Die Tätigkeit muss jedoch direkten Bezug zur Immobilienbewertung aufweisen.

1.4 Einzureichende Gutachten

Antragstellende haben insgesamt fünf selbstverfasste Gutachten (nicht älter als vier Jahre) aus folgenden Bereichen vorzulegen:

Vier Verkehrs-/Marktwertgutachten gem. § 194 BauGB, davon jeweils für ein(e)
: Ein- oder Zweifamilienhaus
: Mehrfamilienhaus oder gemischt genutztes Objekt
: Wohnungs- oder Teileigentum
: Gewerbeimmobilie oder Betreiberimmobilie

Zusätzlich

: ein Wohnraummiet- oder ein Gewerbemietgutachten

Zusätzliche Anforderungen:

: In den eingereichten Gutachten muss jeweils mindestens einmal das Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren als maßgebliches Verfahren angewendet worden sein.
: Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss auch einen Beleihungswert ausweisen.
: Bei mindestens zwei der vorgenannten Gutachten muss es sich um ein Erbbaurecht handeln und /oder Objekte, an denen eine wertbeeinflussende dingliche oder öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung begründet ist. In Frage kommen hierfür insbesondere: Wohnungsrecht, Nießbrauch, Reallast, Leibgeding/Altenteil. Die ausgewiesene Belastung oder Begünstigung muss Einfluss auf den Wert der Immobilie haben.

Allgemeine Hinweise:

: Jedes der eingereichten Gutachten muss den Anforderungen an Gutachten genügen (vgl. 2.).
: Dokumente (wie z. B. gutachterliche Stellungnahmen, Beratungsprotokolle, Berichte), die eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Grundstücksmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen nicht erkennen lassen sowie Gemeinschaftsgutachten sind als Nachweis für die Antragstellung regelmäßig nicht geeignet.

2 Anforderungen an Gutachten für das Bestellungsgebiet

2.1 Aufbau von Gutachten

vgl. jeweilige Sachverständigenordnung, Empfehlungen zur Erstellung eines Gutachtens (Institut für Sachverständigenwesen e. V., Köln).

2.2 Beschreibung und Beurteilung

Die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsgegenstandes sind zu beschreiben und auf die Bewertungsrelevanz zu beurteilen. Die nachfolgende Aufzählung ist eine Empfehlung, die nicht abschließend ist.

2.2.1 Allgemeine Angaben

: Deckblatt
  - Angaben zum/r Sachverständigen
  - Aktenzeichen, Gericht
  - Gutachtennummer
  - Objektanschrift (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
  - Datum des Gutachtens
  - Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

: Objektart
: Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
: Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
: Art des Wertes (z. B. Verkehrswert, Mietwert)
: Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
  - Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundstücksfläche

: Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte jeweils mit Datumsangabe
: Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

: Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
: Anlagenverzeichnis
: Angabe der im Gutachten verwendeten Literatur- oder sonstigen Informationsquellen mit vollständiger Quellenangabe (z. B. als Fuß-/Endnoten oder Verzeichnis)

2.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

: Makro- und Mikrolage
  - Angaben zum Ort (Infrastruktur, Sozial- und Wirtschaftsstruktur etc.)
  - Verkehrslage: regionale/überregionale Straßenanbindung, Anbindung an den ÖPNV usw.
  - Nachbarschaftslage
  - Immissionslage
  - Wohn- bzw. Geschäftslage

2.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

: Grundstücksgröße
: Zuschnitt, topographische Situation
: Erschließungssituation (verkehrsmäßige Erschließung, Ver- und Entsorgung)
: Bodenbeschaffenheit (z. B. Tragfähigkeit, Grundwasserstand), ggf. Einschränkungen für die Nutzbarkeit
: Kontaminierungen, schädliche Bodenveränderungen, Altlasten
: Ggf. Besonderheiten: z. B. Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

2.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

: Bauplanungsrechtliche Situation
  - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan und sonstige Planung
  - Vorbereitende Bauleitplanung: z. B. Flächennutzungsplan
  - Verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB) oder Planersatzbestimmungen (§§ 34 und 35 BauGB)
    - Ausnahmen und Befreiungen
    - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
  - Städtebauliche Verträge
  - Vorhaben- und Erschließungsplan

: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

: Tatsächliche Nutzung

: Informelle Planungen

: Entwicklungsstufe des Grundstücks

: Bodenordnungsverfahren

: Enteignungs- und Entschädigungsverfahren

: Besonderes Städtebaurecht z. B.:
  - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
  - Stadtumbau
  - Erhaltungssatzungen
  - Städtebauliche Gebote

: Weitere gemeindliche Satzungen, Stadtrecht (z. B. Baumschutzverordnung)

: Bauordnungsrechtliche Situation
  - Baugenehmigungen
  - Abstandsflächen/Nachbarschutz
  - Stellplatzpflichten
  - Abgeschlossenheit

: Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen, Baurechtsreserve

: Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
  - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
  - Denkmalschutz/Ensembleschutz
  - Baulasten
  - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)
  - Öffentlich-rechtliche Verträge

: Privatrechtliche Situation
  - Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte/Belastungen (Dienstbarkeiten etc.)
  - Nicht eingetragene Rechte/Belastungen etc.
  - Verträge (Miet- und Pachtverträge etc.)
  - Nachbarrechte

: Altlastenkataster

: Wohnungs- und Teileigentum:
  - Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung (Inhalt und Hinweis auf Besonderheiten)
  - Aufteilungspläne (Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte)
  - Eigentümergemeinschaft: relevante Beschlüsse und Vereinbarungen, Instandhaltungsrücklagen, Hausgeld etc.

2.2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen

: Gebäudeart, Nutzungen (inkl. Nebengebäude)
: Baujahr
: Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Ausbauverhältnis, Belüftung, Belichtung)
: Baubeschreibung (Rohbau, Innenausbau und Gebäudetechnik)
: Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltung), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen etc.
: Energetischer Zustand, Energieausweis
: Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen sowie von Instandhaltungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen
: Erforderlicher Abbruch
: Besondere Bauteile und Einrichtungen
: Angabe der Gesamtnutzungsdauer
: Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Angaben zum zugrunde liegenden Modell etc.)
: Ggf. Angabe des fiktiven Baujahrs mit Begründung
: Außenanlagen, ggf. bewertungsrelevantes Zubehör

2.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen (soweit für die Wertermittlung relevant)

: Angewandte Berechnungsgrundlagen mit Quellenangabe (z. B. gif-Flächenrichtlinien, DIN 277, II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung etc.)
: Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
: Wohn-/Nutzfläche
: Mietfläche
: Brutto-Grundfläche (BGF)
: Brutto-Rauminhalt (BRI)
: Maß der baulichen Nutzung
  - Bebaute Fläche und Grundflächenzahl (GRZ)
  - (wertrelevante) Geschossfläche und Geschossflächenzahl (GFZ und/oder WGFZ)
  - Baumasse und Baumassenzahl (BMZ)
: Ergebnis der Plausibilisierung/Prüfung vorgelegter (nicht selbst erstellter) Berechnungen

2.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

: Makroökonomischer Überblick mit Schwerpunkt Immobilienmarkt je nach Objektart (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt)
: Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten
: Demographische Entwicklung

2.2.8 Zusammenfassung und Beurteilung

: Zusammenfassende Beurteilung der Lage- und Objekteigenschaften
: Einordnung des Bewertungsobjektes in den relevanten Teilmarkt
: Marktgängigkeit, Verwertbarkeit
: Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag

2.3 Wertermittlung

2.3.1 Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s

: Wahl des maßgeblichen, marktüblichen Verfahrens unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie der Verfügbarkeit und Eignung von Daten mit entsprechender Begründung
: Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität
: Ggf. Wahl eines zusätzlichen Verfahrens mit besonderer Begründung
: Angabe der verwendeten Grundlagen und Verfahrensgrundsätze (z. B. ImmoWertV, ImmoWertA, IAS, EVS o.ä.)

2.3.2 Vergleichswertverfahren

: Bodenwertermittlung
  - Angepasster Preisvergleich tatsächlicher, geeigneter Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
  - Bodenrichtwerte mit Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes (indirektes Vergleichswertverfahren), Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes
  - Darlegung der Datengrundlagen und verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten mit Quellenangabe

: Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)
  - Angepasster Preisvergleich tatsächlicher, geeigneter Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
  - Vergleichsfaktorverfahren mit Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes (indirektes Vergleichswertverfahren), Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors
  - Darlegung der Datengrundlagen und verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten mit Quellenangabe

: Ermittlung des (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswertes

: Bestimmung des Vergleichswertes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

: Begründung der Wertansätze bei sachverständiger Schätzung

2.3.3 Ertragswertverfahren

: Marktüblich erzielbare Erträge

: Tatsächliche Mieterträge und Beurteilung ihrer Marktüblichkeit unter Berücksichtigung der Modellkonformität

: Angaben über mietvertragliche oder sonstige vertragliche Bindungen

: Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigen genutzter Räume

: Bewirtschaftungskosten, nach Kostenart, mit Angaben zur Quelle und den Prämissen des zugrunde liegenden Modells

: Ermittlung des Reinertrages

: Herleitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes mit Angaben zur Quelle und den Prämissen des zugrunde liegenden Modells

: Bodenwertverzinsung bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung von ggf. selbstständig nutzbaren oder sonstigen Grundstücksteilflächen

: Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens

: Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

: Darstellung des Barwertfaktors

: Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

: Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (ggf. Marktanpassung mit Begründung)

: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

: Bestimmung des Ertragswertes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

: Begründung der Wertansätze bei sachverständiger Schätzung

2.3.4 Sachwertverfahren

: Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

: Ggf. Ansatz der Baunebenkosten

: Anpassung mit Regionalfaktor

: Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

: Ansatz eines Alterswertminderungsfaktors

: Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

: Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mit Begründung)

: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

: Bestimmung des Sachwertes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
: Begründung der Wertansätze bei sachverständiger Schätzung

2.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

: Herleitung und Berücksichtigung des Werteinflusses von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen)
: Je nach Art des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals Darlegung der Erkenntnisquellen und Befundtatsachen (z. B. Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, Eintragung im Grundbuch, Inhalt der Bewilligungsurkunde)
: Ausweisung von Anpassungen aus Gründen der Modellkonformität aufgrund der Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse oder anderer Quellen

2.3.6 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

: Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Residualwertverfahren, deduktives Verfahren)
: Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (z.B. Discounted Cashflow-Verfahren)
: Liquidationswertverfahren

2.4 Verkehrswert (Marktwert)

: Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
: Würdigung der Ergebnisse des/der angewendeten Wertermittlungsverfahren/s
: Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. zusätzlicher erforderlicher Zu- und Abschläge)
: Angabe des Verkehrswertes
: Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere, soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen), Verweis auf entsprechende Fundstellen im Gutachten
: Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse je nach Verfahrensart (z. B. mit Hilfe von Vergleichspreisen, Gebäude- oder Ertragsfaktoren, Marktanalysen)
: Sachgerechte Rundung

2.5 Sonstige Immobilienwerte

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

2.6 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

: Paginierung und Nummerierung der Anlagen
: Pläne mit Angabe zum Maßstab:
  - Übersichtspläne
  - Flurkarte mit Nordpfeil (aktuell zum Stichtag)
: Gebäudegrundrisse mit Nordpfeil
: Gebäudeschnitte und ggf. -ansichten
: Flächen- und/oder Massenberechnungen, Flächen- und/oder Massenaufstellungen etc.
: Fotodokumentation mit Bildunterschriften und Angabe zu Datum und Herkunft (sofern es sich um Fremdmaterial handelt)
: Ggf. Unterlagen zu besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Lageplan mit Wegerechtsfläche o.ä.)
: Ggf. weitere erläuternde Unterlagen (z. B. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Satzungen, Baubeschreibungen, Urteile, Literatur, Rechercheergebnisse, etc.)

II Inhalte der fachlichen Begutachtung im Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

Entsprechend der am rechten Seitenrand befindlichen Klassifizierung müssen Sachverständige über die aufgeführten Kenntnisse zum Nachweis der besonderen Sachkunde verfügen. Die Nummerierung verschlüsselt den Vertiefungsgrad wie folgt:

1 = Grundkenntnisse
2 = vertiefte Kenntnisse
3 = Detailkenntnisse

1 Wirtschaftliche Kenntnisse

1.1	**Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)**	
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	3
	Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise : auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt : auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)	3
	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3
	Kaufkraft und Wirtschaftskraft des Immobilienstandorts	2
	Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	1
	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	2
1.2	**Betriebswirtschaftliche Kenntnisse**	
	Bilanzierung und Rechnungslegung : Gesellschaftsformen : Rechtsformen : Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang, Cashflow)	2
	Baufinanzierung : Methodik : Risikobeurteilung : Sicherungsinstrumentarium : Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit : Bedeutung des Auslaufes : Grenzen zwischen Real- und Personalkredit : Zins- und Kapitalkosten : Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur : Liquiditätsplanung	1
	Unternehmensbewertung : Unternehmenswert (Begriff) : Bewertungsansätze : Bewertungsverfahren	1

1.3	**Erkenntnisquellen zur Entwicklung und zum aktuellen Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes**	
	Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung	3
	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt : Struktur des Immobilienmarktes : Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes : Wichtige Marktteilnehmer : Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit : Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	3
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren : Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt : Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen : Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) : Standortfaktoren : Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	2
	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten : Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) : Anforderungskriterien von Nutzern	2
	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik : Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (z. B. Grundstücksmarktberichte) : Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen : Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) : Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien : Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)	3
	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung : Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und sachlichen Teilmärkten : preisbildende Faktoren : Preisbildung in der Bauwirtschaft und Baukostenentwicklung : Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen : Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	3
1.4	**Finanzmathematische und statistische Kenntnisse**	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken : Zins- und Zinseszinsrechnung : Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) : Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln : Renditeermittlung und -analysen	3

	Statistische Kenntnisse : Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Standardabweichung, Variationskoeffizient, Fehlermaße) : Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße : Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) : Regressionsanalysen : Korrelationsanalysen	2
1.5	**Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung**	
	: Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse : Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog) : Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	2
1.6	**Funktionsweise, Bedeutung und rechtliche Grundlagen von Immobilien als Anlageform**	
	: Offene Immobilienfonds : Geschlossene Immobilienfonds : Immobilien AG : REITs	2

2 Technische Kenntnisse

2.1	**Baugrundverhältnisse**	
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen bei Gründungsarten : Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1
2.2	**Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen**	
	: Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen : Beurteilung von Sanierungskonzepten : Sanierungspflichten der Eigentümer, Nutzungsberechtigten und der Verursacher : Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung	2
2.3	**Baukonstruktion und Baustatik**	
	Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	2
	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1
2.4	**Bauweisen und Bauverfahren**	
	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	2
2.5	**Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung**	
	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1

2.6	**Gebäudetechnik**	
	Einschätzung der Technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Heizungs- und Sanitärtechnik (z. B. Pelletheizung, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik-Anlagen, Brennwerttechnik)	2
2.7	**Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien**	
2.7.1	Nachhaltigkeit : Komponenten, Themenfelder und Kriterien : Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED usw.)	2
2.7.2	Energieeffizienz : Aspekte und Kriterien, Energieausweis : Bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung : Nutzung erneuerbarer Energien am/im Gebäude : Energieeffizienz und Wertermittlung	2
2.8	**Normen und technische Vorschriften**	
	: DIN 276, 277 : Grundlagen der Wohn- und Nutzflächenberechnung (Zweite Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung (WoFlV), DIN 283 etc.) : Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen (z.B. gif: MFG, MF/W, MF/V,) : Betriebskostenverordnung (BetrKV)	3
	: Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz : Einhaltung/Abnahme technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik : Arbeitsstättenrichtlinien etc.	1
2.9	**Wertrelevanz von Bauschäden und Baumängeln**	
	Einschätzung der Wertrelevanz von möglichen Baumängeln und Bauschäden sowie der Abgrenzung insbesondere zum Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“	2
2.10	**Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit wertrelevant**	
	: Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB) : Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) : Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) : Kostenfeststellung (Abrechnung) : Kostengliederung (Kostengruppe)	1
2.11	**Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte, soweit für die Bewertung von Bedeutung**	1

3 Rechtliche Kenntnisse

Die „Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit“ in der jeweils gültigen Fassung

3.1	**Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts**	
3.1.1	**Baugesetzbuch (BauGB)**	
	Aufgabe und Grundsätze	1
	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (vorbereitende und verbindliche)	3
	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	3
	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich (§§ 30, 33, 34 und § 35 BauGB)	3
	Planungsschadensrecht	2
	Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	2
	Enteignungszweck, Entschädigungsgrundsätze (z. B. Bebauungsplan, Rechtsverlust, Vermögensnachteile, Qualitätsstichtage unter Einbeziehung der Rechtsprechung, Vorwirkung der Enteignung)	2
	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	3
	Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwert-ermittlung, Anfangs- und Endwert)	3
	Grundlagen zur Wertermittlung nach §§ 192-199 (z. B. Verkehrs-/Marktwertbegriff § 194, Kaufpreissammlung § 195, Bodenrichtwerte § 196, sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten § 193 Abs. 5)	3
	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	2
3.1.1.1	**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**	
	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	3
	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. ä.	3
3.1.1.2	**Planzeichenverordnung (PlanzVO)**	1
3.1.2	**Landesbauordnungen (LBO)**	
	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	2
	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3
	Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	2
3.1.3	**Baulasten, Baulastenverzeichnis**	3
3.1.4	**Öffentlich geförderter Wohnungsbau**	
	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	1
3.1.5	**Verwaltungsrechtliche Verfahren**	
	Planfeststellungsverfahren, Auswirkungen auf die Wertermittlung	3
3.1.6	**Kommunalabgabengesetze (KAG) der Länder**	
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation und Auswirkungen auf die Wertermittlung	2
3.1.7	**Denkmalschutz**	
	Denkmalschutz- und -pflegerecht der Bundesländer	2

3.2	**Sonstige bewertungsrechtliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**	
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die dazu gehörigen Anwendungshinweise (ImmoWertA), Begriffe, erforderliche Daten, markt- und modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3
	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z. B. Ausgleichsbeträge nach § 154 (4) BauGB und Preisprüfung nach § 145 (2) BauGB i. V. m. § 153 (2) BauGB)	3
	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)	2
	Bewertungsgesetz (BewG) und –richtlinien in Bezug auf Wertermittlung	2
3.3	**Privatrecht**	
3.3.1	**BGB**	
	Personen (natürliche, juristische)	2
	Eigentumsformen (Alleineigentum, Gemeinschaftseigentum, Wohnungseigentum, Bruchteilseigentum)	2
	Recht der Schuldverhältnisse (Schadensersatz § 249, Verträge über Grundstücke § 311b)	2
	Dienstvertrag (§ 611), Werkvertrag (§ 631)	1
	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte : Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages : Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) : Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) : Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände : Zwangsvollstreckung in das Grundstück	1
	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile §§ 93 und 94, Scheinbestandteile § 95, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Besitz versus Eigentum (§§ 854, 903) Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	3
	Eheliches Güterrecht (gesetzlicher- vertraglicher Güterstand (§§ 1363 –1563 BGB), Zugewinnausgleich, Anfangsvermögen, Endvermögen)	1
	Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum)	1
3.3.2	**Wohnungsmieten**	
3.3.2.1	**Mietrecht im frei finanzierten Wohnungsbau**	
	: Mietspiegel	3
	: Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Kostenmiete, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete etc.)	3
	: Begriffe in Verbindung mit dem Wohnungsmietrecht nach BGB (Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze, Mietpreisbremse etc.)	3
	: Wertsicherungsklauseln (z.B. Indexmiete etc.) : Staffelmiete	3 3
	: Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)	3
	: Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Kündigungsrecht	3
	: Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (Lage, Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße etc.)	3
3.3.2.2	**Mietrecht im öffentlich geförderten Wohnungsbau**	
	Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung, Instandhaltungskosten, Betriebskosten etc.)	3

3.3.3	**Gewerbemieten und –pachten**	
	Rechtliche Grundlagen und Begriffe	3
	: Begriffe (Marktmiete, branchenübliche Miete, Kostenmiete, Pacht, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Umsatzpacht, Triple-Net-Miete, platzübliche Miete etc.)	3
	: Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale (Lage, Ausstattung etc.)	3
	: Wertsicherungsklauseln (z.B. Indexmiete)	3
	: Staffelmiete	3
3.3.4	**Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)**	2
3.3.5	**Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**	3
3.3.6	**Nachbarrecht des jeweiligen Landes**	2
3.4	**Steuerrecht**	
	: Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Entnahmewert, Teilwert, Grundsteuerwert etc.)	2
	: Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (z. B. Aufteilung Kaufpreis in Bodenwert- und Gebäudewertanteil, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Betriebsaufgabe, Entnahme aus Betriebsvermögen, Grundsteuer etc.)	2
	: Auswirkung der Umsatzsteuer bei der Wertermittlung (gewerblich und nicht gewerblich, Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	2
3.5	**Formelles und materielles Liegenschaftsrecht, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster**	2
3.5.1	**Grundbuch**	
	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung	2
	Grundbuchführung	2
	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3
	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs : Bestandsverzeichnis : Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III	3
	Rangstellen und Bedeutung	3
	Öffentlicher Glaube	2
	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung z. B. : Grunddienstbarkeiten : Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (z.B. Wohnungsrecht) : Reallasten : Vermerke : Vormerkungen Erbbaurecht	3
	Sonstiges : Zuständigkeit : Grundstücksbegriff : Teilung/Abschreibung	2
	: Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks : Einsicht in das Grundbuch	

3.5.2	**Liegenschaftskataster**	
	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk, weitere Informationen etc.)	2
	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück, Klassen und Wertzahlen)	3
	Öffentlicher Glaube	2
3.6	**Sonstige bewertungsrelevante Rechtsvorschriften**	
	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2
	Bundesberggesetz (BBergG)	1
	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	2
	Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	1
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	2
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	2
	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	2
	Energieeinsparverordnung (EnEV)	2
	Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)	1
	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	1
3.7	**Datenschutz**	
	: Umgang und Schutz von personenbezogenen Daten im Rahmen der Wertermittlung und bei der Gutachtenerstellung : Zulässigkeit der Datenerhebung, Datennutzung, Datenübermittlung, Anonymisierungs- und Löschpflichten	1

4 Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten)

4.1	**Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze**	
	: normativer Rahmen und Anwendungsbereich : Grundlagen der Wertermittlung : Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse : allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale : Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse	3
4.2	**Wahl der Wertermittlungsverfahren**	
	: Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes (z.B. unbebautes Grundstück, Ein-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, gemischt genutztes Grundstück, Gewerbegrundstück, Betreiberimmobilie, Wohnungs-/Teileigentum	3
	: Verfahrenswahl gemäß den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	3
	: Reflexion der sonstigen Umstände des Einzelfalls insbesondere der Datenlage	3
	Systematik/Aufbau der Wertermittlungsverfahren : Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) : Berücksichtigung von allgemeinen und von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse u. a.	3

4.3	**Wertermittlungsverfahren**	
4.3.1	**Vergleichswertverfahren**	
4.3.1.1	**Verfahrensgrundsätze**	
	Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren : Prüfung von Vergleichskaufpreisen und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung : Anpassung von Kaufpreisen/Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes und die allgemeinen Wertverhältnisse unter Berücksichtigung der Referenz- und Modellkonformität : Ermittlung des Bodenwertes: Entwicklungszustand, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, andere öffentliche Beiträge und Abgaben : Vergleichsfaktor (Ertrags-, Gebäudefaktor) und objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor : Bodenrichtwert und objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert : Beurteilung der Vergleichsdaten mit Hilfe von einschlägigen statistischen Auswertungen und Kennzahlen : Umgang mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	3
4.3.1.2	**Ermittlung des Bodenwertes**	
	: Heranziehung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und Anwendung deduktiver Verfahren : Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen : Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land- /Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/ Rohbauland, baureifes Land, sonstige Flächen) : Erschließungszustand und Erschließungsbeitragspflicht : Bodenwert bebauter Grundstücke : Bebaute Grundstücke im Außenbereich : Abweichung der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung : Unterausnutzung : Überausnutzung : Liquidationsobjekte : Umgang mit einer selbstständig nutzbaren oder sonstigen Grundstücksteilfläche oder unterschiedlichen Grundstücksqualitäten	3
4.3.2	**Ertragswertverfahren**	
4.3.2.1	**Verfahrensgrundsätze**	
	: Verfahrensgang allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren sowie Ertragswertverfahren auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge : Marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag : Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis : wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer : Liegenschaftszinssatz und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (Modellparameter und Ableitung) : Barwertfaktoren/Vervielfältiger : Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3
4.3.2.2	**Besonderheiten**	
	: Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung) : Periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (Verfahrensgang)	3

	: Übergröße des Grundstücks (selbständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteilfläche), rentierlicher Bodenwertanteil : Liquidationswertverfahren : gespaltene Bodenwerte bei Erschließungsbeitragspflicht oder Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen	
4.3.3	**Sachwertverfahren**	
4.3.3.1	**Verfahrensgrundsätze**	
	: Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten/modellhafte Kostenkennwerte, Gebäudestandard, Brutto-Grundfläche, besondere Bauteile, besondere (Betriebs-) Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Korrekturfaktoren, Baunebenkosten, Außenanlagen : Regionalfaktor : Alterswertminderung(sfaktor): technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer : Methoden der Alterswertminderung (progressive, degressive, lineare Abschreibung) : Marktanpassung, insbesondere Anwendung von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren : Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	3
4.3.3.2	**Besonderheiten**	
	: Gebäudeteile unterschiedlichen Baualters : Berücksichtigung verschiedener Standards im Gebäude : Modernisierungsgrad : Liquidation	3
4.4	**Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (Beispiele)**	
	: besondere Ertragsverhältnisse (Overrent, Underrent) : Leerstand : Sanierungs-/Modernisierungs-/Revitalisierungsbedarf : Baumängel und Bauschäden : überdurchschnittlicher Erhaltungszustand : merkantiler Minderwert : grundstücksbezogene Rechte und Belastungen : Anpassung aufgrund von Modell- und Referenzkonformität	3
4.5	**Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens oder mehrerer Verfahren**	
	: Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse : Plausibilitätsprüfung der Wertermittlungsergebnisse (Marktkennzahlen je nach Objektart, Einordnung des Bewertungsobjektes in das Marktgeschehen, Beurteilung der Marktgängigkeit etc.)	3

5 Sonstige Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten

	Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Residualwertverfahren, Mietsäulenverfahren), deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))	3
	Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wie z. B. Münchner Verfahren	3
	Beurteilung und Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast, Mieterdienstbarkeit), sowie Ermittlung des Werteinflusses eines Grundstücks durch bestehende Rechte und Belastungen	3
	Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf z. B. Zeit-, Leib- und ewige Renten	3
	Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)	3
	Wertermittlung und Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wie z. B. besondere Kündigungsfristen	3
	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS insbesondere Jeweiliger Ansatz und Ausweis des Immobilienwertes, Klassifizierungskriterien von Immobilien als Sachanlage- oder Renditeimmobilien	2
	Internationale Wertbegriffe und deren Auswirkung für die Wertermittlungspraxis	2
	DCF-Verfahren (Discounted-Cash-Flow-Methode), Investment-Methode	2
	Betriebswirtschaftliche Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien wie z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/ Autohöfe etc.	1
	Bewertung von Gemeinbedarfsflächen und Wasserflächen	2
	Methodische Unterschiede und Besonderheiten bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung wie z. B.:	
	: Funktion des Sachwertes in der Beleihungswertermittlung, Aufgabe des Sicherheitsabschlages im Sachwertverfahren nach BelWertV : Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten : Bewirtschaftungskosten und deren Bemessungsgrundlage, Mindestansätze : Kapitalisierungszinssätze, Gesamt und Restnutzungsdauer : Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs : Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile	3

5.1 Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen Vgl. Glossar „Wert- und Kostenbegriffe“ (Teil-Glossar Immobilienbewertung) in der jeweils gültigen Fassung