

# **Normatives Dokument**

Stand Februar 2006

## **Persönliche und fachliche Voraussetzungen zur Teilnahme an einer Zertifizierungsprüfung für das Zertifizierungsgebiet „Immobilienbewertung“**

*Hinweis: Die Ausführungen zum Bereich „Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke“ sind vorläufiger Natur.*

<b>1</b>	<b>Zertifizierungsverfahren für Bewerter und Sachverständige in der Immobilienbewertung</b>	<b>3</b>
1.1	Zweck	3
1.2	Zertifizierungsbereiche	3
1.3	Antragsverfahren (allgemeine Beschreibung)	4
1.4	Zertifizierungsprüfung	4
<b>2</b>	<b>Zulassungsvoraussetzungen</b>	<b>5</b>
2.1	Studium und praktische Tätigkeit	5
2.2	Berufsausbildung und praktische Tätigkeit	6
2.3	Praxisnachweis	7
2.4	Zulassungsgutachten	7
2.5	Weitere Unterlagen	9
<b>3</b>	<b>Fachliche Anforderungen</b>	<b>11</b>
3.1	Stufe I: Zertifizierter Immobilienbewerter für Verkehrs-/Markt-, Beleihungs- und Versicherungswertermittlung	11
3.2	Stufe II: Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung	12
3.3	Vertiefungszertifizierungen	12
<b>4</b>	<b>Prüfung</b>	<b>14</b>
4.1	Schriftliche Prüfung	14
4.2	Mündliche Prüfung	16
<b>5</b>	<b>Prüfungsbewertung</b>	<b>17</b>
5.1	Schriftliche Prüfung	17
5.2	Mündliche Prüfung	17
5.3	Gesamtergebnis	17
5.4	Wiederholung der Prüfung	17
5.5	Täuschungshandlung/Störung des Prüfungsablaufes	17
5.6	Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung	18
<b>6</b>	<b>Überwachung der Zertifikatsinhaber</b>	<b>19</b>
6.1	Fort- und Weiterbildung	19
6.2	Gutachtenüberprüfung	19
6.3	Überwachungsbegutachtung	19

6.4	Entzug des Zertifikats	20
<b>7</b>	<b>Rezertifizierung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Rechte und Pflichten von zertifizierten Bewertern und zertifizierten Sachverständigen im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung</b>	<b>21</b>
8.1	Fachliche Eignung	21
8.2	Persönliche Eignung	21
8.3	Gewissenhaftigkeit	21
8.4	Unabhängigkeit	21
8.5	Unparteilichkeit	22
8.6	Weisungsfreiheit	22
8.7	Persönliche Aufgabenerledigung	22
8.8	Schweigepflicht	23
8.9	Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch	23
8.10	Haftung und Versicherung	23
8.11	Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung	24
8.12	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	24
8.13	Anzeigepflichten	25
8.14	Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau	25
8.15	Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel	25
8.16	Personen im Angestelltenverhältnis	26
<b>9</b>	<b>Anforderungen an Gutachten und Ratings</b>	<b>27</b>
9.1	Allgemeine Anforderungen an Gutachten	27
9.2	Ergänzende Anforderungen an Gutachten für die Zertifizierungsstufe II - Schwerpunkt Beleihungswertermittlung	32
9.3	Anforderungen an Gutachten der Zertifizierungsstufe II - Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter oder unbebauter Grundstücke	32
9.4	Anforderungen an Markt- und Objektratings	36
<b>10</b>	<b>Persönliche und fachliche Voraussetzungen für einen Fachauditor zur Auditierung einer Zertifizierungsstelle für die Zertifizierungsbereiche Immobilienbewertung</b>	<b>37</b>
10.1	Vorbildung	37
10.2	Praxisnachweis	37
<b>11</b>	<b>Salvatorische Klausel</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>Übergangsregelung</b>	<b>37</b>

# 1 **Zertifizierungsverfahren für Bewerter und Sachverständige in der Immobilienbewertung**

## 1.1 **Zweck**

Im Folgenden werden die Verfahren zur Zertifizierung von Bewertern und Sachverständigen für die Zertifizierungsbereiche der Immobilienbewertung beschrieben. Hierzu müssen die entsprechenden Zulassungsvoraussetzungen (Anforderungsprofile) erfüllt sein.

## 1.2 **Zertifizierungsbereiche**

Dieses Normative Dokument regelt folgende, in den nachfolgenden Abschnitten näher festgeschriebenen Zertifizierungsbereiche:

- „**Zertifizierter Immobilienbewerter**“ für Verkehrs-/Markt-, Beleihungs- und Versicherungswertermittlung; der Titel des Bewerter ist: „Zertifizierter Immobilienbewerter (*Bezeichnung der Zertifizierungsstelle*)“.
- „**Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung**“ mit den Schwerpunkten
  - Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
  - Beleihungswertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke
  - Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke

Der Titel des Sachverständigen ist: „Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (*Bezeichnung der Zertifizierungsstelle*)“ mit dem Zusatz „Schwerpunkt ...“.

Sachverständige, die für beide Schwerpunktbereiche zertifiziert sind, führen den Titel: „Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit den Schwerpunkten Verkehrs-/Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung“.

- **Vertiefungszertifizierungen**
  - Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere Immobilienbewertung in der EU und den USA
  - Markt- und Objektrating

Zertifizierte Immobilienbewerter (im Folgenden **Stufe I**) sind besonders für die Bewertung von Objektarten wie unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), gemischt genutzte und einfache gewerblich genutzte Grundstücke sowie Wohnungs-/Teileigentum und Erbbaurechte qualifiziert.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (im Folgenden **Stufe II**) besitzen über die Qualifikation des zertifizierten Immobilienbewerter hinaus die umfassende Kompetenz für die Bewertung aller übrigen Objektarten, insbesondere z. B. auch für umfangreiche Gewerbekomplexe, Betreiberimmobilien und Immobilienportfolios. Sie sind auch für die Lösung

der sich aus tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Bewertungsprobleme (z. B. Ermittlung von Verkehrswerten in städtebaulichen Umlegungs-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sowie bei Enteignungen im Schwerpunktbereich Verkehrs-/Marktwertermittlung) qualifiziert.

**Die Stufe II umfasst die Stufe I. Die Zertifizierung nach Stufe II kann auch ohne Stufe I beantragt werden.**

**Die Vertiefungszertifizierungen setzen die Zertifizierung nach Stufe II voraus.**

### **1.3 Antragsverfahren (allgemeine Beschreibung)**

Mit dem Antrag hat der Bewerber eine Darstellung seines beruflichen Werdegangs sowie Kopien von Gutachten, nicht älter als zwei Jahre, die auf dem zu zertifizierenden Gebiet vom Bewerber erstellt wurden, einzureichen. Der Bewerber wird zur Zertifizierungsprüfung zugelassen, wenn die Forderungen aus dem Anforderungsprofil des jeweiligen Zertifizierungsgebietes vollständig erfüllt sind.

### **1.4 Zertifizierungsprüfung**

Ziel der Zertifizierungsprüfung ist die Beurteilung hinsichtlich der Erfüllung der an den Bewerber und den Sachverständigen zu stellenden Anforderungen, wie sie im jeweiligen fachlichen Anforderungsprofil (vgl. Abschnitt 3) beschrieben sind. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Zertifizierungsstelle erfolgt ggf. die Einladung zur Zertifizierungsprüfung.

Die Zertifizierungsprüfung besteht aus einer schriftlichen und mündlichen Prüfung.

Die Zertifizierungsprüfung gilt dann als bestanden, wenn in allen Prüfungsteilen jeweils die geforderte Mindestpunktzahl erreicht wird.

Der Gültigkeitszeitraum des Zertifikats beträgt maximal fünf Jahre.

## 2 Zulassungsvoraussetzungen

### 2.1 Studium und praktische Tätigkeit

Weist der Antragsteller ein **abgeschlossenes Studium** an einer staatlich anerkannten Hochschule oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften oder einer anderen für dieses Zertifizierungsgebiet geeigneten Fachrichtung entsprechend der Richtlinie 89/48/EWG über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome nach, so sind folgende **praktische Tätigkeiten** erforderlich:

- für die Zertifizierungsstufe **I** - zertifizierter Immobilienbewerter - eine **mindestens vierjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon zwei Jahre in der Immobilienbewertung**, innerhalb der **letzten fünf** Jahre vor Antragstellung.
- für die Zertifizierungsstufe **II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich „Vertiefungsgebiet“ - **eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten acht** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Zertifizierungsstufe II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Beleihungswertermittlung einschließlich „Vertiefungsgebiet“ - **eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten acht** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Zertifizierungsstufe II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke - **eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der landwirtschaftlichen Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten acht** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Vertiefungszertifizierung - Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere Immobilienbewertung in der EU und den USA** - innerhalb der praktischen Tätigkeit in der Immobilienbewertung **ein Jahr** in der Bewertung von Auslandsimmobilien.
- für die **Vertiefungszertifizierung - Markt- und Objektrating** - innerhalb der praktischen Tätigkeit in der Immobilienbewertung **ein Jahr** im Markt- und Objektrating.

## 2.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit

Alternativ zum Studium nach 2.1 kommt als Vorbildung grundsätzlich eine sachgebietsbezogene **abgeschlossene Berufsausbildung** mit Bezug zur Immobilienwirtschaft in Frage.

Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

- Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- Immobilien- und Betriebswirtschaft
- Kredit- und Versicherungswirtschaft
- Kaufmännische Ausbildungen

Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung in einem der o.g. Ausbildungsbereiche kann bis zu einem Jahr auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

Bei einer abgeschlossenen Berufsausbildung sind folgende **praktische Tätigkeiten** erforderlich:

- für die **Zertifizierungsstufe I** - zertifizierter Immobilienbewerter - eine mindestens **sechsjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten acht** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Zertifizierungsstufe II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung - eine mindestens **achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon fünf Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten zehn** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Zertifizierungsstufe II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Beleihungswertermittlung - eine mindestens **achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon fünf Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten zehn** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Zertifizierungsstufe II** - zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke - eine mindestens **achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon fünf Jahre in der landwirtschaftlichen Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten zehn** Jahre vor Antragstellung.
- für die **Vertiefungszertifizierung -Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere Immobilienbewertung in der EU und den USA** - innerhalb der praktischen Tätigkeit in der Immobilienbewertung **ein Jahr** in der Bewertung von Auslandsimmobilien.

- für die **Vertiefungszertifizierung - Markt- und Objektrating** - innerhalb der praktischen Tätigkeit in der Immobilienbewertung **ein Jahr** im Markt- und Objektrating.

### 2.3 Praxisnachweis

Als praktische Tätigkeiten in der Immobilienbewertung kommen insbesondere in Betracht die Sachverständigentätigkeit:

- in einem Sachverständigenbüro
- bei behördlichen Wertermittlungsstellen
- als Makler
- als Bauträger oder Projektentwickler
- in der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft
- in Wirtschaftsprüfungs- und Wirtschaftsberatungsgesellschaften
- in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o.ä.
- bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung
- in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o.ä.

Für die Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:

Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitgebers erforderlich, aus der hervorgeht, dass er die praktische Tätigkeit nach Nr. 2.1 oder 2.2 ausgeübt hat.

Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Antragsteller hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die praktische Tätigkeit nach Nr. 2.1 oder 2.2 ausgeübt wurde.

Für den Praxisnachweis kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden. In dieser Liste aufgeführte Gutachten sind auf Anforderung in anonymisierter Form vorzulegen.

### 2.4 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens die im folgenden aufgeführte Anzahl (durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) anonymisierter und selbstverfasster Gutachten beizufügen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden. Kann ein oder können mehrere Gutachten nicht anerkannt werden, ist/sind für die fehlenden Objektarten erneut Gutachten vorzulegen.

Die Einreichung und Anerkennung der Gutachten ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren. Die Eignung der Gutachten ist durch den Prüfungsausschuss zu bestätigen. Er regelt die Durchführung der Gutachtenüberprüfung in eigener Verantwortung.

#### **2.4.1 Zulassungsgutachten der Zertifizierungsstufe I (zertifizierter Immobilienbewerter)**

Von Antragstellern der Zertifizierungsstufe I ist jeweils ein Gutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung einer Eigentumswohnung
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus)
- Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblich genutzten Objekts

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist. Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen zusätzlich einen Beleihungswert ausweisen.

#### **2.4.2 Zulassungsgutachten der Zertifizierungsstufe II (zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung).**

Für die Stufe 1 erstellte Gutachten können anerkannt werden.

##### **2.4.2.1 Von Antragstellern der Zertifizierungsstufe II mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung ist jeweils ein Verkehrs-/Marktwertgutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:**

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung einer Eigentumswohnung
- Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim. An Stelle der Bewertung eines der gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekte kann auch die Bewertung eines Mehrfamilienwohnhauses (Mietshaus) vorgelegt werden.

Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen zusätzlich einen Beleihungswert ausweisen.

Darüber hinaus hat der Antragsteller

- ein Wohnraummiet- und
- ein Gewerbemietgutachten vorzulegen.

#### **2.4.2.2 Von Antragstellern der Zertifizierungsstufe II mit Schwerpunkt Beleihungswertermittlung sind Gutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:**

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung einer Eigentumswohnung
- Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim. An Stelle der Bewertung eines der gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekte kann auch die Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) vorgelegt werden.

Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

In allen vorgenannten Gutachten ist der Beleihungswert auszuweisen.

#### **2.4.2.3 Von Antragstellern der Zertifizierungsstufe II mit Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke sind Gutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:**

- Verkehrs-/Marktwertermittlung unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke
- Bewertung von Wertbeeinträchtigungen oder Entschädigungen bei bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken infolge von Eingriffen Dritter
- Bewertung im Zusammenhang mit der Parzellenpacht (örtlicher Pachtpreis, Pachtwert, Anpassung des Pachtpreises u.a.)
- Wertermittlung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude (verschiedene Anlässe)
- Wertermittlung landwirtschaftlicher Wohngebäude (verschiedene Anlässe).

#### **2.4.2.4 Von Antragstellern der Vertiefungszertifizierung -Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere Immobilienbewertung in der EU und den USA - sind drei Immobilienwertgutachten oder Plausibilisierungsgutachten nach den im jeweiligen Land gebräuchlichen Verfahren vorzulegen.**

#### **2.4.2.5 Von Antragstellern der Vertiefungszertifizierung - Markt- und Objektrating - sind fünf Markt- und Objektratings einschließlich der dazugehörigen Marktwertgutachten vorzulegen.**

### **2.5 Weitere Unterlagen**

Dem Antrag sind als weitere, aktuelle Unterlagen beizufügen:

- ein Lebenslauf mit Lichtbild

- ein polizeiliches Führungszeugnis
- eine Erklärung, ob der Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre an einem Zertifizierungsverfahren teilgenommen hat und wenn ja, mit welchem Erfolg und bei welcher Zertifizierungsstelle.

### **3 Fachliche Anforderungen**

Zur Ausübung der Tätigkeit gemäß den im Leistungsbild und dem Prüfstoffverzeichnis in der jeweils gültigen Fassung dargestellten Aufgaben sind nachfolgend genannte Kenntnisse und Fähigkeiten erforderlich:

#### **3.1 Stufe I: Zertifizierter Immobilienbewerter für Verkehrs-/Markt-, Beleihungs- und Versicherungswertermittlung**

##### **Wirtschaftliche Kenntnisse**

Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarkts (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.).

Beurteilung der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen .

Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung.

Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren sowie die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse.

##### **Technische Kenntnisse**

Technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind:

Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen; Baukonstruktion und Baustatik; Bauweisen und Bauverfahren; Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung; einschlägige Normen und technische Vorschriften; Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln.

##### **Rechtliche Kenntnisse**

Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts (Verkehrs-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung).

Kennen der für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts.

Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen.

##### **Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung**

Die Wertermittlungsverfahren müssen bekannt sein und ihre Anwendung beherrscht werden.

Beurteilung und Begründung, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermitt-

lung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen.

### **Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten**

Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten.

### **Kenntnisse der Grundsätze für die Berufsausübung**

Kenntnisse über das Verhalten des Bewerter bzw. Sachverständigen gegenüber Auftraggebern und Gerichten sowie Kenntnisse über Haftung, Haftpflichtversicherung und Datenschutz

## **3.2 Stufe II: Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung**

Neben den für die Zertifizierung zum Immobilienbewerter (Stufe I) vom Antragsteller nachzuweisenden Kenntnissen und Fertigkeiten sind die nachfolgend aufgeführten Kenntnisse und Fertigkeiten zusätzlich nachzuweisen.

### **Wirtschaftliche Kenntnisse**

Besitzen der für die Bewertung erforderlichen Kenntnisse in der Bewirtschaftung und im Management von Immobilien (insbesondere für Betreiber-/Managementimmobilien sowie größere Immobilienbestände) sowie Kenntnisse über einzelne Teilmärkte.

### **Rechtliche Kenntnisse**

Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht und zum Rechnungsabschluss.

### **Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung**

Beherrschen der speziellen Bewertungsverfahren (-modelle) der Verkehrs-/Marktwertermittlung im Detail.

Beherrschen der besonderen Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen.

## **3.3 Vertiefungszertifizierungen**

### **3.3.1 Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere Immobilienbewertung in der EU und den USA**

Der Antragsteller muss

- die wesentlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser Länder kennen
- die Regelwerke (Wertermittlungsstandards) der internationalen Bewertungsverbände und -organisationen kennen
- die wesentlichen immobilienbezogenen Wertbegriffe dieser Länder kennen

- über Kenntnisse von in diesen Ländern normierten und gebräuchlichen Verfahren verfügen und entsprechende Wertermittlungen erstellen können
- Plausibilitätsprüfungen und Sensitivitätsanalysen von nach in diesen Ländern üblichen Methoden erstellten Gutachten durchführen und hieraus Markt- und Beleihungswerte ableiten können.

### **3.3.2 Markt- und Objektrating**

Der Antragsteller muss

- Kenntnisse über Grundlagen und Ziele von Ratings haben
- Kenntnisse über die Eigenkapitalregeln für Kreditinstitute, insbesondere Basel I und II, Standardansatz, interner Ratingansatz und IRB-Fortschrittenenansatz, besitzen
- Kenntnisse über Rating-Instrumente zur objektiven Beurteilung der Qualität von Immobilien haben
- Eine Chancen- und Risikoeinschätzung einzelner Immobilien, Immobilienprojekte und Immobilienportfolien vornehmen können
- Rating-Kriterien kennen, z. B. Markt, Standort, Objekt, Qualität des Cashflows, Entwicklungsrisiken und -chancen
- ein Immobilien-Rating im Rahmen der Wertermittlung erstellen können
- das gebräuchliche Markt- und Objektrating kennen

## 4 Prüfung

Die abzulegende Prüfung umfasst einen schriftlichen und einen mündlichen Teil. Durchführung und Beurteilung aller Prüfungsteile sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

### 4.1 Schriftliche Prüfung

Der schriftliche Prüfungsteil umfasst die Bearbeitung von Bewertungsaufgaben nach vorgegebenen Sachverhalten und Fragestellungen. Die verschiedenen Bestandteile der Prüfung sowie die jeweilige Bearbeitungsdauer werden nachfolgend beschrieben.

Für die **Zertifizierungsstufe I** sind im ersten Teil zwei **Wertermittlungen** für wohnwirtschaftlich und/oder überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutzte Objekte zu erstellen. Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Die Bearbeitungsdauer beträgt insgesamt zwei Stunden. Der zweite Teil ist die **Plausibilitätsprüfung** eines Gutachtens mit einer Stunde Bearbeitungszeit. Der dritte Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem **Fragenteil** mit Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Für die **Zertifizierungsstufe II mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung** ist im ersten Teil jeweils eine **Wertermittlung** für ein gemischt genutztes Objekt sowie für eine Spezialimmobilie zu erstellen. Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens 40 Prozent der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen. Die Bearbeitungsdauer beträgt insgesamt zwei Stunden. Im zweiten Teil ist die **Plausibilitätsprüfung** eines Gutachtens vorzunehmen. Die Bearbeitungsdauer beträgt eine Stunde. Der dritte Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem **Fragenteil** mit Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Für Prüflinge, die bereits die Zertifizierungsstufe I bestanden haben, ist im ersten Teil nur noch eine Wertermittlung für eine Spezialimmobilie zu erstellen. Der zweite Teil „Plausibilitätsprüfung“ entfällt. Der Fragenteil (Teil 3) reduziert sich auf 1,5 Stunden Bearbeitungszeit und berücksichtigt vorrangig die Anforderungen der Stufe II mit dem Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke.

Für die **Zertifizierungsstufe II mit Schwerpunkt Beleihungswertermittlung** ist im ersten Teil jeweils eine **Wertermittlung** für ein gemischt genutztes Objekt sowie eine Spezialimmobilie zu erstellen. Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens 40 Prozent der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Ge-

wichtung) umfassen. Die Bearbeitungsdauer beträgt insgesamt zwei Stunden. Im zweiten Teil ist die **Plausibilitätsprüfung** eines Gutachtens vorzunehmen. Die Bearbeitungsdauer beträgt eine Stunde. Der dritte Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem **Fragenteil** mit Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Für Prüflinge, die bereits die Zertifizierungsstufe I bestanden haben, ist im ersten Teil nur noch eine Wertermittlung für eine Spezialimmobilie zu erstellen. Der zweite Teil „Plausibilitätsprüfung“ entfällt. Der Fragenteil (Teil 3) reduziert sich auf 1,5 Stunden und berücksichtigt vorrangig die Anforderungen der Stufe II mit dem Schwerpunkt Beleihungswertermittlung einschließlich Bewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke.

Für die **Zertifizierungsstufe II mit dem Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke** ist im ersten Teil jeweils ein Gutachten für ein gemischt genutztes Objekt sowie eine landwirtschaftliche Immobilie zu erstellen. Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens 40 Prozent der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen. Die Bearbeitungsdauer beträgt insgesamt zwei Stunden. Im zweiten Teil ist die Plausibilitätsprüfung eines Gutachtens vorzunehmen. Die Bearbeitungsdauer beträgt eine Stunde. Der dritte Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem Fragenteil mit Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Für Prüflinge, die bereits die Zertifizierungsstufe I bestanden haben, ist im ersten Teil nur noch eine Wertermittlung für eine landwirtschaftliche Immobilie zu erstellen. Der zweite Teil „Plausibilitätsprüfung“ entfällt. Der Fragenteil (Teil 3) reduziert sich auf 1,5 Stunden und berücksichtigt vorrangig die Anforderungen der Stufe II mit dem Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke.

Für die **Vertiefungszertifizierung** - Bewertung von Auslandsimmobilien, insbesondere **Immobilienbewertung in der EU und den USA** - ist eine Wertermittlung nach international üblichen Bewertungsverfahren oder eine Stellungnahme i.d.R. zu einem Gutachten aus den USA oder der EU zu erstellen. Die Bearbeitungsdauer beträgt eine Stunde. Der zweite Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem Fragenteil mit Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Für die **Vertiefungszertifizierung** - Markt- und Objektrating - ist ein Markt- und Objektrating anhand eines Marktwertgutachtens zu erstellen. Die Bearbeitungsdauer beträgt eine Stunde. Die Prüfung beinhaltet ebenso Fragen gemäß Prüfstoffverzeichnis, für deren Beantwortung der Prüfling zwei Stunden Zeit hat.

Die Gesamtzeitdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

## 4.2 Mündliche Prüfung

Eine mündliche Prüfung ist für die Stufen I und II obligatorisch.

Der Prüfbereich der mündlichen Prüfung wird ebenfalls durch die zugrunde liegenden Prüfstoffverzeichnisse bestimmt und durch einen laufend zu aktualisierenden Fragenkatalog konkretisiert, der von der Zertifizierungsstelle vertraulich zu behandeln ist. Fragen, die sich auf die eingereichten Gutachten beziehen, sind ebenso zulässig und in die Bewertung einzubeziehen wie ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen.

Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder als Gruppenprüfung mit bis zu drei Kandidaten durchgeführt werden.

Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt:

- 35 Minuten bei einem Teilnehmer,
- 65 Minuten bei zwei Teilnehmern,
- 90 Minuten bei drei Teilnehmern.

Die Prüfungszeit kann um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

In der Zertifizierungsprüfung und der Rezertifizierungsprüfung besteht die Prüfungskommission aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern. Vertreter der die Prüfung durchführenden Zertifizierungsstelle und der TGA, die nicht dem Prüfungsgremium angehören dürfen, können der Prüfung beiwohnen.

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Bei Zustimmung aller teilnehmenden Kandidaten und der Prüfungskommission können Beobachter zugelassen werden.

## **5 Prüfungsbewertung**

**Die Prüfung ist einheitlich bei einer Zertifizierungsstelle abzulegen.**

### **5.1 Schriftliche Prüfung**

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens siebenzig Prozent der erreichbaren Punkte erzielt wurden, wobei in jedem Teilbereich mindestens fünfzig Prozent der jeweils erreichbaren Punktzahl erzielt werden müssen. Bei der Prüfungsbewertung sind alle Teile gleich zu gewichten. Dies gilt auch für Prüfungen der Stufe II, wenn die Zertifizierungsstufe I bereits früher bestanden wurde (Deltaprüfung).

Das Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils ist Voraussetzung für die Teilnahme an der mündlichen Prüfung.

### **5.2 Mündliche Prüfung**

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung. Bei zwei Prüfern entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn insgesamt mindestens 70 Prozent der erreichbaren Gesamtpunktzahl erzielt wurde.

### **5.3 Gesamtergebnis**

Hat der Kandidat den schriftlichen und den mündlichen Prüfungsteil bestanden, so gilt die Gesamtprüfung als bestanden.

### **5.4 Wiederholung der Prüfung**

Besteht ein Kandidat die schriftliche Prüfung, fällt aber durch die mündliche Prüfung, so kann die mündliche Prüfung unter Anrechnung der schriftlichen Prüfung frühestens drei Monate nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen mündlichen Prüfung wiederholt werden. Die mündliche Prüfung kann einmal wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach diesem Zeitpunkt muss er zur Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten sein. Ansonsten verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

Besteht ein Kandidat die schriftliche Prüfung nicht, so kann er frühestens nach sechs Monaten erneut zur Prüfung antreten.

Innerhalb von fünf Jahren sind maximal zwei Wiederholungen der Gesamtprüfung in der gleichen Stufe / jedes Schwerpunkts möglich.

### **5.5 Täuschungshandlung/Störung des Prüfungsablaufes**

Prüfungsteilnehmer, die sich einer Täuschungshandlung oder einer erheblichen Störung des Prüfungsablaufes schuldig machen, kann der Prüfungsausschuss von der weiteren Prüfungsteilnahme ausschließen.

In schwerwiegenden Fällen, insbesondere bei vorbereiteten Täuschungshandlungen, wird die Prüfung insgesamt für nicht bestanden erklärt. Das gleiche gilt bei innerhalb eines Jahres nachträglich festgestellten Täuschungen. Über die Folgen entscheidet die Zertifizierungsstelle mit den dafür vorgesehenen Gremien.

#### **5.6 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung**

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenen Zertifizierungs- oder Rezertifizierungsprüfung zu einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle zu wechseln, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung bestehen. Die Prüfung, die er bei einer anderen Zertifizierungsstelle (erneut) ablegt, gilt als Wiederholungsprüfung.

## **6 Überwachung der Zertifikatsinhaber**

### **6.1 Fort- und Weiterbildung**

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Fort- und Weiterbildung von mind. drei Tagen in entsprechenden Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen. Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen den jeweiligen „Fachlichen Anforderungen“ entsprechen. Eine Teilnahmebestätigung muss der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden.

### **6.2 Gutachtenüberprüfung**

Um die Qualität der vom Zertifikatsinhaber verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats der Zertifizierungsstelle auf Anforderung mindestens drei selbstverfasste Gutachten in Kopie zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche personenbezogene Daten sind vom Verfasser vorher zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden. Die Anforderung dieser mindestens drei Gutachten durch die Zertifizierungsstelle erfolgt zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikates. Dies trifft nicht auf im Einzelfall aufgrund besonderen Anlasses durch die Zertifizierungsstelle vorzunehmende außerordentliche Überwachungsmaßnahmen nach 6.3 zu. Die Überprüfung erfolgt durch Prüfer auf der Grundlage der für die Zertifizierung geltenden Anforderungen an ein Gutachten im jeweiligen Zertifizierungsbereich. Bei Nichterfüllen der Anforderungen wird der zertifizierte Sachverständige zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann auch eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

Die vorbeschriebenen Regelungen sind für alle Zertifizierungsstufen und Vertiefungen anzuwenden.

### **6.3 Überwachungsbegutachtung**

Überwachungsbegutachtungen können bei bekannt werden von Mängeln oder Verfehlungen während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikates durch von der Zertifizierungsstelle bestimmte Prüfer stattfinden und dienen der Prüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen. Bei negativer Bewertung der Stichprobenkontrollen entscheidet die Zertifizierungsstelle, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet.

Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Maßgebend bei dieser Beurteilung sind die Mindestanforderungen an ein Gutachten im jeweiligen Zertifizierungsbereich. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Dokument zusammengefasst.

#### **6.4 Entzug des Zertifikats**

Bei vorliegenden Mängeln kann das Zertifikat entzogen werden.

### **7 Rezertifizierung**

Rechtzeitig vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit hat der zertifizierte Bewerter bzw. Sachverständige in einem Fachgespräch analog der mündlichen Prüfung nachzuweisen, dass sich sein Wissen auf dem aktuellen Stand bewegt. Inhalt des Fachgesprächs sind vorrangig den Bewerter bzw. Sachverständigen betreffende Neuerungen innerhalb seines Zertifizierungsgebietes entsprechend dem jeweiligen aktuellen Prüfstoffverzeichnis. Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen. Erforderliche Überwachungsmaßnahmen zur Teilnahme an der Rezertifizierung sind Nachweise der jährlichen Fort- und Weiterbildung, die positive Bewertung der Gutachten etc. und die positive Bewertung evtl. durchgeführter Überwachungsbegutachtungen.

## **8 Rechte und Pflichten von zertifizierten Bewertern und zertifizierten Sachverständigen im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung**

### **8.1 Fachliche Eignung**

Der Bewerter bzw. Sachverständige muss im Zertifizierungsgebiet Fachkenntnisse und praktische Erfahrungen sowie die Fähigkeit besitzen, diese Eigenschaften bei gutachterlichen Leistungen nachvollziehbar, nachprüfbar und ergebnisorientiert zur Anwendung zu bringen.

Der Nachweis der besonderen Sachkunde ist in einem von der Zertifizierungsstelle zu bestimmenden Prüfungsverfahren zu erbringen. Dabei sind die Verfahren von Sektorkomitees oder Normungsgremien zu beachten.

### **8.2 Persönliche Eignung**

Der Bewerter bzw. Sachverständige muss persönlich zuverlässig sein. Dies erfordert insbesondere, dass

- er in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt;
- er nicht vorbestraft ist;
- er die Gewähr für die Einhaltung der Pflichten gemäß den Zertifizierungsbedingungen bietet;
- er als angestellter Bewerter bzw. Sachverständiger vom Arbeitgeber oder Dienstherrn eine schriftliche Bestätigung vorlegt, dass er seine Tätigkeit eigenverantwortlich, weisungsfrei, und persönlich ausüben kann; insbesondere muss ihm die Unterschriftsleistung im Rahmen der Nummer 8.7.3 zugestanden werden,
- er über die für die ordnungsgemäße Ausübung seiner Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügt.

### **8.3 Gewissenhaftigkeit**

Jeder Auftrag ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Dabei muss der aktuelle Stand von Wissenschaft, Technik und Praxiserfahrung zugrunde gelegt werden. Die tatsächlichen Grundlagen für gutachterliche Aussagen sind sorgfältig zu ermitteln. Die Gutachten müssen systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konzentriert werden. Kommen für die Beantwortung der gestellten Fragen mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, so hat der Sachverständige diese darzulegen und gegeneinander abzuwägen. Sofern Mindestanforderungen für gutachterliche Leistungen im Zertifizierungsgebiet vorliegen, hat er diese anzuwenden.

### **8.4 Unabhängigkeit**

Der Bewerter bzw. Sachverständige darf bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme ausgesetzt sein, die geeignet ist, seine tatsächlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen so zu beeinträchtigen, dass die gebotene Objektivität und Glaubwürdigkeit seiner Aus-

sagen nicht mehr gewährleistet sind. Insbesondere hat der Bewerter bzw. Sachverständige zu gewährleisten, dass er seine gutachtlichen Leistungen ohne Rücksicht auf das Auftragsvolumen oder die geschäftlichen Beziehungen zu einem einzelnen Auftraggeber (wirtschaftliche Unabhängigkeit) und ohne Rücksicht auf Ergebniswünsche des Auftraggebers (persönliche Unabhängigkeit) erbringt.

### **8.5 Unparteilichkeit**

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat seine Leistungen stets so zu erbringen, dass er sich weder in Gerichtsverfahren noch bei Privataufträgen dem Vorwurf der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Erstellung des Gutachtens strikte Neutralität zu wahren, muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten und darf in Gerichtsverfahren nicht mit den Prozessparteien und bei Privatauftrag nicht mit den Auftraggebern verwandt oder verschwägert sein.

Auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, hat er seinen Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen. Treten nach Auftragsübernahme derartige Umstände ein, so hat er seinen Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

### **8.6 Weisungsfreiheit**

Dem Bewerter bzw. Sachverständigen ist es untersagt, Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis seiner Sachverständigentätigkeit verfälschen können.

### **8.7 Persönliche Aufgabenerledigung**

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen.

Hilfskräfte darf er bei Gerichtsaufträgen nur zur Vorbereitung des Gutachtens und insgesamt nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; den Umfang ihrer Tätigkeit hat er im Gutachten kenntlich zu machen.

Die vom Bewerter bzw. Sachverständigen auf diese Weise erstellten Gutachten darf nur er alleine unterschreiben; mithin darf weder die Unterschrift der Hilfskraft noch diejenige des Arbeitgebers oder Dienstherrn unter dem Gutachten angebracht werden.

Wenn ein zertifizierter Bewerter bzw. Sachverständiger ein Gemeinschaftsgutachten (ein Gutachten mit einem oder mehreren Sachverständigen aus demselben oder einem fremden Sachbereich) fertigt und mit unterschreibt, so müssen im Gutachten die Teile eindeutig benannt sein, deren Erarbeitung durch ihn erfolgte.

## **8.8 Schweigepflicht**

Dem Bewerter bzw. Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche er bei der Ausübung seiner Tätigkeit als zertifizierter Bewerter bzw. Sachverständiger erlangt hat, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat auch seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

Die Schweigepflicht des Bewerter bzw. Sachverständigen und seiner Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus; sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung.

Die Schweigepflicht des Bewerter bzw. Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten nach den Ziffern 8.13 und 8.14.

## **8.9 Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch**

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, in dem erforderlichen Umfang fortzubilden. Sofern es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf seinem Sachgebiet gibt, hat er diese wahrzunehmen.

Über den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen und die Teilnahme an Erfahrungsaustauschveranstaltungen hat der Bewerter bzw. Sachverständige Nachweis zu führen. Dieser Nachweis ist der Zertifizierungsstelle jährlich unaufgefordert vorzulegen.

## **8.10 Haftung und Versicherung**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Aufgabenerfüllung hat der Bewerter bzw. Sachverständige die volle Verantwortung zu übernehmen. Ein Haftungsausschluss oder eine Haftungseinschränkung ist nur für die Fälle einfacher Fahrlässigkeit in Form einer einzelvertraglichen Vereinbarung zulässig.

Der Bewerter bzw. Sachverständige trägt für die Tätigkeit seiner Mitarbeiter die volle Verantwortung. Er muss daher seine Mitarbeiter hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung und persönlichen Zuverlässigkeit sorgfältig auswählen, einweisen, anleiten, überwachen und fortbilden. Art, Inhalt und Umfang der Pflicht zur Überwachung und Anweisung der Hilfskräfte im Einzelfall bestimmen sich nach dem Maß ihrer Sachkunde und Erfahrung sowie der Gegebenheiten und Schwierigkeiten des konkreten Gutachtenauftrags.

Für dieses Haftungsrisiko hat der Bewerter bzw. Sachverständige eine Berufshaftpflichtversicherung in angemessenem Umfang abzuschließen und während der Dauer seiner Zertifizierung aufrechtzuerhalten. Steht der Sachverständige in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.

### **8.11 Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung**

Der Bewerter bzw. Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner Zertifizierungstätigkeit auf Briefbögen, auf Drucksachen und in Werbeanzeigen auf die Zertifizierung hinzuweisen und unter das Gutachten den die Zertifizierung ausweisenden Stempel zu setzen. Bei Abbildungen der Zertifizierungsurkunde muss diese vollständig dargestellt werden. Eine Verkleinerung der Urkunde darf nur insoweit erfolgen, als ihr Inhalt noch lesbar ist. Hinweise auf die Zertifizierung müssen sich auf das von der Zertifizierungsstelle vorgegebene Textmuster halten.

Als zertifizierter Bewerter bzw. Sachverständiger darf er nur in den Fällen auftreten, in welchen er auf dem Zertifizierungsgebiet gutachterliche Tätigkeiten erbringt. Der Bewerter bzw. Sachverständige ist daher verpflichtet, bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten oder bei Leistungen im Rahmen seiner sonstigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit jedweden Hinweis auf die Zertifizierung sowie die Nutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels zu unterlassen.

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat zu dulden, dass seine Zertifizierung, sein Sachgebiet, sein Name und seine Anschrift von der Zertifizierungsstelle gespeichert und in Listen oder auf sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage jedermann zur Verfügung gestellt wird.

Werbliche Hinweise des Bewerbers bzw. Sachverständigen auf seine Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb orientieren. Der Hinweis auf seine Zertifizierung hat dabei unter der Angabe des Sachgebiets, der Zertifizierungsstelle und der Zertifizierungsnorm (soweit vorhanden) zu erfolgen.

### **8.12 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten**

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- der Name des Auftraggebers
- der Tag der Auftragserteilung
- der Gegenstand des Auftrags
- der Tag, an dem die Leistung erbracht wurde oder die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist
- Beanstandungen an der Tätigkeit des Bewerbers bzw. Sachverständigen und
- Beschwerden über den Inhalt und das Ergebnis der gutachterlichen Leistung.

Der Bewerter bzw. Sachverständige ist verpflichtet, die vorgenannten Aufzeichnungen sowie ein vollständiges Exemplars seines Gutachtens oder Prüfberichts sieben Jahre lang aufzubewahren.

### **8.13 Anzeigepflichten**

Der Bewerber bzw. Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift
- die Änderung seiner Privatadresse
- die Änderung seiner beruflichen Betätigungsform (z. B. Sozietät, Angestelltenverhältnis)
- den Verlust des Zertifikats oder des die Zertifizierung ausweisenden Stempels
- die Leistung einer eidesstattlichen Versicherung nach § 807 ZPO
- die Stellung eines Insolvenzantrags
- die Einleitung eines staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens
- die rechtskräftige Verurteilung in einem Strafverfahren
- eine andere Berufszulassung, eine staatliche Anerkennung oder eine öffentliche Bestellung bzw. deren Widerruf.

### **8.14 Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau**

Der Bewerber bzw. Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle auf deren Verlangen jederzeit die zur Überwachung seiner Tätigkeit und der Einhaltung seiner Pflichten erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist unentgeltlich zu erteilen und die angeforderten Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 StPO) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem OWiG aussetzen würde.

Der Bewerber bzw. Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (vgl. Nr. 8.12) vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. Die Zertifizierungsstelle hat in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der in Nr. 8.8 geregelten Schweigepflicht eingehalten werden.

Die Beauftragten der Zertifizierungsstelle können auch während der üblichen Geschäftszeit die Geschäftsräume des Bewerbers bzw. Sachverständigen betreten und durch Stichproben von Unterlagen und Akten prüfen, ob der Bewerber bzw. Sachverständige seinen Pflichten nachgekommen ist.

### **8.15 Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel**

Der Bewerber bzw. Sachverständige hat nach Erlöschen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel unverzüglich der Zertifizierungsstelle zurückzugeben.

## **8.16 Personen im Angestelltenverhältnis**

Die vorstehenden Rechte und Pflichten sind von Personen im Angestelltenverhältnis bei Bewertungstätigkeiten im Auftrage ihrer Dienstherrn sinngemäß anzuwenden.

## **9 Anforderungen an Gutachten und Ratings**

### **9.1 Allgemeine Anforderungen an Gutachten**

#### **9.1.1 Grundsätze**

Wertgutachten sowie Markt- und Objektratings müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere:
  - Art und Höhe des Immobilienwerts
  - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen
  - weitere wertbeeinflussende Umstände

#### **9.1.2 Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:**

##### **9.1.2.1 Allgemeine Angaben**

- Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
  - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche
  
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung von Hilfskräften
- Wertermittlungstichtag
- Anzahl der Gutachtausfertigungen
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlagen

#### **9.1.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage**

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.

#### **9.1.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens**

- Zuschnitt, topographische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

#### **9.1.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung**

- tatsächliche Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- Bauplanungsrechtliche Situation
  - vorbereitende Bauleitplanung u.ä.
  - Flächennutzungsplan
  - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
  - verbindliche Bauleitplanung u.ä.
    - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
    - Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 Baugesetzbuch)
    - Ausnahmen und Befreiungen
  - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
    - besonderes Städtebaurecht
  - Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
  - Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
  - weitere gemeindliche Satzungen
  - städtebauliche Verträge
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bodenordnungsverfahren
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
  - Baugenehmigungen
  - Abstandsflächen/Nachbarschutz
  - Stellplatzpflichten
  - Baulasten
  - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
  - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
  - Denkmalschutz
  - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)
  - öffentlich rechtliche Verträge
- privatrechtliche Situation
  - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)

- nicht eingetragene Rechte, etc.
- Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
- Nachbarrechte

#### **9.1.2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen**

- Gebäudeart, Nutzungen
- Baujahr
- Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
- Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeit
- besondere Bauteile, besondere Einrichtungen
- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Nebengebäude
- Außenanlagen

#### **9.1.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen**

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
- bebaute Fläche
- Geschossfläche
- Wohn-/Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- Verhältniszahlen:
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Baumassenzahl (BMZ)

#### **9.1.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt**

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

### **9.1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung**

#### **9.1.3.1 Vergleichswertverfahren**

##### **Bodenwertermittlung**

- angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

##### **Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)**

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

#### **9.1.3.2 Ertragswertverfahren**

- nachhaltig erzielbare Mieterträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen
- Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten Modell: Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Reinertrages
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)
- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen.
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes;
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

### 9.1.3.3 Sachwertverfahren

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Herstellungswertes
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell
- Wertminderung wegen Alters, Baumängeln und Bauschäden
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirtschaftliche Wertminderung, Abweichung von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen(einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- Bewertung von Außenanlagen
- Ermittlung des Sachwertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

### 9.1.3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

- Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

### 9.1.4 Verkehrswert (Marktwert)

- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

### 9.1.5 Sonstige Immobilienwerte

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

### **9.1.6 Datum, Stempel, Unterschrift**

Ggf. Unbefangenheitserklärung

### **9.1.7 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)**

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
  - Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
  - Flurkarte
  - Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
- Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen

### **9.2 Ergänzende Anforderungen an Gutachten für die Zertifizierungsstufe II - Schwerpunkt Beleihungswertermittlung**

- Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung
- Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)
- Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit
- Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft

### **9.3 Anforderungen an Gutachten der Zertifizierungsstufe II - Schwerpunkt Bewertung landwirtschaftlicher bebauter oder unbebauter Grundstücke**

#### **9.3.1 Grundsätze**

Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein. Der Sachverständige hat grundsätzlich

- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln und vorliegende Berechnungen (mit Quellenangaben) auf Plausibilität zu überprüfen
- auf seine sachgerechte Auftragsgestaltung hinzuwirken
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzbarkeit absehbar ist und qualifizierte Nutzungsabsichten bestehen, diese eingehend darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung zusammenfassen

#### **9.3.2 Allgemeine Angaben**

- Art des Bewertungsobjektes
- Auftraggeber, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- Art des zu ermittelnden Wertes
- objektbezogene Arbeitsunterlagen
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Wertermittlungstichtag
- Anzahl der Gutachtenausfertigung, Gesamtseitenzahl

### **9.3.3 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

#### **9.3.3.1 Grundstücksbeschreibung**

- Lagebezeichnung
- Katasterbezeichnung
- Nutzungsart
- Zuschnitt, topographische Situation
- Bodenbeschaffenheit
- Oberflächenbeschaffenheit
- Erschließung (u.a. Ver- und Entsorgungsanschlüsse)
- Entwicklungszustand (für die geplante Nutzung)

#### **Bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch:**

- Bonität (AZ/GZ; EMZ)
- u.U. Aufwuchs

#### **9.3.3.2 Gebäudebeschreibung**

- Zweckbestimmung
- Bauart
- Baujahr
- Erneuerungen
- Rohbau
- Ausbau
- Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen, Vorrichtungen
- Wirtschaftliche Gestaltung
- Baulicher Zustand
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer
- Alterswertminderung
- Baumängel und -schäden
- sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Maße
- Berechnung der Kubatur (nach DIN)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

#### **Außenanlagen und sonstige Anlagen**

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Bodenbefestigungen
- Einfriedigungen
- Gartengestaltung
- Sonstige Anlagen

#### **9.3.3.3 Rechtliche und planerische Grundstücksqualität**

##### **Grundbuch**

- Abt. II und Abt. III

##### **öffentlich-rechtlich**

- Planungs- und baurechtliche Situation (Entwicklungspläne, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, sonstiges)
- u.U. Entwicklungsstufe des Baulandes (mit Zeitprognose bis zur Baureife)
- Nutzungsbeschränkungen durch: Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz (incl. Überschwemmungsgebiet), Immissionsschutz, Denkmalschutz usw.
- Lage des Grundstücks in Bodenordnungs-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

#### **privatrechtlich**

- Miet- und Pachtverhältnisse
- Lieferrechte

### **9.3.4 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

- Erläuterung der angewandte Wertermittlungsverfahren
- Begründung der Wahl

### **9.3.5 Ermittlung des Grundstückswertes**

#### **9.3.5.1 Vergleichswertverfahren**

##### **Ermittlung des Bodenwertes**

- Vergleichspreise und/oder Bodenrichtwerte mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale (Vergleichsfaktoren)
- Abweichungen
- Berechnung des reinen Bodenwertes
- ggf. Wert der Erschließungsanlagen
- ggf. Bodenwert gesamt
- u.U. geminderter Bodenwert
- u.U. Erbbaurechtsanteil
- Begründung/Erläuterung

##### **Ermittlung des Gebäudewertes**

- Vergleichspreise mit hinreichender Beschreibung der zugeordneten Zeitpunkte und Wertmerkmale (Vergleichsfaktoren)
- Abweichungen
- Gebäudevergleichswert
- Begründung/Erläuterung

#### **9.3.5.2 Sachwertverfahren**

- Baupreisindex
- Basisjahr
- Bezugsgröße (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, Nutzungseinheit o.a.)
- Wert je Bezugseinheit
- Herstellungswert am Wertermittlungstichtag
- Alterswertminderung

- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Gebäudewert insgesamt (ohne BNK)
- Sachwert der Außenanlagen, Betriebseinrichtungen und sonstigen Anlagen
- Baunebenkosten in % des Wertes der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Anlagen inkl. BNK
- Bodenwert
- Sachwert des Grundstückes

#### **9.3.5.3 Ertragswertverfahren**

- Ertragswert Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Reinertrag des Grundstückes
- Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
- Ertrag der baulichen Anlagen
- Vervielfältiger (mit Begründung)
- Ertragswert der baulichen Anlagen
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert des Grundstückes

#### **9.3.5.4 Nichtnormierte Verfahren**

- Modifiziertes Sachwertverfahren
- Residualwertverfahren zur Bodenwertermittlung

#### **9.3.5.5 Ableitung des Verkehrswertes**

- Zusammen- und Gegenüberstellung der Ergebnisse der angewandten Verfahren
- Erläuterung und Interpretation der Ergebnisse
- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag
- Feststellung des Verkehrswertes bzw.
- Feststellung des Entschädigungswertes
- Beantwortung des Beweisbeschlusses

#### **9.3.5.6 Datum, Stempel, Unterschrift**

#### **9.3.5.7 Ergänzende Anlagen**

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
  - Übersichtspläne 1:5000 bis 1:25000
  - Flurkarten
- FNP und/oder B-Plan
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Auszüge aus dem Grundbuch
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Fotoaufnahmen
- ggf. Berechnungen

- sonstige relevante Unterlagen und Dokumente

#### **9.4 Anforderungen an Markt- und Objektratings**

##### **9.4.1 Elemente für das Rating eines Bestandsobjekts (beispielhaft)**

- Kriteriengruppe Markt (national - regional)
- Kriteriengruppe Standort
- Kriteriengruppe Objekt
- Kriteriengruppe Objekt-Cashflows
- Ergebnis des Markt- und Objektratings einschließlich nachvollziehbarer Darstellung der Datengrundlage

##### **9.4.2 Aufbau für das Rating eines Projekts (beispielhaft)**

###### **9.4.2.1 Rating eines fiktiven Bestandsobjekts**

- Kriteriengruppe Markt
- Kriteriengruppe Standort
- Kriteriengruppe Objekt
- Kriteriengruppe Qualität des Objekt-Cashflows
- Ergebnis des Markt- und Objektratings für das fiktive Bestandsobjekt einschließlich nachvollziehbarer Darstellung der Datengrundlage

###### **9.4.2.2 Rating des Projekts**

- Kriteriengruppe Entwicklungschancen/-risiken
- Ergebnis des Markt- und Objektratings des Projekts
- Gesamtrating für das Projekt einschließlich nachvollziehbarer Darstellung der Datengrundlage

## **10 Persönliche und fachliche Voraussetzungen für einen Fachauditor zur Auditierung einer Zertifizierungsstelle für die Zertifizierungsbereiche Immobilienbewertung**

### **10.1 Vorbildung**

Ein abgeschlossenes Studium an einer Universität oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften oder einer anderen für dieses Zertifizierungsgebiet geeigneten Fachrichtung

und

eine mindestens fünfjährige praktische Tätigkeit innerhalb der letzten acht Jahre.

### **10.2 Praxisnachweis**

Der Bewerber hat nachzuweisen, dass er die praktische Tätigkeit im Rahmen der Grundstückswertermittlung mindestens fünf Jahre als Sachverständiger oder eine Tätigkeit in Forschung und Lehre auf diesen Zertifizierungsgebieten ausgeübt hat.

Er muss des Weiteren im Grundsatz die Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, wie sie sich aus diesem Normativen Dokumentes ergeben.

## **11 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung des normativen Dokumentes ihre Bestandskraft verlieren, so behält unabhängig davon das übrige normative Dokument seine sonstige Bestandskraft.

## **12 Übergangsregelung**

In einem Zeitraum von fünfzehn Monaten nach Inkrafttreten dieses Normativen Dokuments können noch Zertifizierungen nach den Regelungen des bisher geltenden Normativen Dokuments in der Fassung vom 20.05.1999 erfolgen.