

# Prüfstoffverzeichnis

Je nach Zertifizierungsbereich muss der Immobiliengutachter über Fachkenntnisse in unterschiedlichen Vertiefungsgraden hinsichtlich des Umfangs und der Tiefe der Kenntnisse verfügen:

- 1 = Grundkenntnisse (Grundlagen, Basiswissen)
- 2 = vertiefte Kenntnisse (Anwendung beherrschen)
- 3 = Detailkenntnisse (zusätzlich ableiten, beweisen können)

Hinweis: Die Angaben zum Vertiefungsgrad betreffen Differenzierungen hinsichtlich des Umfangs und der Tiefe der Kenntnisse. Bei der Beurteilung ist immer auf die Bedeutung für die Handlungskompetenz des Gutachters in der Immobilienbewertung abzustellen.

Stand: 1. Juli 2010

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 1          | <b>Wirtschaftliche Kenntnisse</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 1.1        | <b>Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Räumliche und objektspezifische Teilmärkte   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt</li> <li>• auf die Bodenpolitik</li> <li>• auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)</li> <li>• Definitionen der vorgenannten Begriffe</li> </ul> | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 1.2        | <b>Betriebswirtschaftliche Kenntnisse</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaftsformen</li> <li>• Rechtsformen</li> <li>• Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang)</li> <li>• Insolvenzstatus</li> </ul>   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung</li> <li>• Cashflow</li> </ul>   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften</li> <li>• Immobilienfonds (offene und geschlossene)</li> </ul>   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Immobilienfinanzierung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Methodik</li> <li>• Risikobeurteilung</li> <li>• Sicherungsinstrumentarium</li> <li>• Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit</li> <li>• Bedeutung des Auslaufes</li> <li>• Grenzen zwischen Real- und Personalkredit</li> <li>• Zins- und Kapitalkosten</li> <li>• Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur</li> <li>• Liquiditätsplanung</li> </ul> | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmenswert (Begriff)</li> <li>• Bewertungsansätze</li> <li>• Bewertungsverfahren</li> </ul>  | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
| 1.3        | <b>Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)  | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand</li> <li>• Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes</li> <li>• Wichtige Marktteilnehmer</li> <li>• Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit</li> <li>• Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten</li> </ul>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Im-</li> </ul>  | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|            | mobilienmarkt<br>• Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen<br>• Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse)<br>• Standortfaktoren<br>• Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten<br>• Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ)<br>• Anforderungskriterien von Nutzern   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik<br>• Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)<br>• Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen<br>• Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Maklerunternehmen sowie sonstige Verbände und Organisationen)<br>• Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien<br>• Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.) | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Faktoren der Miet- und Preisentwicklung<br>• Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten<br>• Preisbildende Faktoren<br>• Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung<br>• Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen<br>• Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 1.4        | <b>Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/bewertungstheoretische Behandlung</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | öffentlich-rechtlicher Art, z. B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | privat-rechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 1.5        | <b>Mathematische und statistische Kenntnisse</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Zins- und Zinseszinsrechnung</li> <li>• Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik)</li> <li>• Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wert-sicherungsklauseln</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Statistische Kenntnisse<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße)</li> <li>• Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße</li> <li>• Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse)</li> <li>• Regressionsanalysen</li> <li>• Korrelationsrechnung</li> </ul>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | • Renditeermittlung und -analysen   | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
| 1.6        | <b>Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeits-analyse), Nutzwertanalyse   | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)   | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfah-rensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)  | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 1.7        | <b>Immobilie als Anlageklasse</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Offene Immobilienfonds</li> <li>• Geschlossene Immobilienfonds</li> <li>• Immobilien AG</li> <li>• REITs</li> </ul>   | 1               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.         | <b>Technische, technologische und bauwirtschaftliche Kenntnisse</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 2.1        | <b>Baugrundverhältnisse</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Interpretation von Baugrunduntersuchungen;<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Gründungsarten</li> <li>• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)</li> </ul>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.2        | <b>Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | • Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informati-onsbeschaffung (Quellen)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung von Sanierungskonzepten</li> <li>• rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger)</li> <li>• Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung</li> </ul>                           |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 2.3        | <b>Baukonstruktion und Baustatik</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.4        | <b>Bauweisen und Bauverfahren</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | 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) | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.5        | <b>Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie   | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
| 2.6        | <b>Energieeffizienz und Umweltschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieeinspargesetz (EnEG)</li> <li>• Energieeinsparverordnung (EnEV)</li> <li>• Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)</li> </ul>   | 1               | 1         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.7        | <b>Normen und technische Vorschriften</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 276, 277</li> <li>• Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</li> <li>• Wohnflächenverordnung (WoFIV)</li> <li>• Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen</li> <li>• Betriebskostenverordnung (BetrKV)</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz</li> <li>• Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik</li> <li>• Arbeitsstättenrichtlinien etc.</li> </ul>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.8        | <b>Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 2.9        | <b>Baukostenkalkulation und -abrechnung</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,)</li> <li>• Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode)</li> </ul>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe)</li> <li>• Kostenfeststellung (Abrechnung)</li> <li>• Kostengliederung (Kostengruppe)</li> </ul>               |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 2.10       | <b>Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (u. a. § 4 Abs. 6 BelWertV)</b>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 2.11       | <b>Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung)</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
|            |   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 3          | <b>Rechtliche Kenntnisse</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 3.1        | <b>Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 3.1.1      | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Ziele und Zweck   | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|            | Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich  | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Planungsschadensrecht   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|            | Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss konj. Weiterentwicklung)   | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|            | Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungsstatus sowie die Wertermittlung)                 | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/ Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)   | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/ Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)  | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 3.1.1.1    | <b>Verordnungen nach § 199 BauGB</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 3.1.1.2    | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Ä.   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 3.1.1.3    | <b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.1.2      | <b>Landesbauordnungen (LBO)</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.1.3      | <b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.1.4      | <b>Verwaltungsrechtliche Verfahren</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Widerspruchs- und Klageverfahren</li> <li>• Planfeststellungsverfahren</li> </ul>  | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
| 3.1.5      | <b>Kommunale Abgabengesetze (KAG)</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.1.6      | <b>Denkmalschutz</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Denkmalschutz- und -pfleregerecht der Bundesländer  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.2        | <b>Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)                   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 3.3        | <b>Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Solvabilitätsverordnung (SolvV), Groß- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 3.4        | <b>Kenntnisse des Privatrechts</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 3.4.1      | <b>BGB</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |

| Gliederung   | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|--------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|              |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|              | Personen (natürliche, juristische)  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)                                  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum),   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht)  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc.), Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| <b>3.4.2</b> | <b>Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)</b>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| <b>3.4.3</b> | <b>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| <b>3.4.4</b> | <b>Nachbarrechtsgesetze der Länder</b>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| <b>3.5</b>   | <b>Kenntnisse des Steuerrechts</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|              | Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erb-schaft- und Schenkungsteuer etc.)  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Einkommensteuergesetz (EStG)  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Abschreibungsmöglichkeiten (für eigen genutzte bzw. fremd genutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| <b>3.6</b>   | <b>Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>3.6.1</b> | <b>Grundbuch</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|              | Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Bedeutung und Funktion des Grundbuchs<br>• Bestandsverzeichnis  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung   | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|--------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|              |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III</li> </ul>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|              | Rangstellenproblematik   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Öffentlicher Glaube  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung <ul style="list-style-type: none"> <li>Grunddienstbarkeit</li> <li>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit</li> <li>Vermerke</li> <li>Vormerkungen</li> <li>Erbbaurecht und grundstücksgleiche Rechte</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | sonstiges <ul style="list-style-type: none"> <li>Zuständigkeit</li> <li>Grundstücksbegriff</li> <li>Teilung/Abschreibung</li> <li>Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks</li> <li>Einsicht in das Grundbuch</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| <b>3.6.2</b> | <b>Liegenschaftskataster</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|              | Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Öffentlicher Glaube  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |

| Gliederung                             | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|  |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 3.7                                    | <b>Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|  | Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPKG) und -verordnung (PrKV)  | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Bundesberggesetz (BBerG)   | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
| 3.8                                    | <b>Sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung insb.</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
|  | Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Grundsätze des Schadensersatzrechts  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Versicherungsrechtliche Kenntnisse   | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|  | Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Private Beweissicherung  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|  | Vergütung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> <li>• BGB</li> <li>• Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)</li> <li>• Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)</li> </ul>                             | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|  | Haftung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei privater Tätigkeit aus Vertrag / Gesetz</li> <li>• bei gerichtlicher Tätigkeit</li> <li>• Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|  | Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
|  | Teile des Zivilprozesses   | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
| Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO | –  | 1               | 1         | –               | 1         | –               |                 |
| Einschlägige Teile des Strafprozesses  | –  | 1               | 1         | –               | 1         | –               |                 |

| Gliederung   | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|--------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|              |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|              | Unterschiede von Zivil- und Strafprozess  | –               | 1         | 1               | –         | 1               | –               |
|              | Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
|              | Rechte und Pflichten des Sachverständigen   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|              | Gewerbeordnung  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
| <b>4</b>     | <b>Ermittlung von Verkehrswerten/ Marktwerten von Grundstücken gemäß ImmoWertV</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>4.1.</b>  | <b>Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendungsbereich</li> <li>• Grundlagen der Wertermittlung</li> <li>• Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse</li> <li>• Qualitätstichtag und Grundstückszustand</li> <li>• Entwicklungszustand</li> <li>• Weitere Grundstücksmerkmale</li> <li>• Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| <b>4. 2</b>  | <b>Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>4.2.1</b> | <b>Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektarten wie z. B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke</li> <li>• Objekte mit gewerblicher Nutzung, z. B. Gewerbegrundstücke, Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen</li> <li>• Wohnungs-/Teileigentum, Volleigentum, ideelle Miteigentumsanteile</li> <li>• Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte</li> <li>• Landwirtschaftliche Grundstücke</li> </ul> | 3               | -         | 3               | -         | 3               | -               |
| <b>4.2.2</b> | <b>Systematik/ Aufbau der Wertermittlungsverfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)</li> <li>• Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden, Mehr- bzw. Mindererträge u.a.</li> </ul>  | 3               | -         | 3               | -         | 3               | -               |
| <b>4.3</b>   | <b>Wertermittlungsverfahren</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>4.3.1</b> | <b>Vergleichswertverfahren</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 4.3.1.1    | <b>Ermittlung des Vergleichswertes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen</li> <li>Vergleichsbarmachen von Kaufpreisen hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z. B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe)</li> <li>Nutzung von geeigneten Vergleichsfaktoren</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.3.1.2    | <b>Ermittlung des Bodenwerts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben</li> <li>Berücksichtigung von vorhandene bauliche Anlagen im Außenbereich</li> <li>Bodenwert bei Abriss von baulichen Anlagen, Freilegungskosten</li> <li>Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung</li> <li>Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.3.2      | <b>Ertragswertverfahren</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 4.3.2.1    | <b>Ermittlung des Ertragswertes auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren</li> <li>Marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag</li> <li>Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Leerstandskosten, , Modernisierungsrisiko/ Revitalisierungskosten</li> <li>Kapitalisierung, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer</li> <li>Vervielfältiger</li> <li>Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.3.2.2    | <b>Ermittlung des Ertragswertes auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen</li> <li>Bewirtschaftungskosten bei periodisch unterschiedlichen Erträgen</li> <li>Kapitalisierung und Abzinsung unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.3.3      | <b>Sachwertverfahren -</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 4.3.3.1    | <b>Ermittlung des Sachwertes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen</li> <li>Bodenwert</li> <li>Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.3.3.2    | <b>Herstellungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlung des Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen,</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 4.3.3.3    | <b>Alterswertminderung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alterswertminderung: technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, lineare Wertminderung wegen Alters, ordnungsgemäße Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer baulicher Anlagen</li> <li>Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4        | <b>Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 4.4.1      | <b>Grundlagen der Ermittlung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise</li> <li>Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse</li> <li>Umgang bei abweichenden Grundstücksmerkmalen</li> </ul>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4.2      | <b>Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungszustand und Art der Nutzung</li> <li>Weitere wertbeeinflussende Merkmale von Bodenrichtwertgrundstücken (wie landwirtschaftlich genutzte Flächen, baureifes Land etc.)</li> <li>Nutzungsarten, Nutzungsmaße</li> </ul>  | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4.3      | <b>Indexreihen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Quantifizierung von Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen</li> <li>Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums</li> <li>Typische Indexreihen (z. B. Bodenpreise, Preise für ETW, Preise für Einfamilienhäuser)</li> </ul>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4.5      | <b>Umrechnungskoeffizienten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Unterschiedliche Grundstücksmerkmale</li> <li>Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung</li> <li>Grundstücksgröße, Grundstückstiefe</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4.6      | <b>Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragsfaktoren</li> <li>Gebäudefaktoren</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.4.7      | <b>Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abbildung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt</li> <li>Faktoren zur Anpassung des Sachwertes (Sachwertfaktoren)</li> <li>Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren)</li> <li>Ermittlung von Liegenschaftszinssätze</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.5        | <b>Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse</li> <li>Begründung, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</li> </ul>                                   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 4.6        | <b>Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien (WertV, WertR u. a.)</b>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 5.         | <b>Kenntnisse zu weiteren Wertermittlungsverfahren und Wertermittlungsanlässen</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 5.1        | <b>Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))</li> </ul>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke</li> </ul>  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum,</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte</li> </ul>  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, landwirtschaftliche Grundstücke, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)</li> </ul>   | 2               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen</li> </ul>  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS</li> </ul>  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbaueinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)</li> </ul>  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))</li> </ul>  | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 5.2        | <b>Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsanalyse</li> <li>Branchen- und Marktanalyse</li> <li>Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog</li> <li>Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen / Autohöfe etc.</li> </ul> | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 5.3        | <b>Bewertung von Immobilienportfolios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenbedingungen</li> <li>• Wahl der Bewertungsmethode</li> <li>• Einzelbewertung</li> <li>• Paketbewertung</li> <li>• Massenbewertung</li> <li>• Desktopbewertung</li> <li>• Maßnahmen der Qualitätssicherung</li> </ul>   | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 5.4        | <b>Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert</li> <li>• Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties</li> <li>• Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS</li> <li>• Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen</li> </ul>  | 1               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 5.5        | <b>Wertermittlungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 153 und § 169 sowie § 154 und § 166 BauGB)</b>   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 5.6        | <b>Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z. B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz)</b>   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 5.7        | <b>Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe)</li> <li>• Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen</li> </ul>  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 5.8        | <b>Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 5.8.1      | <b>Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze)</li> <li>• Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)</li> <li>• Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren</li> <li>• Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> <li>• Methoden der Berücksichtigung Mietwert beeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z. B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße)</li> </ul> | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 5.8.2      | <b>Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau</b><br>Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)   | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 5.8.3      | <b>Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.)</li> <li>• Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> <li>• Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. Pachtwert beeinflussender Zu-</li> </ul>   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|            | standsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>6.</b>  | <b>Ermittlung von Beleihungswerten von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>6.1</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsatz der Beleihungswertermittlung (§ 3 BelWertV)</li> <li>Verfahren zur Beleihungswertermittlung (§ 4 BelWertV)</li> <li>Philosophie des Beleihungswertes</li> <li>2 Säulen Prinzip</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.2</b> | <b>Anforderungen an das Gutachten und an den Gutachter</b>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.3</b> | <b>Ertragswertverfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundlagen der Ertragswertermittlung (§ 8 BelWertV)</li> <li>Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage (§ 9 BelWertV)</li> <li>Ermittlung des Rohertrags (§10 BelWertV)</li> <li>Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV)</li> <li>Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV)</li> <li>Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV)</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.4</b> | <b>Sachwertverfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundlagen der Sachwertermittlung (§ 14 BelWertV)</li> <li>Bodenwert (§ 15 BelWertV)</li> <li>Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV)</li> <li>Wertminderung wegen Alters (§ 17 BelWertV)</li> <li>Typische Objektarten für die Anwendung des Verfahrens</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.5</b> | <b>Vergleichswertverfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltig erzielbare Vergleichspreise</li> <li>Quellen für Vergleichspreise/ -werte</li> <li>Sicherheitsabschlag</li> <li>Typische Objektarten für die Anwendung des Verfahren</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.6</b> | <b>Besonderheiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände</li> <li>Besonderheiten bei einzelnen Objekten <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauland (§ 20 BelWertV)</li> <li>Erbbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV)</li> <li>Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 22 BelWertV)</li> <li>Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV)</li> </ul> </li> <li>Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen</li> </ul> | 1               | 3         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.7</b> | <b>Beleihungen im Ausland gemäß § 25 BelWertV</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ableitung des Beleihungswerts auf der Grundlage ausländischer Marktwertergutachten</li> </ul>   | –               | 3         | 3               | –         | –               | –               |
| <b>6.8</b> | <b>Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung gemäß § 26 BelWertV</b>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 6.9        | <b>Weitere methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung / Marktwertermittlung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs</li> <li>• Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile</li> <li>• Regulatorische Vorgaben bezüglich einzelner Bewertungsparameter im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren, bei der Kapitalisierung z. B. von Erbbauzinsreallasten u. a.</li> <li>• Anlagen 1 -3 BelWertV</li> <li>• Umgang mit Leerstandsflächen</li> <li>• Ansatz von Revitalisierungskosten</li> </ul> | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| 6.10       | <b>Weitere Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbbaurechte (sog. „Münchener Verfahren“) und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke</li> <li>• Unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Pfandbriefbanken)</li> <li>• Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeit</li> <li>• Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | –               | –               |
| 7          | <b>Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 7.1        | <b>Bewertungsanlässe</b>   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 7.2        | <b>Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages</li> <li>• Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)</li> <li>• Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld)</li> <li>• Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände</li> <li>• Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung</li> </ul>   | 3               | –         | 3               | –         | 2               | –               |
| 7.3        | <b>Grundpfandrechtl. Sicherheitenbewertung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Basis Marktwert oder Beleihungswert oder eines anders ermittelten nachhaltigen Wertes</li> <li>• Umgang mit Rechten und Lasten Abt. II Grundbuch</li> </ul>  | 1               | 2         | 2               | –         | 2               | –               |
| 7.4        | <b>Basel II/Solvabilitätsverordnung (SolvV) und Kreditwesengesetz (KWG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertüberprüfung und Wertüberwachung (Monitoring)</li> <li>• Marktschwankungskonzepte</li> <li>• Marktwertfortschreibung</li> <li>• Marktwertprognosen</li> </ul>  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |

| Gliederung | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
| 7.5        | Realkredit und Pfandbriefsicherheit  | 3               | –         | 3               | –         | 1               | –               |
| 8          | Kenntnisse über das Sachverständigenwesen  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 8.1        | Rechtsformen der Berufsausübung  | 1               | –         | 1               | –         | 1               | –               |
| 8.2        | Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände   | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 8.3        | Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben  | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 8.4        | Grundsätze für die Berufsausübung (siehe Zertifizierungsbedingungen)   | 3               | –         | 3               | –         | 3               | –               |
| 8.5        | Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachverständigenvertrag</li> <li>• Haftungsvereinbarung</li> </ul>  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 8.6        | Datenschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Grundlagen</li> <li>• Praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro</li> </ul>  | 2               | –         | 2               | –         | 2               | –               |
| 9          | Internationale Immobilienbewertung   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 9.1        | Grundlagen für die Ermittlung von Marktwerten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertungsanlässe im globalen Immobilienmarktgeschehen</li> <li>• Grenzüberschreitende Grundstücksgeschäfte</li> <li>• Anforderungen aus der Wirtschaftsprüfung bzw. der internationalen Rechnungslegung</li> <li>• Anforderungen im Bereich der Versicherungs- und Kreditwirtschaft</li> </ul> | –               | –         | –               | 2         | 2               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungsstandards</li> <li>• Gültigkeitsbereich des Baugesetzbuches</li> <li>• Nationale Standards</li> <li>• Internationale Wertermittlungsstandards</li> </ul>   | –               | –         | –               | 3         | 3               | –               |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die unterschiedlichen Wertbegriffe</li> <li>• Verkehrswert gemäß Legaldefinition (§ 194 BauGB)</li> <li>• Marktwertdefinition der EU</li> <li>• Market Value nach TEGoVA</li> <li>• Market Value der RICS</li> <li>• Fair Value</li> <li>• Marktwertderivate und sonstige Begriffe</li> <li>• Gemeinsamkeiten und Abgrenzung</li> </ul>       | –               | –         | –               | 3         | 3               | –               |
| 9.2        | Wertermittlung nach Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der “European and International Valuation Standards (EVS, IVS)” sowie dem “Red Book”  | –               | –         | –               | 2         | 2               | –               |
| 9.3        | Plausibilitätsprüfung von Gutachten über Auslandsimmobilien  | –               | 3         | 3               | –         | 3               | –               |
| 9.4        | Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren (insbe-   | –               | –         | –               | 3         | 3               | –               |

| Gliederung    | Inhalt   | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|---------------|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|               |  | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|               | <b>sondere in Großbritannien, Frankreich, Niederlande, Spanien, USA)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachterwesen</li> <li>• Charakteristik der gewerblichen Immobilienmärkte</li> <li>• Rechtliche Rahmenbedingungen</li> <li>• Wertbegriffe/-definitionen</li> <li>• Gewerbliche Mietverträge</li> <li>• Flächenermittlung</li> <li>• Wichtige Wertermittlungsverfahren</li> </ul>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>10</b>     | <b>Markt- und Objektrating</b>   |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>10.1</b>   | <b>Grundlagen des Ratings</b>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| <b>10.1.1</b> | <b>Rating</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ursprung des Ratings</li> <li>• Definitionen, Grundlagen und Ziele des Ratings</li> <li>• Differenzierung Scoring und Rating</li> <li>• Internes und externes Rating</li> <li>• Ablauf des Ratingverfahrens, u. a. Messstandards und Wichtung</li> <li>• Anforderungen an Ratingsysteme (Trennschärfe, empirische und statistische Unterlegung und Validierung, Kalibrierung, Transparenz und Nachvollziehbarkeit)</li> </ul> | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |
| <b>10.1.2</b> | <b>Analysekriterien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kriteriengruppen – Einflüsse auf die Immobilien (Markt, Standort, Objekt, Qualität des Objekt-Cashflows, Entwicklungsrisiken und -chancen von Projekten)</li> <li>• Belastungen im Grundbuch</li> <li>• Notationen und Risikogewichte</li> </ul>  | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |
| <b>10.1.3</b> | <b>Anwendungs- und Einsatzgebiete des Immobilien-Ratings</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen</li> <li>• Risikoanalyse von Portfolien im Rahmen von Securitisation</li> <li>• Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen</li> <li>• Portfolioanalyse und -steuerung</li> <li>• Internal Ratings Advanced Approach nach Basel II</li> <li>• Marktwertermittlung gemäß IAS/IFRS</li> </ul>                         | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |
| <b>10.1.4</b> | <b>Kennzahlen und Kennzahlenanalyse</b>  | –               | –         | –               | –         | –               | 2               |
| <b>10.1.5</b> | <b>Das Immobilien-Rating/Markt- und Objektrating</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an das Markt- und Objektrating</li> <li>• Besonderheiten im Immobilien-Rating</li> <li>• Abgrenzung zum „klassischen“ Bonitätsrating</li> <li>• Das Immobilien-Rating im Rahmen der Wertermittlung</li> <li>• Rating von Bestandsobjekten</li> <li>• Rating von Projekten</li> <li>• Ratings von offenen Immobilienfonds</li> </ul>                                      | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |

| Gliederung | Inhalt  | Vertiefungsgrad |           |                 |           |                 |                 |
|------------|---|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
|            |   | CIS HypZert (S) | Delta (F) | CIS HypZert (F) | Delta (M) | CIS HypZert (M) | CIS HypZert (R) |
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Objektkategorien</li> <li>Rating-Skala</li> </ul>  |                 |           |                 |           |                 |                 |
| 10.2       | <b>Das Markt- und Objektrating von TEGoVA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Definition</li> <li>Ratingdefinition von Bestandsobjekten</li> <li>Ratingdefinition für Projekte</li> <li>Ratingsystem</li> <li>Ratingskala</li> <li>Kriteriengruppen</li> <li>Messstandards</li> <li>Kriteriengruppen mit ihren Teilkriterien</li> <li>Markt</li> <li>Standort</li> <li>Objekt</li> <li>Qualität des Immobilien Cashflows</li> <li>Entwicklungsrisiken und -chancen von Projekten</li> <li>Das Ratingergebnis (Ratingblatt)</li> <li>Besonderheiten beim Markt- und Objektrating</li> </ul> | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |
| 10.3       | <b>Spezielle nationale Immobilien-Rating-Modelle/Wettbewerb der Systeme</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Besonderheiten des Markt- und Objektratings des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken e.V.</li> <li>Besonderheiten des Immobilien-Ratings des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands und des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (VÖB-Immobilienanalyse)</li> <li>Sonstige</li> </ul>   | –               | –         | –               | –         | –               | 3               |
| 10.4       | <b>Hintergrundwissen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anforderungen an Ratingagenturen</li> <li>Nationale/Internationale Ratingagenturen und deren Ratingstandards</li> <li>Anforderungen an das Ratingmodell gemäß Basel II</li> </ul>   | –               | –         | –               | –         | –               | 1               |