

# Zertifizierung

Allgemeine Informationen

Zertifizierungsbedingungen

Preisverzeichnis

Prüfstoffverzeichnis

Anforderungen an Gutachten

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>6</b>
.....		
<b>1</b>	<b>Zertifizierung – warum?</b>	<b>6</b>
1.1	Immobilienutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)	6
1.2	Immobilienutachter HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S)	7
1.3	Die Deltaprüfungen zum Immobilienutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)	8
1.4	Immobilienutachter HypZert für Marktwertermittlungen (international) – CIS HypZert (M)	8
.....		
<b>2</b>	<b>Über die HypZert</b>	<b>9</b>
2.1	Aufgaben und Ziele	9
2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen	9
2.3	Akkreditierung und Anerkennung	11
2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit	11
2.5	Organisatorische Struktur	12
	<b>Zertifizierungsbedingungen</b>	<b>13</b>
.....		
<b>3</b>	<b>Zertifizierungsverfahren</b>	<b>13</b>
3.1	Ablauf	13
3.2	Zulassungsvoraussetzungen	13
3.3	Antragstellung	13
3.4	Zulassungsverfahren	15
3.5	Zertifizierungsprüfung	15
3.5.1	Zweck, Umfang und Zeitpunkt	15
3.5.2	Schriftliche Prüfung	16
3.5.3	Mündliche Prüfung	16

3.5.4	Ergebnis der Zertifizierungsprüfung	17
3.5.5	Wiederholen der Zertifizierungsprüfung	17
3.5.6	Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß	17
3.6	Zertifizierung und Einsicht in die Prüfungsakten	18
3.7	Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung	18
3.8	Zertifikat, Zeichensatzung	19
3.8.1	Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich	19
3.8.2	Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen	19
3.8.3	Zeichensatzung	19
3.9	Überwachung des Zertifikatsinhabers	20
3.10	Rezertifizierung	22
.....		
<b>4</b>	<b>Berufsgrundsätze</b>	<b>23</b>
.....		
<b>5</b>	<b>Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert</b>	<b>27</b>
5.1	Disziplinarmaßnahmen	27
5.2	Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz	27
5.3	Vertraulichkeit	27
5.4	Einspruchsverfahren	27
5.5	Beschwerdeverfahren	28
5.6	Preise	28
5.7	Veröffentlichungen, Bekanntmachungen	28
	<b>Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen</b>	<b>29</b>
.....		
<b>6</b>	<b>Immobilien Gutachter HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S)</b>	<b>29</b>
6.1	Anforderungen und Zielgruppe	29
6.2	Zulassungsvoraussetzungen	30
6.3	Zulassungsgutachten	30

# Inhaltsverzeichnis

6.4	Zertifizierungsprüfung	31
6.5	Prüfstoff	31
6.6	Titel	31
.....		
<b>7</b>	<b>Immobilienutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)</b>	<b>32</b>
7.1	Anforderungen und Zielgruppe	32
7.2	Zulassungsvoraussetzungen	34
7.3	Zulassungsgutachten	34
7.4	Zertifizierungsprüfung	35
7.5	Prüfstoff	35
7.6	Titel	35
.....		
<b>8</b>	<b>Immobilienutachter HypZert für Marktwertermittlungen (international) – CIS HypZert (M)</b>	<b>36</b>
8.1	Anforderungen und Zielgruppe	36
8.2	Zulassungsvoraussetzungen	37
8.3	Zulassungsgutachten	37
8.4	Zertifizierungsprüfung	37
8.5	Prüfstoff	38
8.6	Titel	38
.....		
<b>9</b>	<b>Deltaprüfung für Immobilienutachter HypZert für Standardobjekte zur Erlangung des Titels CIS HypZert (F)</b>	<b>39</b>
9.1	Anforderungen und Zielgruppe	39
9.2	Zulassungsvoraussetzungen	39
9.3	Zulassungsgutachten	39
9.4	Zertifizierungsprüfung	40
9.5	Prüfstoff	40
9.6	Titel	40

<b>10</b>	<b>Deltaprüfung für Immobiliengutachter mit dem Schwerpunkt Verkehrswert-/ Marktwertermittlung zur Erlangung des Titels CIS HypZert (F)</b>	<b>41</b>
10.1	Anforderungen und Zielgruppe	41
10.2	Zulassungsvoraussetzungen	41
10.3	Antragsunterlagen/Zulassungsgutachten	42
10.4	Zertifizierungsprüfung	42
10.5	Prüfstoff	43
10.6	Titel	43
.....		
	<b>Anhang</b>	<b>45</b>
	Preisverzeichnis	46
	Prüfstoffverzeichnis	47
	Anforderungen an Gutachten	66

# Allgemeine Informationen

## 1 Zertifizierung – warum?

Die Immobilienwirtschaft ist ein breit gefächertes Wirtschaftszweig und umfasst unterschiedlichste Tätigkeiten, von der Immobilienbewirtschaftung über die Bewertung, Vermittlung und Finanzierung bis hin zu Planung und Bautätigkeit. Die Bruttowertschöpfung der Branche beträgt nahezu ein Fünftel an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Schwankungen in einem solch bedeutenden Wirtschaftszweig haben somit zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf die Volkswirtschaft. Erfreulicherweise blieb die deutsche Immobilienwirtschaft auch in den durch Finanz- und Wirtschaftskrise geprägten Jahren vergleichsweise stabil. Weder gab es einen signifikanten Einbruch bei den Immobilienumsätzen noch bei den Beschäftigtenzahlen.

Infolge der zunehmenden regulatorischen Anforderungen innerhalb der Finanzwirtschaft sowie der wachsenden Komplexität immobilienökonomischer Problemstellungen steigen auch die Anforderungen an diejenigen, die eine sachgerechte Analyse und Bewertung von Immobilien vornehmen – die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachter.<sup>1</sup> Da alle Marktteilnehmer auf die Qualität der erstellten Gutachten vertrauen können müssen, führt eine Qualitätssicherung in diesem Bereich zu einer deutlichen Risikominderung für alle Beteiligten.

### Personalzertifizierung der HypZert

In der deutschen Finanzwirtschaft hat sich als Gütesiegel für Immobiliengutachter die Personalzertifizierung der HypZert GmbH durchgesetzt. Diese basiert auf den hohen Anforderungen der ISO/IEC 17024. Mit dem international anerkannten und personengebundenen Zertifikat der HypZert weisen Immobiliengutachter ihre Kompetenz bei der Erstellung von Gutachten nach sowie die Einhaltung von Berufsgrundsätzen.

Neben der anspruchsvollen Erstzertifizierungsprüfung dienen drei weitere Bausteine der Qualitätssicherung aller HypZert-zertifizierten Immobiliengutachter: die kontinuierliche Überwachung von fachspezifischen Weiterbildungen, die Überprüfung von zu erstellenden Gutachten sowie eine alle fünf Jahre abzulegende Rezertifizierungsprüfung.

### 1.1 Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

Die Beleihungswertermittlung steht im Fokus dieses Zertifizierungsbereiches.

Bei der Darlehensvergabe gegen Immobiliensicherheiten übernimmt das finanzierende Kreditinstitut für einen festgelegten Zeitraum das Risiko der Bonität des Kreditnehmers und der Wertentwicklung der Sicherheit. Die Bemessung dieses Risikos mit dem Ziel, einen nachhaltigen, möglichst für die Dauer der Kreditvergabe sicheren Wert der Immobilie zu ermitteln, steht im Mittelpunkt der **Beleihungswertermittlung**.

<sup>1</sup> Hinweis: Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

Neben dem aktuellen Marktwert der Immobilie führen Erfahrungen aus der Vergangenheit und die Einschätzung künftiger Entwicklungen zu Wertansätzen innerhalb normierter Verfahren, die im Ergebnis nicht den wahren Wert an einem Stichtag widerspiegeln, sondern vielmehr einen möglichst zukunftsfähigen, sicheren Wert, der dem Zweck der Risikominimierung dient. Der Beleihungswert dient insbesondere der Erfüllung regulatorischer und aufsichtsrechtlicher Vorgaben zum Gläubigerschutz.

Die Anforderungen zur Ermittlung des Beleihungswertes sind in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgehalten. Die BelWertV hat die bis dahin bilateral zwischen Aufsichtsbehörde und Banken abgestimmten Wertermittlungsanweisungen abgelöst. Sie stellt daher einen Meilenstein auf dem Weg zur einheitlichen Qualitätssicherung bei der Risikobeurteilung von Immobiliensicherheiten im Kreditvergabeprozess dar. Die BelWertV bündelt die diversen im Laufe der Zeit formulierten und vereinbarten methodischen Lösungsansätze.

Für die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachter sind insbesondere die in § 6 BelWertV geregelten Anforderungen an die Gutachter von Interesse. Explizit sind dort die Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 sowie das Vorhandensein von besonderen Kenntnissen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung aufgeführt.

Für eine zusätzliche Chancen- und Risikoeinschätzung sowohl einzelner Immobilien als auch von Immobilienprojekten und -portfolios dient das sogenannte **Markt- und Objektrating**. Es ist ein Instrument des Risikomanagements, z. B. bei der Risikoanalyse im Rahmen von „Securitisations“ und zur Unterstützung der Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen. Dabei steht vor allem die Transparenz im Vordergrund, die für ein effizientes und risikoadäquates Handeln unverzichtbar ist. Nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings sind dagegen die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredites. Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke müssen auch dieses Instrument der Chancen- und Risikoeinschätzung in ihren Grundzügen beherrschen.

## 1.2 Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S)

Seit dem Jahr 2002 bietet die HypZert eine Zertifizierung an, die sich auf die Beleihungswertermittlung von überwiegend wohnwirtschaftlichen Immobilien und kleineren gewerblichen Standardobjekten im regionalen Umfeld der Immobiliengutachter konzentriert.

Damit soll dem Anforderungsprofil vieler Immobiliengutachter Rechnung getragen werden, die Immobilienbewertungen im standardisierten Geschäft vornehmen.

**NICHT** in das Tätigkeitsgebiet eines Immobiliengutachters für Standardobjekte fallen die folgenden Objekte:

- Objekte, für die im Rahmen der Beleihungswertermittlung ein Modernisierungsrisiko (entsprechend Anlage 1 BelWertV – Modernisierungsrisiko b, c, d) angesetzt werden muss
- Objekte, für die spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien erforderlich sind; z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Hotelimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe und ähnliches
- Immobilienportfolios

Zur genaueren Abgrenzung der beiden Zertifizierungsbereiche „Standardobjekte“ und „finanzwirtschaftliche Zwecke“ siehe „Prüfstoffverzeichnis“.

### 1.3 Die Deltaprüfungen zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

Mit den angebotenen Aufbauprüfungen (Deltaprüfungen) bietet die HypZert Immobiliengutachtern unter bestimmten Voraussetzungen ein verkürztes Zertifizierungsverfahren an. Ziel ist es, Doppelprüfungen von bereits erfolgreich nachgewiesenen Leistungen zu vermeiden. Die vorausgegangenen Prüfungsverfahren müssen jedoch in Aufbau, Ablauf und Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert sein.

Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte bzw. Immobiliengutachter mit einer vergleichbaren Qualifikation haben die Möglichkeit, sich über eine Deltaprüfung zum Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke weiterzuentwickeln. Schwerpunkte in diesem verkürzten Prüfungsverfahren sind die Objektarten der sogenannten Spezialimmobilien.

Immobiliengutachter, die ihre Leistungen im Bereich der Verkehrswert-/Marktwertermittlung in einem Prüfungsverfahren außerhalb der HypZert nachgewiesen haben, haben ebenfalls die Möglichkeit, über eine Deltaprüfung den Titel Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke zu erlangen. Im Fokus dieser Deltaprüfung stehen vor allem bankentechnische Regularien sowie die Beleihungswertermittlung

### 1.4 Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen (international) – CIS HypZert (M)

Viele Investoren und Unternehmen agieren heute grenzüberschreitend. Für Finanzdienstleister bedeuten neue Märkte Chancen, aber auch Risiken.

Für Immobiliengutachter stellt sich die Frage, welcher Wert einer Immobilie heranzuziehen ist. Ein Trend zu international üblichen Bewertungsmethoden wie der Investment- oder der DCF-Methode ist festzustellen – nicht, weil diese besser sind, sondern weil Marktteilnehmer aus dem Ausland mit dem Verfahren zur Ermittlung des deutschen Ertragswertes weniger vertraut sind. Für einen über seine Landesgrenzen hinaus agierenden Investor ist es daher sehr wichtig, dass er auf eine Bewertungspraxis zurückgreifen kann, die internationale Anerkennung genießt. Ein in Deutschland gemäß § 194 BauGB ermittelter Verkehrswert (Marktwert) erfüllt diese Forderung nur bedingt.

Aufbauend auf das Zertifikat CIS HypZert (F) können Immobiliengutachter diese Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen (international) als Zusatzbaustein erlangen. Diese bietet die HypZert als Aufbauprüfung (Deltaprüfung) an. Im Fokus steht die Ermittlung von Marktwerten nach internationalen Verfahren.



## 2 Über die HypZert GmbH

### 2.1 Aufgaben und Ziele

Die HypZert bestätigt als unabhängige Stelle die persönliche und fachliche Eignung der bei ihr zertifizierten Gutachter und erteilt als Nachweis besonderer Qualifikationen personenbezogene Zertifikate. Wesentliche Ziele der HypZert sind das Erreichen einer breiten Anerkennung der Prüfungen und die Förderung des Vertrauens bei Auftraggebern und Marktteilnehmern.

Die Zertifizierungsstelle stellt sicher, dass die geprüften Personen Folgendes vorweisen:

- Hohes Ausbildungsniveau und hoher Wissensstand
- Permanente Weiterbildung
- Konsequente Anwendung der Methoden zur Wertermittlung
- Professionelle Arbeit
- Einhaltung der Berufsgrundsätze

Die HypZert GmbH ist unabhängig und unparteiisch. Sie verpflichtet sich, ihre Ziele mit höchstem Qualitätsanspruch umzusetzen. Durch die ausführliche Dokumentation ihrer Ziele sowie der internen Abläufe und Verfahren in einem Qualitätsmanagement-Handbuch wird sichergestellt, dass die Qualitätspolitik auf allen Ebenen der Organisation beachtet, verstanden und umgesetzt wird. Zudem wird die Einhaltung und Umsetzung der Qualitätspolitik auf Basis von jährlich stattfindenden Audits durch die entsprechende Akkreditierungsgesellschaft überwacht.

### 2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

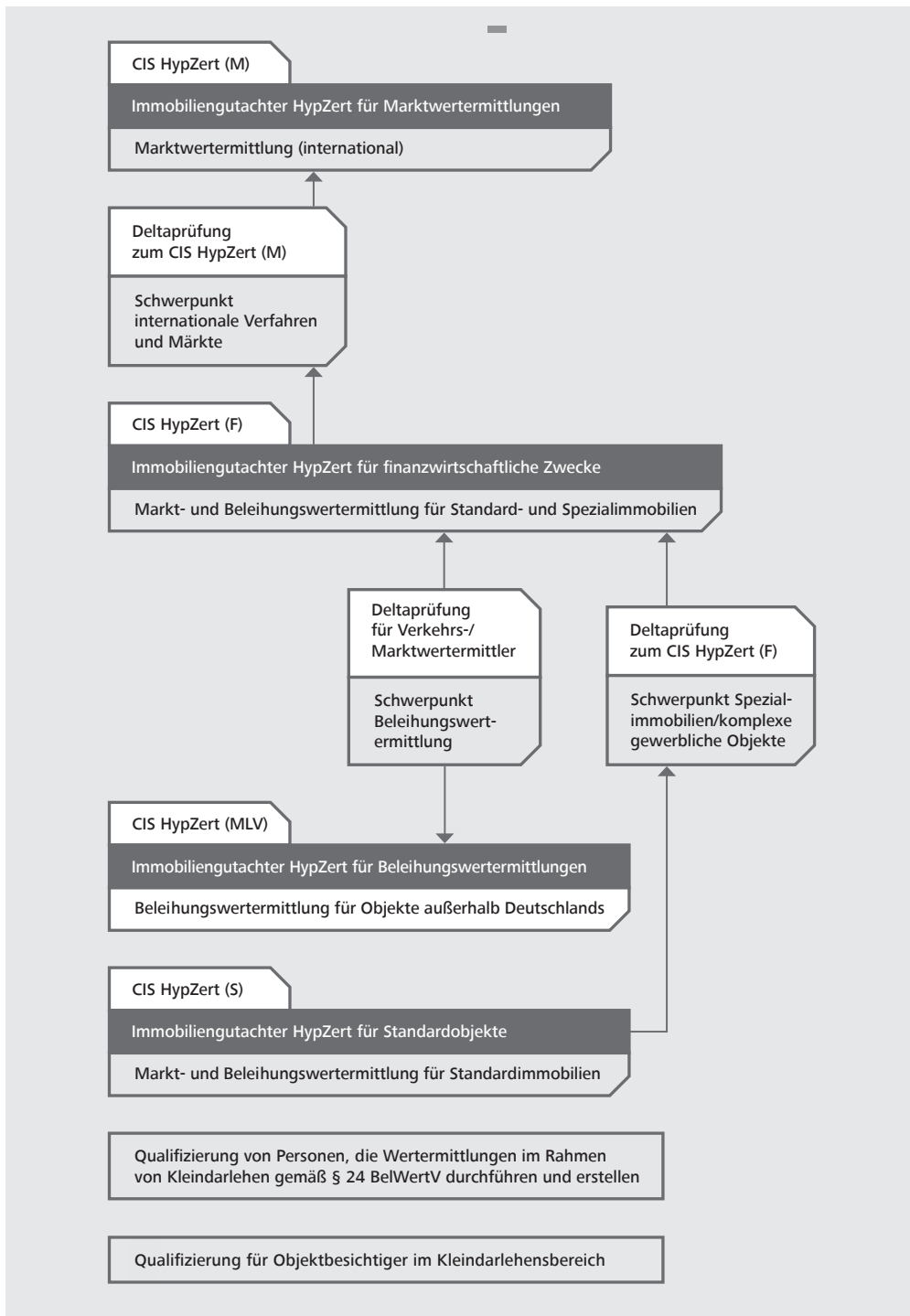
Die HypZert GmbH bietet folgende Zertifizierungen an:

- Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte, CIS HypZert (S)
- Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke, CIS HypZert (F)
- HypZert Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation, CIS HypZert (MLV) (siehe eigener Zertifizierungsprospekt)

Als Aufbauprüfungen (= Deltaprüfungen) bietet die HypZert folgende Prüfungen an:

- Deltaprüfung vom CIS HypZert (F) zum CIS HypZert (M),
- Deltaprüfung vom CIS HypZert (S) zum CIS HypZert (F) sowie
- Deltaprüfung zum CIS HypZert (F) von
  - zertifizierten Gutachtern anderer Zertifizierungsstellen oder
  - öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
  - Mitgliedern der Royal Institution of Chartered Surveyors oder
  - Mitgliedern des Appraisal Institutes

jeweils mit Schwerpunkt Immobilienbewertung



Detaillierte Informationen zu den einzelnen Zertifizierungsbereichen sind den Abschnitten 6–10 oder der HypZert Homepage zu entnehmen.

## 2.3 Akkreditierung und Anerkennung

Aktuell sind alle Zertifizierungsbereiche der HypZert, bis auf die seit dem 01.12.2011 angebotene Zertifizierung CIS HypZert MLV, durch die DAkKS (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) nach ISO/IEC 17024 akkreditiert.

Als eine der ersten Personalzertifizierungsstellen der Branche in Europa wurde die HypZert 1997 für ihre Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke nach ISO/IEC 17024 von der Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH (TGA), Frankfurt/Main, akkreditiert. Die Akkreditierung der anderen Zertifizierungsbereiche folgte.

Seit 2010 übernimmt die DAkKS (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) als nationale Akkreditierungsstelle die Überwachung der HypZert. Sie vertritt auf europäischer und internationaler Ebene das deutsche Akkreditierungswesen.

Die Qualität der HypZert-Verfahren wird belegt auch durch die engen Kooperationen mit den wichtigsten internationalen Gutachter-Organisationen: Es besteht ein langjähriger Kooperationsvertrag mit dem US-amerikanischen *Appraisal Institute (AI)*. Vereinbart wurde darin unter anderem, dass die HypZert Immobiliengutachter bei vereinfachter Antragstellung Mitglied beim *AI* werden können und umgekehrt. Auch mit *The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* arbeitet die HypZert eng zusammen. Beide Organisationen bieten einen vereinfachten Zugang über sogenannte Deltaprüfungen an.

Die gegenseitige Anerkennung und die fachliche Zusammenarbeit mit renommierten Berufsverbänden ist eines der erklärten Ziele der HypZert.

## 2.4 Rechtsform und Unabhängigkeit

Die HypZert GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie wurde 1996 vom Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) gegründet.

Die Gesellschafter der HypZert im Überblick:



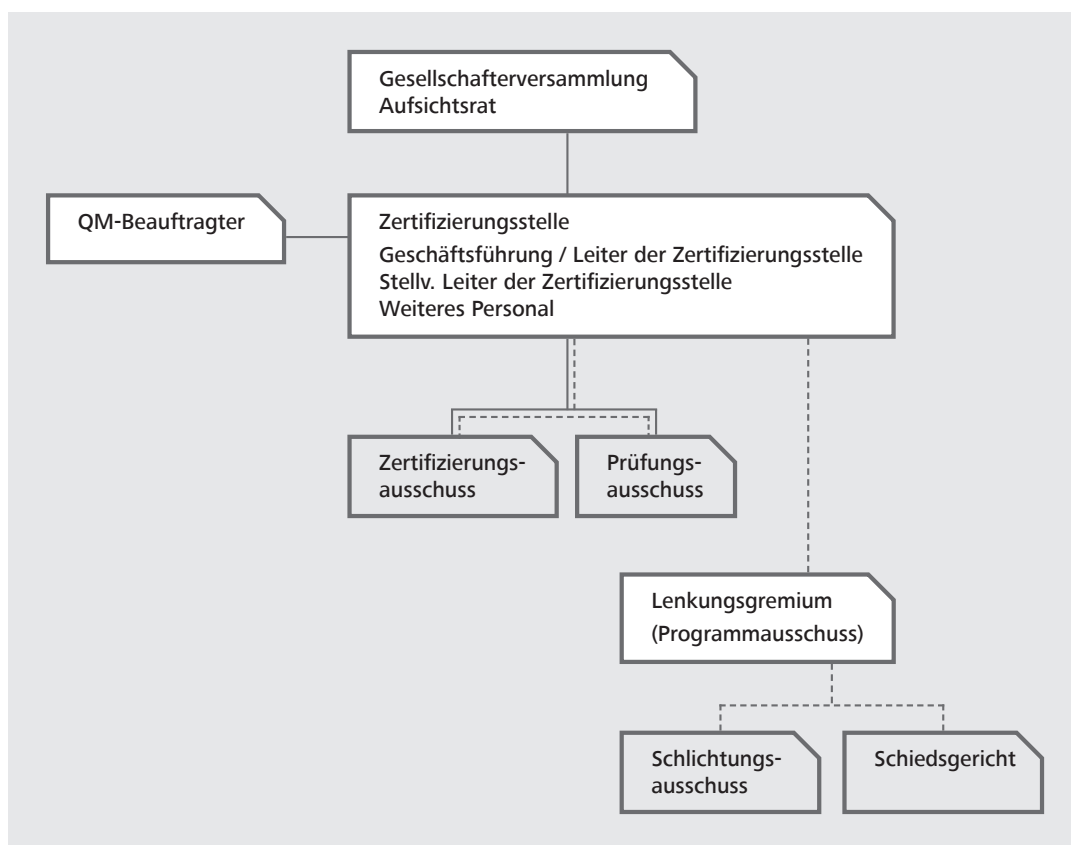
## 2.5 Organisatorische Struktur

Die Organisationsstruktur der HypZert ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen und fachlichen Anforderungen an eine Zertifizierungsstelle und durch die Vorgaben der internationalen Norm ISO/IEC 17024.

Zu den Gremien der HypZert gehören die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat sowie ein Lenkungsgremium. Das Lenkungsgremium setzt sich aus den am Zertifizierungssystem interessierten Gruppen zusammen, sodass keine Einzelinteressen dominieren. Es übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung und Sicherstellung der Neutralität der Zertifizierungsstelle, berät die Geschäftsführung in Bezug auf das Prüfungsverfahren und besondere Geschäftsbereiche sowie hinsichtlich der Behandlung von Antragstellern und der Zusammenarbeit mit anderen Stellen. Die Geschäftsführung berichtet dem Lenkungsgremium, wie die Geschäftspolitik durch die Zertifizierungsstelle umgesetzt wird.

Die Prüfung der Gutachter nimmt der Prüfungsausschuss vor, der durch unabhängige Experten auf dem Gebiet der nationalen und internationalen Wertermittlung besetzt ist.

Die Entscheidung über Erteilung bzw. Entzug des Zertifikats trifft der Zertifizierungsausschuss.



fachliche Weisungsbefugnis im Sinne der ISO / IEC 17024

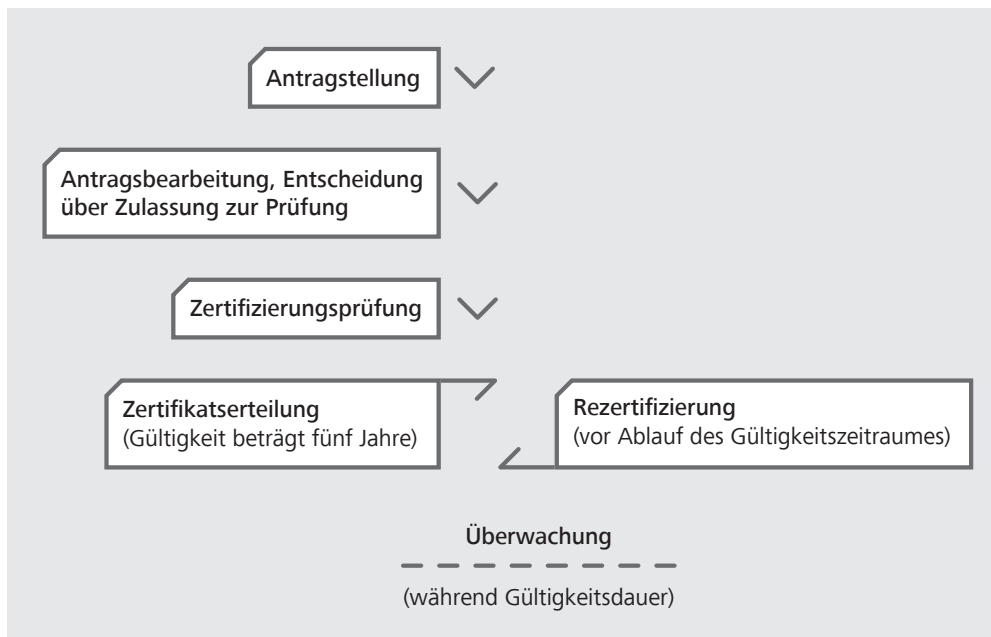
disziplinarische Weisungsbefugnis

# Zertifizierungsbedingungen

## 3 Zertifizierungsverfahren

### 3.1 Ablauf

Das Zertifizierungsverfahren läuft wie folgt ab:



### 3.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um am Prüfungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller bestimmte Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Neben der Vorbildung ist insbesondere die Berufserfahrung von Bedeutung.

Welche Kriterien im Einzelnen zu erfüllen sind, ist dem jeweiligen Zertifizierungsbereich zu entnehmen (siehe „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“).

### 3.3 Antragstellung

Wer die Kriterien hinsichtlich Vorbildung und Berufserfahrung (siehe „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“) erfüllt, kann einen Antrag auf Zulassung zur Zertifizierungsprüfung an die Zertifizierungsstelle richten.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Jeweiliges Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Zertifizierungsvertrag und Vereinbarung zur Streitbeilegung, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild.

- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis, nicht älter als ein halbes Jahr.
- 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 (*siehe Antragsformular*).
- Antragsteller mit einer Nationalität aus dem nicht deutschsprachigen Raum haben den Nachweis der deutschen Sprachkenntnisse in Wort und Schrift zu erbringen.
- Zeugnisse, die zum Nachweis der jeweils zu erfüllenden Zulassungsvoraussetzungen dienen (z. B. Diplom oder Ausbildungszeugnis). Es reicht das Zeugnis des höchsten Ausbildungsstandes. Teilnahmebescheinigungen von Seminaren sind nicht einzureichen!
- Nachweis zur Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis):
  - Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitgebers erforderlich (*siehe Antragsformular*).
  - Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Antragsteller hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde (*siehe Antragsformular*). Es kann hier ggf. eine Liste über bereits erstellte Gutachten angefordert werden.
- Durch den Antragsteller persönlich angefertigte Gutachten: Je nach Zertifizierungsbereich in Anzahl und Inhalt unterschiedlich geforderte, anonymisierte (im banküblichen Umfang, durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) Gutachten. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Es werden nur Gutachten akzeptiert, denen real existierende Objekte zu Grunde liegen und die den jeweiligen allgemeinen Anforderungen an Gutachten entsprechen (*siehe im Anhang „Anforderungen an Gutachten“*).

Die im Rahmen der Antragstellung einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen.

Die Einreichung und Anerkennung der Gutachten ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren.

**Hinweis:** Die eingereichten Gutachten werden nach Ablauf eines Jahres nach erfolgreichem Bestehen der Zertifizierungsprüfung, spätestens jedoch nach fünf Jahren von der Zertifizierungsstelle vernichtet bzw. gelöscht.

Die notwendigen Antragsunterlagen können bei der Geschäftsstelle der HypZert angefordert oder auf deren Homepage heruntergeladen werden.

Soweit bestimmte Unterlagen der Zertifizierungsstelle bereits vorliegen (z. B. bei Wiederholungsprüfung oder Beantragung weiterer HypZert Zertifizierungen), sind diese nicht noch einmal einzureichen, es sei denn, es haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben.

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

## 3.4 Zulassungsverfahren

Nach Antragseingang erhält der Antragsteller eine Eingangsbestätigung der Unterlagen.

Der Antrag wird geprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen entscheidet die Zertifizierungsstelle über die Zulassung oder Nichtzulassung.

Die Zulassung darf nur versagt werden, wenn

- die Unterlagen unvollständig sind und/oder
- die für die Zulassung festgelegten Voraussetzungen und Zulassungskriterien nicht erfüllt sind und/oder
- der Antragsteller bereits drei Zertifizierungsprüfungen gemäß Abschnitt 3.5.5 nicht bestanden hat und/oder
- die Gebühren für das Zertifizierungsverfahren nicht gezahlt wurden.

Zur Ergänzung fehlender Unterlagen kann dem Antragsteller eine angemessene Frist gesetzt werden. Am Tag der Zulassung müssen jedoch alle beizufügenden Unterlagen der Zertifizierungsstelle vorliegen.

Für jedes Gutachten, das die Mindestanforderungen an Aufbau, Form und Inhalt in gravierender Form nicht erfüllt, muss der Antragsteller weitere Gutachten für die gleiche Objektart nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle einreichen.

Sind alle Unterlagen vollständig und einwandfrei, versendet die HypZert eine Bescheinigung über die Zulassung, die Einladung zur Prüfung sowie die Rechnungen über die zu entrichtende Antrags- und ggf. Prüfungsgebühr. Überweisungen sind grundsätzlich erst nach Erhalt einer Rechnung vorzunehmen. Ein eventueller Einspruch gegen diese Mitteilung ist innerhalb von vier Wochen nach Zugang schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten (*siehe „Einspruchsverfahren“*).

Um eine optimale Prüfungsvorbereitung gewährleisten zu können, soll das Zulassungsverfahren spätestens vier Wochen vor Beginn der Prüfung abgeschlossen sein.

Bei Erfüllung der Zulassungsvoraussetzungen ist ein Prüfungstermin baldmöglichst, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach erfolgter Zulassung zu ermöglichen, soweit die Kapazitäten der Zertifizierungsstelle ausreichen.

## 3.5 Zertifizierungsprüfung

### 3.5.1 Zweck, Umfang und Zeitpunkt

Ziel der Zertifizierungsprüfung ist es, die Erfüllung der an den Gutachter gestellten Anforderungen zu beurteilen, wie sie im jeweiligen fachlichen Anforderungsprofil beschrieben sind.

Je nach Zertifizierungsbereich (*siehe „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“*) umfasst die Prüfung einen schriftlichen und ggf. einen mündlichen Teil.

Die Prüfungen finden in der Regel ein- bis zweimal jährlich statt und können von der HypZert nach Maßgabe ihrer Kapazitäten frei angesetzt werden. Aktuell anstehende Termine sind der Homepage zu entnehmen. Der konkrete Prüfungstermin und der Prüfungsort werden dem Antragsteller schriftlich mit Einladungsschreiben rechtzeitig bekannt gegeben.

### 3.5.2 Schriftliche Prüfung

In der schriftlichen Prüfung soll der Antragsteller nachweisen, dass er in begrenzter Zeit und mit beschränkt zugelassenen Hilfsmitteln Probleme aus den Prüfungsbereichen mit den geläufigen Methoden lösen kann.

Die zugelassenen Hilfsmittel bestimmt der Prüfungsausschuss. Sie werden mit Einladung zur Prüfung schriftlich bekannt gegeben.

Über jede schriftliche Prüfung wird vom Aufsichtführenden eine Niederschrift über alle bedeutenden Vorkommnisse angefertigt (z. B. Rücktritt, Täuschung etc.).

Verspätet sich der Antragsteller, so kann er die versäumte Zeit nicht nachholen. Verspätet sich der Antragsteller um mehr als 30 Minuten, so kann der Aufsichtführende den Antragsteller von der Prüfung ausschließen.

Das Verlassen des Prüfungsraumes ist nur mit Erlaubnis des Aufsichtführenden zulässig.

Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung bestimmt sich nach dem jeweiligen Zertifizierungsbereich (siehe „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“).

Schwerbehinderten Antragstellern ist auf schriftlichen Antrag eine Verlängerung der Bearbeitungszeit für die schriftliche Prüfung um bis zu 1/4 zu gewähren, wenn die Art der Behinderung dies rechtfertigt.

Die Bewertung der Prüfungsleistung erfolgt durch den Prüfungsausschuss. Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Antragsteller in jedem einzelnen der jeweiligen Prüfungsteile mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie im Durchschnitt über alle Teile mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht hat.

Die Zertifizierungsstelle informiert den Antragsteller schriftlich über das Bestehen bzw. Nichtbestehen der schriftlichen Prüfung.

### 3.5.3 Mündliche Prüfung

Je nach Zertifizierungsbereich (siehe „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“) wird ggf. eine mündliche Prüfung verlangt.

Voraussetzung für die Zulassung zur mündlichen Prüfung ist das Bestehen der schriftlichen Prüfung.

Die Prüfungsabnahme erfolgt i. d. R. durch eine Prüfungskommission von drei Prüfern. Vertreter der Zertifizierungsstelle und der Akkreditierungsstelle können der Prüfung beiwohnen. Ansonsten ist die Prüfung nicht öffentlich.

Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder Gruppenprüfung mit bis zu zwei Antragstellern durchgeführt werden. Letzteres ist in der Regel der Fall.

Die Dauer der Prüfung beträgt 30 Minuten bei Einzelprüfung sowie 60 Minuten bei Gruppenprüfung mit zwei Teilnehmern. Die Prüfungszeit kann um bis zu fünf Minuten verkürzt oder verlängert werden.

Die Prüfbereiche ergeben sich aus dem Prüfstoffverzeichnis der Zertifizierungsstelle. Die Fragen sollen unterschiedliche Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis umfassen.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Gutachters (siehe *Zertifizierungsvertrag*) digital aufgezeichnet.

Die Prüfungskommission beurteilt die Leistung der mündlichen Prüfung und gibt dem Antragsteller im Anschluss an die Prüfung das Ergebnis (bestanden bzw. nicht bestanden) bekannt.



Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens 70 % der maximal möglichen Punktzahl erreicht werden.

### 3.5.4 Ergebnis der Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung gilt insgesamt als bestanden, wenn in der schriftlichen und der mündlichen Prüfung (sofern erforderlich) die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wurde. Die tatsächlich erreichte Punktzahl wird durch die Zertifizierungsstelle nicht bekannt gegeben.

Die Gesamtprüfung gilt als nicht bestanden, wenn die schriftliche Prüfung aufgrund nicht ausreichender Leistungen nicht bestanden wurde; in diesem Fall erfolgt keine Zulassung zur mündlichen Prüfung.

### 3.5.5 Wiederholen der Zertifizierungsprüfung

Besteht ein Antragsteller die **schriftliche Prüfung** nicht, kann er frühestens nach sechs Monaten erneut zur Prüfung antreten. Es ist ein Antrag auf Wiederholung der jeweiligen Prüfung zu stellen. Alle weiteren Unterlagen liegen der Zertifizierungsstelle vor; eine Aktualisierung wird erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben. Der Wertermittlungsstichtag der der Zertifizierungsstelle bereits vorliegenden Gutachten darf zum Zeitpunkt des Antrages auf Wiederholungsprüfung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen. Die Zertifizierungsstelle behält sich vor, zusätzliche Unterlagen anzufordern.

Erreicht der Antragsteller in der schriftlichen Prüfung in einem Prüfungsteil weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl, insgesamt jedoch im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der Gesamtpunktzahl, so kann der Antragsteller entscheiden, entweder die gesamte schriftliche Prüfung zu wiederholen oder nur den Prüfungsteil, in dem weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl erreicht wurden. Entscheidet sich der Antragsteller für letzteres, so gilt die Prüfung als bestanden, wenn der Antragsteller in dem zu wiederholenden Prüfungsteil mindestens 70 % der Höchstpunktzahl erreicht. Abschnitt 3.5.2 ist anzuwenden.

Die schriftliche Prüfung darf maximal zweimal wiederholt werden. Erst nach Ablauf von fünf Jahren nach Nichtbestehen der letzten Wiederholungsprüfung kann erneut ein Antrag auf Zertifizierung gestellt und ggf. zugelassen werden.

Besteht ein Kandidat die schriftliche, jedoch nicht 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. Es ist ein formloser Antrag auf Wiederholung der mündlichen Prüfung zu stellen.

Die mündliche Prüfung kann einmal wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach Nichtbestehen der mündlichen Prüfung muss der Kandidat zur Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten sein. Ansonsten verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

### 3.5.6 Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß

Die Zertifizierungsprüfung gilt als abgelegt und nicht bestanden, wenn der Antragsteller aus Gründen, die er zu vertreten hat, zu einem Prüfungsteil nicht erscheint oder nach Meldung zur Prüfung zurücktritt.

Die Zertifizierungsprüfung gilt als nicht abgelegt, wenn der Antragsteller nach Anmeldung zur Prüfung krankheitsbedingt an der Prüfung nicht teilnehmen kann oder diese wegen einer akuten Erkrankung nicht vollständig ablegen kann. Die Zertifizierungsstelle kann die Vorlage eines ärztlichen oder vertrauensärztlichen Attestes verlangen, welches Beginn und Ende der Erkrankung ausweisen muss. Erkennt die Zertifizierungsstelle die Gründe an, so wird ein neuer Prüfungstermin festgesetzt.

Die Prüfung kann vom Prüfungsausschuss als nicht bestanden erklärt werden, wenn der An-

tragsteller

- die Zulassung zur Prüfung erschlichen hat und/oder
- eine Täuschungshandlung einschließlich Versuch oder Beihilfe hierzu begangen hat und/oder
- sich unerlaubter Hilfsmittel oder Helfer bedient und/oder
- gegen die Ordnung während der Prüfung verstößt und die Durchführung der Prüfung gefährdet.

Angebliche Mängel des Prüfungsverfahrens oder eine während der Prüfung eingetretene Prüfungsunfähigkeit müssen unverzüglich, spätestens vor Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse beim Prüfungsausschuss oder der Zertifizierungsstelle geltend gemacht werden.

### 3.6 Zertifizierung und Einsicht in die Prüfungsakten

Über die Zertifizierungsprüfung nimmt der Prüfungsausschuss eine Bewertung vor (bestanden bzw. nicht bestanden) und gibt anschließend an den Zertifizierungsausschuss eine Empfehlung ab.

Nach eingehender Beurteilung des gesamten Zertifizierungsverfahrens wird der Zertifizierungsausschuss die Zertifizierung aussprechen bzw. versagen.

Nach bestandener Zertifizierungsprüfung wird dem Antragsteller ein Zertifikat ausgehändigt, welches das Zeichen der Zertifizierungsstelle trägt und von der Geschäftsführung der Zertifizierungsstelle unterzeichnet ist.

Wurde die Zertifizierungsprüfung nicht bestanden, so erteilt die Zertifizierungsstelle dem Antragsteller hierüber eine schriftliche Mitteilung mit Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung.

Nach Abschluss eines nicht bestandenem Zertifizierungsverfahrens kann der Antragsteller formlos eine Einsicht in seine Prüfungsarbeiten verlangen. Der Antrag ist binnen eines Jahres nach schriftlicher Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse bei der Zertifizierungsstelle zu stellen. Die Geschäftsführung der Zertifizierungsstelle bestimmt Ort und Zeit der Einsichtnahme.

### 3.7 Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung

Hat der Antragsteller bei einer Prüfung getäuscht und wird diese Tatsache erst nach Aushändigung des Zertifikats bekannt, so muss der Zertifizierungsausschuss nachträglich die Prüfung als nicht bestanden erklären.

Waren die Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Prüfung nicht erfüllt, ohne dass der Antragsteller hierüber täuschen wollte, und wird diese Tatsache erst nach der Aushändigung des Zertifikats bekannt, so wird dieser Mangel durch das Bestehen der Prüfung geheilt.

Hat der Antragsteller die Zulassung vorsätzlich zu Unrecht erwirkt, die Prüfung bestanden und das Zertifikat erhalten, so wird die Prüfung als nicht bestanden erklärt.

Ist das Nichtbestehen der Prüfung festgestellt, so muss das unrichtige Zertifikat eingezogen werden. Der Antragsteller ist von der Liste der Zertifizierten zu streichen.

## 3.8 Zertifikat, Zeichensatzung

### 3.8.1 Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich

Ausgestellte Zertifikate haben eine Gültigkeit von fünf Jahren, gerechnet ab dem Datum der Ausstellung. Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich ausschließlich auf das jeweilige Sachgebiet. Die Zertifikate sind personenbezogen und nicht übertragbar.

### 3.8.2 Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen

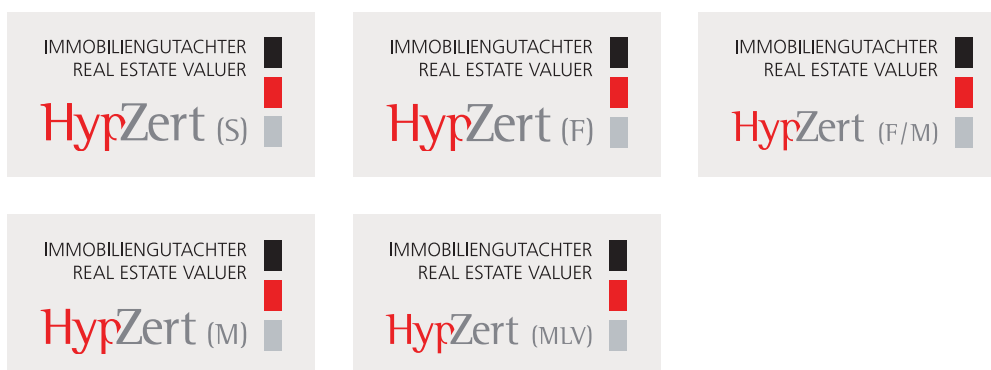
Der Zertifikatsinhaber verpflichtet sich, Zertifikat, Stempel (analog und digital) und Zeichen der Zertifizierungsstelle nur im Rahmen der in der Zeichensatzung geregelten Bedingungen zu verwenden. Der Zertifikatsinhaber hat nach Ablauf der Gültigkeit das Zertifikat bzw. den Stempel unverzüglich zurückzugeben.

Der Zertifizierungsstempel (= Stempel) der HypZert GmbH, der dem zertifizierten Gutachter in analoger und digitaler Form ausgehändigt wird, darf nicht durch selbst erstellte Stempel ersetzt werden. Bei Verlust oder Beschädigung ist ein neuer Stempel direkt und ausschließlich bei der HypZert zu bestellen.

### 3.8.3 Zeichensatzung

- Name und Sitz des Zeicheninhabers

Die HypZert GmbH mit Sitz in Berlin ist Inhaberin der nachstehenden Zeichen.



- Zeichenbenutzer

Zeichenbenutzer sind die von der HypZert zertifizierten Immobiliengutachter.

- Einräumung des Rechts zur Zeichenbenutzung

Die HypZert gestattet dem Zeichenbenutzer nach Maßgabe dieser Zeichensatzung ausschließlich die Benutzung der oben abgebildeten Zeichen. Die Zeichen stehen zum Download im Mitgliederbereich der HypZert-Homepage zur Verfügung.

Der Zeichenbenutzer stellt sicher, dass die Benutzung der Zeichen zu Werbezwecken oder bei sonstigen Maßnahmen im Rahmen dieser Zeichensatzung erfolgt sowie unter Beachtung der Corporate Design Richtlinien der HypZert GmbH. Für die Benutzung der Zeichen, insbesondere im Rahmen der Werbung, ist der Zeichenbenutzer allein verantwortlich.

- Form, Größe, Mindestabstand, Hintergrund und Farbe des Zeichens

Form und Aufbau der Zeichen sind genau definiert. Die Zeichen müssen in ihrer Gesamtheit und in ihren Einzelteilen immer erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Die

Zeichen haben ein eigens entwickeltes Schriftbild, müssen immer in dieser Form verwendet und dürfen nicht aus bestehenden Satzschriften „nachgesetzt“ werden. Sie dürfen nur in der bereitgestellten Form verwendet werden.

Die Zeichen müssen leicht lesbar und deutlich sichtbar sein. Bei ihrer Verwendung muss ein Mindestabstand zu anderen Elementen eingehalten werden. Sie basieren auf dem Zweidrittelwert der Versalhöhe des Schriftzuges.

Die farbigen Logos sollten nicht auf anderen Farbflächen, Fotografien oder anderen grafischen Strukturen wiedergegeben werden. Für deren Verwendung empfiehlt sich die Hintergrundfarbe Weiß. Die Zeichen sind grundsätzlich zweifarbig abzubilden (Rot = HKS 14, CO M100 Y100 K0, RAL 3020; Grau = Pantone 424, CO M0 Y0 K60); im Schwarz-Weiß-Druck erscheinen die Zeichen in 100 Prozent Schwarz. Ist der Hintergrund 100 Prozent rot oder grau (Zeichenfarben), dürfen die Wortmarken nur negativ weiß eingesetzt werden.

- **Hinweis auf Zertifizierungsbereich**  
Das HypZert-Zeichen darf nur in Verbindung mit dem im jeweiligen Zertifizierungsbereich verliehenen Titel bzw. dem Kürzel CIS HypZert (...) verwendet werden.
- **Aussetzung und Widerruf der Zertifizierung**  
Wird die Zertifizierung entsprechend den Regeln der HypZert ausgesetzt oder widerrufen, verliert der Zeichenbenutzer das Recht auf Zeichenbenutzung. In einem solchen Fall darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit einem HypZert-Zeichen versehen sind, noch höchstens vier Wochen ab Rechtskraft der Aussetzung bzw. des Widerrufs der Zertifizierung benutzen.
- **Sonstiger Verlust des Rechts auf Zeichenführung**  
Das Recht auf Zeichenführung erlischt automatisch mit Ablauf des Gültigkeitsdatums des Zertifikats, wenn nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt worden ist. Erlischt das Recht auf Zeichenführung, so darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit einem HypZert-Zeichen versehen sind, noch höchstens vier Wochen nach Ablauf des Gültigkeitsdatums des Zertifikats benutzen.
- **Änderungen**  
Die HypZert informiert den Zeichenbenutzer unverzüglich über Änderungen der Zeichensetzung. Hierfür gilt eine Information per Brief, E-Mail oder eine entsprechende Benachrichtigung im Internet unter [hypzert.de](http://hypzert.de) als ausreichend.

### 3.9 Überwachung des Zertifikatsinhabers

Während des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikats unterliegt der Zertifikatsinhaber einer fortlaufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle. Er muss regelmäßig die Aktualität seiner Qualifikation durch entsprechende Weiterbildungsbelege nachweisen. Zusätzlich fordert die Zertifizierungsstelle die Vorlage von Gutachten zur Überprüfung auf festgelegte Qualitätsstandards.

#### Verpflichtend sind

- eine jährliche Weiterbildung von mindestens drei Tagen in fachspezifischen Fortbildungsveranstaltungen. Daneben kann im Rahmen eines Rezertifizierungsverfahrens eine umfang-

reichere Weiterbildung empfohlen bzw. verordnet werden.

Die Inhalte dieser Weiterbildung müssen sich auf das Tätigkeitsgebiet des Immobiliengutachters und den entsprechenden Zertifizierungsbereich beziehen.

Über den Besuch der Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen hat der zertifizierte Gutachter einen Nachweis zu führen (Auflistung der besuchten Veranstaltungen mit Ort, Datum, Zeit, Thema, Referent). Dieser Nachweis ist bei der Zertifizierungsstelle jährlich, i. d. R. nach Aufforderung, vorzulegen. Die Zertifizierungsstelle führt regelmäßig Stichproben durch, indem sie sich die Seminarbescheinigungen im Original vorlegen lässt.

- die Vorlage von mindestens **drei selbst verfassten, im banküblichen Umfang anonymisierten Gutachten** nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle. Daneben kann im Rahmen des Rezertifizierungsverfahrens die Einreichung weiterer Gutachten empfohlen bzw. verordnet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die einzureichenden Gutachten den im Rahmen der Erstzertifizierung geforderten Objektarten entsprechen. Ein Lageplan sowie Objektfotos sind beizulegen. Jedes Gutachten darf 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen.

Innerhalb des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats fordert die Zertifizierungsstelle mindestens zweimal Gutachten an: ein Gutachten im dritten Überwachungsjahr, zwei Gutachten im fünften Überwachungsjahr.

Das im dritten Überwachungsjahr einzureichende Gutachten muss positiv bewertet und den im Anhang formulierten „Allgemeinen Anforderungen an Gutachten“ genügen. Bei Nichterfüllen dieser Bedingung wird der zertifizierte Gutachter zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann in besonderen Fällen auch eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

Die zwei im fünften Überwachungsjahr einzureichenden Gutachten sind Gegenstand der anstehenden Rezertifizierungsprüfung.

**Mängel:** Bei Mängeln wie fehlender Weiterbildung, Qualitätsmängeln in den Gutachten etc. fordert die Zertifizierungsstelle den Zertifikatsinhaber maximal zweimal unter Fristsetzung auf, diese Mängel abzustellen. Sollten die Mängel nicht fristgerecht abgestellt werden, leitet die Zertifizierungsstelle dazu ggf. geeignete Maßnahmen ein (siehe „Disziplinarmaßnahmen“).

Darüber hinaus können unter anderem zusätzlich **Kontrollbegutachtungen** durch von der HypZert bestimmte Prüfer stattfinden, um die Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen zu kontrollieren. Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie der Vorgehensweise des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Prüfungsbericht dokumentiert. Bei vorliegenden Mängeln kann das Zertifikat durch den Zertifizierungsausschuss entzogen werden.

**Aussetzung:** Im Falle von Mutterschutz, Elternzeiten, längeren Krankheiten etc. kann das Zertifikat auf Antrag maximal bis zum Zertifikatsablauf ausgesetzt werden. Die Dauer der Aussetzung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Zertifikates, das heißt die Gültigkeit verlängert sich nicht um den entsprechenden Zeitraum der Aussetzung.

Die Zertifizierungsstelle kann im ersten Jahr nach der Aussetzung eine umfangreichere Weiterbildung (bis zu zwei zusätzliche Tage) und/oder die Einreichung zusätzlicher Gutachten fordern.

Während der Aussetzung ist der Zertifikatsinhaber von der Liste der zertifizierten Gutachter zu streichen. Die Benutzung des Zertifizierungsstempels sowie des Titels ist währenddessen nicht erlaubt. Für die Dauer der Aussetzung fallen keine Überwachungsgebühren an.

### 3.10 Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats um weitere fünf Jahre.

Die wesentliche **Voraussetzung** zur Teilnahme an einer Rezertifizierungsprüfung ist eine positive Bewertung des Zertifikatsinhabers im Rahmen der laufenden Überwachung.

Die Beantragung der Rezertifizierung muss vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikats erfolgt sein. Die Zertifizierungsstelle setzt sodann einen Termin fest, in dem der zertifizierte Gutachter in einem Fachgespräch analog den Regeln der mündlichen Zertifizierungsprüfung nachzuweisen hat, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebietes entspricht.

Die **Dauer** der Rezertifizierungsprüfung beträgt 30 Minuten. Besitzt der Prüfungsteilnehmer mehrere Zertifikate, erfolgt eine Verlängerung der Prüfungszeit um 15 Minuten pro weiteres Zertifikat.

**Inhalt** des Fachgesprächs sind insbesondere die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen entsprechend dem Prüfstoffverzeichnis, die allgemeine Bewertungspraxis und die mit Antragstellung eingereichten Gutachten.

Zu den einzureichenden **Gutachten** wird auf Abschnitt 3.9 „Überwachung des Zertifikatsinhabers“ verwiesen. Demnach sind Objektarten entsprechend der Forderungen für die Erstzertifizierungsprüfung einzureichen. Ein Lageplan sowie Objektfotos sind beizulegen. Immobiliengutachter CIS HypZert (F) sind verpflichtet, mindestens ein gewerbliches Objekt vorzulegen. Ein Objekt mit einer wertbeeinflussenden Last ist nicht erforderlich. Die einzureichenden Gutachten für die Rezertifizierungsprüfung dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Gutachters digital aufgezeichnet.

Die Prüfungskommission beurteilt die Leistung des mündlichen Fachgesprächs einschließlich der Gutachten und gibt dem Antragsteller im Anschluss an die Prüfung das **Ergebnis** (bestanden bzw. nicht bestanden) bekannt.

Sofern das Ergebnis des Fachgesprächs nur knapp bestanden wird, kann der Prüfungsausschuss Empfehlungen über **Auflagen** aussprechen:

- Vorlage eines oder mehrerer Gutachten (evtl. mit einem entsprechenden Bewertungsschwerpunkt)
- und/oder
- Rezertifizierung verkürzt auf ein Jahr und ggf. Wiederholung des Fachgesprächs spätestens in einem Jahr.

Wird aufgrund des Prüfungsergebnisses das Zertifikat lediglich für ein Jahr verlängert, kann vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikates erneut ein Antrag auf Rezertifizierung gestellt werden. Zwei neue Gutachten sind entsprechend der oben beschriebenen Vorschriften einzureichen.

Soweit das Fachgespräch mit „nicht bestanden“ bewertet wird, kann eine Wiederholung der Prüfung beantragt werden. Dazu reicht der Kandidat erneut einen Antrag sowie zwei Gutachten ein (es gelten die oben genannten Ausführungen). Gewährt wird maximal eine Wiederholungsprüfung, die innerhalb eines Jahres nach Nichtbestehen erfolgen muss.

Nach Bestehen einer verkürzten Rezertifizierungsprüfung bzw. Wiederholungsprüfung erfolgt eine Verlängerung auf die restlichen Jahre, soweit es das Ergebnis der Prüfung zulässt.

## 4 Berufsgrundsätze

Die Grundsätze für die Berufsausübung bestimmen das Verhalten der zertifizierten Gutachter in ihren Beziehungen zu Auftraggebern, Interessenten, Mitarbeitern, Bewerbern, Lieferanten, Verbänden und der Öffentlichkeit.

Die zertifizierten Gutachter verpflichten sich zur Einhaltung dieser Grundsätze. Sie unterwerfen sich in strittigen Fragen einem Schiedsgericht der Zertifizierungsstelle durch gesonderte Vereinbarung.

Zertifizierte Gutachter können auch im Angestelltenverhältnis tätig sein. Bei Gutachtern in Bewertungsabteilungen in der Kredit- und Versicherungswirtschaft gelten die Berufsgrundsätze auch im Innenverhältnis gegenüber internen Auftraggebern (z. B. Kreditabteilung einer Bank).

Auch der angestellte Gutachter ist in fachlicher Ausübung seiner Tätigkeiten, also insbesondere bei der Wertfindung, weisungsungebunden. Die disziplinarische Weisungsbefugnis des Arbeitgebers wird durch diese Berufsgrundsätze selbstverständlich nicht aufgehoben. Dies gilt ebenso für branchenspezifische Grundsätze wie Bankgeheimnis, Compliance u. ä.

### Verhalten

Handeln immer im Rahmen der Berufsgrundsätze.

Verhalten und Berufsausübung müssen grundsätzlich so sein, dass dem Ansehen von zertifizierten Gutachtern der Zertifizierungsstelle nicht geschadet wird.

Keine Verunglimpfung des Berufsstandes der zertifizierten Gutachter.

### Persönliche Verhältnisse

Geordnete wirtschaftliche Verhältnisse.

### Selbstverpflichtung

Verpflichtung, Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen anzufertigen sowie gemäß für den jeweiligen Auftraggeber geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Anweisungen.

### Fachliche Kompetenz und Seriosität

Es dürfen nur Aufträge angenommen werden, für deren Bearbeitung die erforderlichen Fähigkeiten, Fachkompetenz und Erfahrungen vorhanden sind. Es dürfen insbesondere nur dann Aufträge angenommen werden, wenn der Gutachter die jeweiligen landesspezifischen Regelungen (vor allem rechtlicher und technischer Art) sowie den regionalen Immobilienmarkt kennt.

Zertifizierte Gutachter bilden sich regelmäßig weiter.

Abgabe realistischer Leistungs-, Termin- und Kostenschätzungen.

Achtung des geistigen Urheberrechtes anderer und Verwendung solchen Materials nur mit Quellenangabe.

## Objektivität, Neutralität, Eigenverantwortlichkeit

Zertifizierte Gutachter sind grundsätzlich eigenverantwortlich tätig und akzeptieren in Ausübung ihrer Tätigkeit keine Einschränkung ihrer Unabhängigkeit.

Gutachten werden unvoreingenommen und objektiv nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Zertifizierte Gutachter respektieren gegenüber ihren Mitarbeitern deren Verpflichtung zu eigenverantwortlicher Tätigkeit.

## Vertraulichkeit

Einhaltung von Datenschutzbestimmungen und Bankgeheimnis (öffentlich-rechtlich, strafrechtlich, unternehmensintern).

Vertrauliche Behandlung aller internen Vorgänge, Informationen und Daten, von denen der Gutachter im Rahmen seiner Tätigkeit durch den Auftraggeber erfährt.

Verwendung der Daten ausschließlich für das beauftragte Gutachten.

Auftragsbezogene Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben und nach Projektende an den Auftraggeber zurückgegeben.

Die Veröffentlichung von Auftraggeberlisten ist erlaubt, wenn hierzu das schriftliche Einverständnis der Auftraggeber vorliegt.

Einhaltung der Compliance-Richtlinien der Kredit- und Versicherungswirtschaft.

## Interessenkonflikte

Bei Interessenkonflikten müssen dem Auftraggeber sofort alle relevanten Fakten schriftlich offengelegt werden.

Nur wenn dem Auftraggeber der Interessenkonflikt schriftlich ausführlich dargestellt wird und dieser trotzdem auf einer Bearbeitung besteht und dies schriftlich bestätigt, darf ein solcher Auftrag ausgeführt werden.

Entsteht ein Interessenkonflikt während der Bearbeitung eines Gutachtens, ist der Auftraggeber sofort davon schriftlich zu unterrichten und die Niederlegung des Auftrags anzubieten.

## Preisbildung und Honorar

Honorare für die Bewertungen werden vor Beginn der Arbeit mit dem Auftraggeber abgestimmt und so berechnet, dass sie im richtigen Verhältnis zu Art und Umfang der durchgeführten Arbeit stehen.

Es darf keine Vorteilnahme über das vereinbarte Honorar hinaus erfolgen.

## Unterlassung von Abwerbung

Zertifizierte Gutachter bieten Mitarbeitern ihrer Auftraggeber weder direkt noch indirekt Positionen bei sich selbst oder anderen an.

Von den zertifizierten Gutachtern und deren Mitarbeitern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Verhandlungen mit Auftraggebern über eine Einstellung führen, damit ihre Objektivität nicht beeinträchtigt wird.

Von den Auftraggebern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Mitarbeiter des zertifizierten Gutachters abwerben.



## Verbot der Mehrfachtätigkeit

Der zertifizierte Gutachter darf nicht gleichzeitig ein Objekt für mehrere Auftraggeber bearbeiten, ausgenommen, es ist ihm ausdrücklich und schriftlich von allen Auftraggebern genehmigt worden.

## Fairer Wettbewerb und seriöse Werbung

Zur Erhaltung der Unabhängigkeit und aus Gründen des fairen Wettbewerbs sind keine unentgeltlichen Vorleistungen mit Ausnahme der Erarbeitung und Abgabe von Angeboten erlaubt.

Zertifizierte Gutachter verhalten sich in der Werbung seriös und präsentieren ihre Qualifikation einzig im Hinblick auf ihre Fähigkeiten und Erfahrungen.

## Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht, Beanstandungen

Der Gutachter hat über jede von ihm angeforderte gutachterliche Leistung Aufzeichnungen zu machen, aus denen Folgendes hervorgehen muss:

- Name des Auftraggebers
- Datum der Auftragserteilung
- Auftragsgegenstand
- entweder Datum der Erstellung der gutachterlichen Leistung oder der Grund, aus dem die gutachterliche Leistung nicht erbracht worden ist
- ggf. Beanstandungen der Tätigkeit des Gutachters oder der gutachterlichen Leistungen.

Der Gutachter ist verpflichtet, die nachfolgend genannten Unterlagen während der Laufzeit des Zertifizierungsvertrags sowie mindestens ein Jahr nach seiner Beendigung aufzubewahren. Unabhängig hiervon endet die Aufbewahrungsfrist mit dem Ablauf des sechsten Kalenderjahres nach dem Jahr, in dem die Aufzeichnungen zu fertigen oder die Unterlagen entstanden sind:

- o. g. Aufzeichnungen über Auftraggeber und Auftrag
- ein vollständiges Exemplar des schriftlichen Gutachtens
- sonstige schriftliche Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Gutachter beziehen

Bei angestellten Gutachtern genügt es, dass der Arbeitgeber die Aufbewahrung der genannten Unterlagen sicherstellt. Die Aufbewahrung der Unterlagen durch beim Auftraggeber nicht angestellte Gutachter ist nur dann möglich, wenn der Gutachter sicherstellt, dass er während des gesamten Aufbewahrungszeitraums jederzeit Zugriff auf diese Unterlagen hat und diese Unterlagen in angemessener Zeit – längstens innerhalb von zehn Werktagen – für den Gutachter tatsächlich verfügbar sind.

Der Gutachter ist verpflichtet, alle Beanstandungen, die gegen ihn innerhalb des Anwendungsbereiches des erteilten Zertifikats erhoben werden, aufzuzeichnen.

## Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle

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

Zertifizierte Gutachter haben eine umfassende Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle. Sie haben innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle dieser Auskunftspflicht nachzukommen.

## Überwachung und Sanktionen

Die Einhaltung der Berufsgrundsätze wird durch die Zertifizierungsstelle überwacht.

Die Zertifizierungsstelle muss nur solchen Vorwürfen über Verstöße gegen diese Berufsgrundsätze nachgehen, die durch den Beschwerdeführer entsprechend belegt werden können.

Bei Nichteinhaltung der Berufsgrundsätze soll die Zertifizierungsstelle mit entsprechenden Hinweisen und abgestuften Sanktionen reagieren.

## Anzeigepflichten

Der zertifizierte Gutachter hat der HypZert GmbH unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift
- die Änderung seines Wohnsitzes
- die Aufnahme einer selbstständigen Gutachtertätigkeit
- den Abschluss eines Anstellungsvertrags
- den Verlust des Zertifikats
- die Abgabe einer Vermögensauskunft nach §§ 802c, 807 ZPO und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwingung der Abgabe einer Vermögensauskunft gemäß § 802g ZPO
- die Stellung des Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder das Vermögen einer Handelsgesellschaft, deren Geschäftsführer oder Gesellschafter er ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse
- die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens sowie die rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens oder eines Vergehens.

## 5 Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert

### 5.1 Disziplinarmaßnahmen

Verstößt ein Zertifikatsinhaber gegen die Regeln der Zertifizierungsstelle oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die Anforderungen an zertifizierte Gutachter (unter anderem Missbrauch von Kompetenzzertifikaten), muss dies durch die Zertifizierungsstelle und ihre Gremien verfolgt werden.

Die Zertifizierungsstelle meldet Verstöße o. ä. an den Zertifizierungsausschuss.

Der Zertifizierungsausschuss wertet die Schwere des Verstoßes und fordert über die Geschäftsstelle die zertifizierte Person zur Stellungnahme auf.

Der Zertifizierungsausschuss verhängt je nach Schwere des Verstoßes abgestuft folgende Maßnahmen:

- Verwarnung
- Entzug der Zertifizierung.

Ein Entzug der Zertifizierung wird innerhalb eines Monats dem Betroffenen schriftlich bekannt gegeben. Der Betroffene ist von der Liste der zertifizierten Gutachter zu streichen. Er verliert das Recht auf Führen des HypZert-Zeichens gemäß Abschnitt 3.8 und ist verpflichtet, sein Zertifikat und Stempel an HypZert zurückzugeben.

### 5.2 Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz

Die HypZert GmbH verpflichtet sich, ihre Tätigkeit unparteiisch auszuüben. Alle Bewerber für ein Zertifikat werden – ohne Ansehen der Person – den gleichen Verfahrensweisen unterworfen und nach einheitlichen Regeln und Grundsätzen zertifiziert.

### 5.3 Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen über die Antragsteller sowie Informationen aus dem Zertifizierungsverfahren werden durch die HypZert GmbH, ihre Gremien, Mitarbeiter und Auftragnehmer streng vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Aufgaben der Zertifizierungsstelle verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern dem keine gesetzlichen Auflagen entgegenstehen. Ausgenommen von der Vertraulichkeitsregelung sind lediglich statistische Auswertungen sowie die Veröffentlichung der aktuellen Zertifikatsinhaber durch die HypZert.

### 5.4 Einspruchsverfahren

Alle Streitigkeiten bezüglich der Antragsbearbeitung, Prüfung oder Zertifikatserteilung sowie sonstige Maßnahmen der Zertifizierungsstelle im Zusammenhang mit dem Zertifizierungsvertrag werden nach Möglichkeit durch ein Einspruchsverfahren vor einem Schlichtungsausschuss nach Maßgabe der *Vereinbarung zur Streitbeilegung*, die gemeinsam mit dem Zertifizierungsvertrag unterzeichnet wird, beigelegt.

Sofern und soweit die Beilegung einer Streitigkeit im Einspruchsverfahren vor dem Schlichtungs-

ausschuss nicht möglich ist, wird die Streitigkeit durch ein Schiedsverfahren nach derselben Vereinbarung zur Streitbeilegung beigelegt.

## 5.5 Beschwerdeverfahren

Beschwerden über zertifizierte Personen sind schriftlich an die Zertifizierungsstelle zu richten. Dem Beschwerdeführer wird der Eingang seiner Beschwerde bestätigt. Beschwerden anonymer Absender werden nicht bearbeitet. Auf Wunsch des Beschwerdeführers kann dessen Identität ebenso wie der Inhalt oder Anlass der Beschwerde vertraulich behandelt werden.

Die Zertifizierungsstelle untersucht die Beschwerde und fordert die entsprechende Person, über die die Beschwerde vorliegt, zur Stellungnahme auf.

Beschwerdeführer sowie die entsprechende Person, über die die Beschwerde vorliegt, werden schriftlich über das Ergebnis der Validierung bzw. über Maßnahmen informiert, die die HypZert ggf. einleitet (bspw. Disziplinarmaßnahmen).

Es werden nur Beschwerden behandelt, die sich auf die Zertifizierungstätigkeiten der HypZert beziehen.

## 5.6 Preise

Die Preise für die im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens anfallenden Tätigkeiten sind in dem jeweils geltenden Preisverzeichnis der HypZert GmbH festgelegt (siehe Anhang).

## 5.7 Veröffentlichungen, Bekanntmachungen

### Veröffentlichung von Zertifikatsinhabern

Die HypZert GmbH führt eine stets aktualisierte Übersicht der jeweiligen Zertifikatsinhaber, die regelmäßig auf der Homepage veröffentlicht sowie auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

### Bekanntmachungen an Zertifikatsinhaber

Die jeweils aktuell gültige Version der Zertifizierungsbedingungen, des Prüfstoffverzeichnisses, des Preisverzeichnisses sowie sonstige Informationen sind der Webseite der Zertifizierungsstelle (*hypzert.de*) zu entnehmen.

# Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen

## 6 Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S)

### 6.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Personen, die sich auf die Bewertung von Immobilien im standardisierten Geschäft konzentrieren – also auf überwiegend wohnwirtschaftliche Immobilien und kleinere gewerbliche Standardobjekte in ihrem regionalen Umfeld (*siehe Abschnitt 1.2*).

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte nachweislich

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.);
- die Beurteilungsfähigkeit 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;
- die Beherrschung einschlägiger finanzmathematischer, statistischer und rententheoretischer Verfahren;
- die Beherrschung der Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse;
- betriebswirtschaftliche Grundkenntnisse, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.);
- 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;
- Kenntnisse über das öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sowie das Bewertungsrecht (Verkehrswert-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung);
- Kenntnisse über die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts;
- die Kenntnis der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen;
- die Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung;
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;

- Beurteilungsvermögen, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Beleihungsfähigkeit) besitzen;
- Routine hinsichtlich des Aufbaus und der Abfassung von Gutachten;
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Sachverständigen sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Sachverständigenbüros;
- die Kenntnis der Besonderheiten der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z. B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Beleihungsfähigkeit);
- Kenntnisse über die Behandlung von Realkredit und Pfandbriefsicherheiten im Rahmen der Bewertung;
- Kenntnisse über regulatorische Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV ergeben;
- Routine in der Anwendung der BelWertV im Rahmen der Wertermittlung.

## 6.2 Zulassungsvoraussetzungen

Der Antragsteller muss, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte zugelassen zu werden, nachweisen, dass er innerhalb der letzten fünf Jahre vor der beantragten Zertifizierungsprüfung mindestens drei Jahre im Bereich der Immobilienbewertung hauptberuflich tätig war.

## 6.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen **drei Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung eines Wohn- oder Teileigentums
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.

Mindestens eins 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.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen.

## 6.4 Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung zum Immobilien Gutachter HypZert für Standardobjekte umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

### Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) von zwei (überwiegend) wohnwirtschaftlichen Objekten. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 2 Stunden und 30 Minuten.

**Teil II:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil III:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitts 3.5.

## 6.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Schwerpunkt in der schriftlichen Prüfung bilden die Bereiche realkreditspezifische Grundlagen, Immobilienmarkt, Wertermittlungsverfahren und Grundbuch/Grundstück.

## 6.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**CIS HypZert (S)**“ verwenden.

**Immobilien Gutachter HypZert für Standardobjekte**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Das Kürzel kann z. B. auf Visitenkarten hinter dem akademischen Grad abgedruckt werden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

## 7 Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

### 7.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Immobiliengutachter, die in der Finanzwirtschaft tätig sind und besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung – alle Objektarten betreffend – nachweisen müssen (*siehe Abschnitt 1.1*).

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke nachweislich

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.);
- die Beurteilungsfähigkeit 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;
- die Beherrschung einschlägiger finanzmathematischer, statistischer und rententheoretischer Verfahren;
- die Beherrschung der Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse;
- betriebswirtschaftliche Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.);
- spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien;
- 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;
- Kenntnisse über das öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sowie das Bewertungsrecht (Verkehrswert-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung);
- Kenntnisse über die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts;
- die Kenntnis der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen;
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;
- Kenntnisse über wesentliche Aspekte bei der Bewertung von Immobilienportfolios (Rahmenbedingungen, Bewertungsdesign etc.) und Erstellung/Plausibilisierung dieser nach den gängigen Verfahren (aggregierte Einzelbewertung, Paketbewertung, Massenbewertung, Desktopbewertung);
- Kenntnisse über Grundzüge der Projektentwicklung, soweit sie wertermittlungsrelevant sind;



- Kenntnisse zur Bewertung von Spezialimmobilien;
- die Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung;
- Beurteilungsvermögen, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Beleihungsfähigkeit) besitzen;
- Routine hinsichtlich des Aufbaus und der Abfassung von Gutachten;
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Gutachters sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Gutachterbüros;
- die Kenntnis spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht sowie zum Rechnungsabschluss;
- die Beherrschung von Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber-)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen;
- Kenntnis der Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z. B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Deckungsstockfähigkeit);
- Kenntnisse über die Behandlung von Realkredit und Pfandbriefsicherheiten im Rahmen der Bewertung;
- Kenntnisse über regulatorische Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV ergeben;
- Routine in der Anwendung der BelWertV im Rahmen der Wertermittlung;
- Kenntnisse über Grundlagen und Ziele von Markt- und Objektratings;
- Kenntnisse über die Eigenkapitalregeln für Kreditinstitute, insbesondere Basel I, II und III, Standardansatz, Interner Ratingansatz (Basisansatz, Fortgeschrittenenansatz);
- Kenntnisse über Rating-Instrumente zur objektiven Beurteilung der Qualität von Immobilien;
- die Fähigkeit, eine Chancen- und Risikoeinschätzung einzelner Immobilien, Immobilienprojekte und Immobilienportfolios vornehmen zu können;
- die Kenntnis der Rating-Kriterien, z. B. Markt, Standort, Objekt, Qualität des Cashflows, Entwicklungsrisiken und -chancen, und der Messstandards für deren Qualifizierung;
- die Fähigkeit zur Erstellung eines Markt- und Objektratings im Rahmen der Wertermittlung;
- die Beherrschung der gebräuchlichen Verfahren des Markt- und Objektratings bzw. ihrer Analysen.

## 7.2 Zulassungsvoraussetzungen

Der Antragsteller muss eines der folgenden Kriterien erfüllen, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke zugelassen zu werden:

- **Akademiker**

Einschlägiger erfolgreicher Abschluss an einer Universität und Fachhochschule sowie einer Hochschule/Akademie, sofern deren Lehrinhalt und -umfang mit dem einer Universität oder Fachhochschule vergleichbar ist

**und**

- eine mindestens **fünfjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **drei Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **acht Jahre** vor Antragstellung.

- **Praktiker**

Antragsteller mit langjähriger Berufserfahrung, das heißt

- eine mindestens **achtjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **fünf Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **zehn Jahre** vor Antragstellung.

Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft im oben genannten Sinn bedeutet hauptberufliches Ausüben, das heißt eine intensive praktische Tätigkeit auf dem Sachgebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Rechten an Grundstücken. Die praktische Tätigkeit muss ihrer Art nach geeignet sein, die wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen und weiteren Grundkenntnisse aus den im Prüfstoffverzeichnis genannten Bereichen zu vermitteln.

## 7.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen **drei Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) oder gemischt genutzten Objekts.
- Bewertung von zwei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel- oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins 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.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen.

## 7.4 Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung zum Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst eine schriftliche und eine mündliche Prüfung.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) eines gemischt genutzten Objekts sowie eines (überwiegend) gewerblich genutzten Objekts (inkl. Spezialimmobilien).

Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 2 Stunden und 30 Minuten.

**Teil II:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil III:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 7.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Schwerpunkt sowohl in der schriftlichen als auch in der mündlichen Prüfung bilden die Bereiche realkreditspezifische Grundlagen, Immobilienmarkt, Wertermittlungsverfahren und Grundbuch/Grundstück.

## 7.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**CIS HypZert (F)**“ verwenden.

**Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Das Kürzel kann z. B. auf Visitenkarten hinter dem akademischen Grad abgedruckt werden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

## 8 Immobiliengutachter HypZert für Marktwert- ermittlungen (international) – CIS HypZert (M)

### 8.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die HypZert GmbH bietet Immobiliengutachtern HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke bzw. Immobiliengutachtern mit einer vergleichbaren Qualifikation eine Ergänzungsprüfung, die sogenannte Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen an, bei der bereits erfolgreich erbrachte Leistungen anerkannt werden (*siehe Abschnitt 1.4*). Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an „Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen“, kurz: „CIS HypZert (M)“, erfüllt.

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen nachweislich

- Kenntnisse über die wesentlichen Anforderungen, die sich aus dem grenzüberschreitenden Grundstücksgeschäft ergeben;
- Kenntnisse über die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung von Immobilien in Deutschland, unter anderem BauGB, ImmoWertV, BauNVO;
- Kenntnisse über die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und entsprechenden Regelwerke (Wertermittlungsstandards) von internationalen Bewertungsverbänden und Bewertungsorganisationen für Standardsetzung (TEGoVA, IVSC, Appraisal Institute, RICS u. a.);
- die Kenntnis der wesentlichen nationalen und internationalen Marktwertbegriffe und Marktwertderivate (gemäß IVS, EVS, RICS Appraisal and Valuation Manual/Red Book, BauGB/ImmoWertV u. a.);
- wesentliche Kenntnisse über normierte nationale und internationale Verfahren und gebräuchliche nicht normierte Verfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswert-, Residualwertmethode, Discounted-Cashflow-Methode, Angelsächsisches Ertragswertverfahren (Investment-Method));
- die Fähigkeit, Plausibilitätsprüfungen von Gutachten durchführen zu können, die nach den jeweiligen nationalen und internationalen Methoden erstellt wurden (wesentliche Kenntnisse der Charakteristik der Immobilienmärkte, der Wertbegriffe und Wertdefinitionen, des Planungs- und Baurechts, schwerpunktmäßig in den Ländern GB, F, NL, USA, ESP);
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen nach nationalen (deutschen) Vorschriften zu erstellen;
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen nach internationalen Verfahren zu erstellen;
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen im Rahmen der bilanziellen Grundstücksbewertung durchführen zu können;
- Kenntnisse über normative Anforderungen, internationale Standards und Anforderungen des Kapitalmarktes bzw. der Kapitalgeber, Standards und ihre methodischen Anforderungen (IAS 2, IAS 11, IAS 16, IAS 17, IAS 36, IAS 40/IFRS), Klassifikation und Zuordnung zu den einschlägigen Standards, bewertungstechnische Implikationen in der praktischen Anwendung der Standards (IAS 2, IAS 11, IAS 16, IAS 17, IAS 36, IAS 40);
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;

- Kenntnisse über die wesentlichen Aspekte der Bewertung von Immobilienportfolios (Rahmenbedingungen, Bewertungsdesign etc.) und Erstellung/Plausibilisierung dieser nach den gängigen Verfahren (aggregierte Einzelbewertung, Paketbewertung, Massenbewertung, Desktopbewertung);
- über Kenntnisse bezüglich der Verbriefung von Hypothekenforderungen gemäß TEGoVA-Standards.

## 8.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen ablegen zu können, muss der Antragsteller

- das Zertifikat „Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)“ oder einen Nachweis über eine vergleichbar anerkannte Qualifikation besitzen
- und**
- mindestens ein Jahr praktische Erfahrungen in der Bewertung von Auslandsimmobilien nach internationalen oder länderspezifischen Verfahren gesammelt haben
- und**
- eine positive Bewertung im Rahmen der laufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle nachweisen können.

## 8.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen mindestens **drei anonymisierte Marktwertgutachten** vorzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die drei Gutachten oder Plausibilisierungsgutachten den international gebräuchlichen Bewertungsverfahren entsprechen bzw. solche enthalten oder eine im Ausland gelegene Immobilie zum Bewertungsgegenstand haben.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen.

## 8.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Erstellung eines Marktwertgutachtens nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 1 Stunde 15 Minuten.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 8.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Schwerpunkt in der schriftlichen Prüfung bildet der Bereich internationale Immobilienbewertung.

## 8.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen  
(international)**

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**CIS HypZert (M)**“ verwenden.

Das Kürzel kann z. B. auf Visitenkarten hinter dem akademischen Grad abgedruckt werden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

**Hinweis:** Das Zertifikat CIS HypZert (M) verfügt über die gleiche Laufzeit wie das Zertifikat CIS HypZert (F). Damit werden im Rahmen der laufenden Überwachung und der Rezertifizierung beide Bereiche gemeinsam geprüft.

## 9 Deltaprüfung für Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte zur Erlangung des Titels CIS HypZert (F)

### 9.1 Anforderungen und Zielgruppe

Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte bzw. Immobiliengutachter mit einer vergleichbaren Qualifikation haben die Möglichkeit, sich mit einer Aufbauprüfung (Deltaprüfung) zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) weiterzuentwickeln, bei der bereits erfolgreich erbrachte Leistungen anerkannt werden.

Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) erfüllt.

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Zertifizierungsbedingungen für Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke. Die nachfolgend aufgeführten, davon abweichenden Bedingungen dienen der Vereinfachung des Verfahrens.

### 9.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke ablegen zu können, muss der Antragsteller

- das Zertifikat „Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S)“ oder einen Nachweis über eine vergleichbar anerkannte Qualifikation besitzen
- und
- eine positive Bewertung im Rahmen der laufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle nachweisen können
- und
- als **Akademiker** eine insgesamt mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens drei Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können
- oder
- als **Praktiker** eine insgesamt mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens fünf Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können.

Die Zertifizierungsstelle empfiehlt, dass der Antragsteller ausreichend Erfahrung bei der Erstellung von Gutachten im gewerblichen Bereich (insbesondere Betreiber-/Managementimmobilien) haben sollte.

### 9.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen mindestens **drei anonymisierte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Sozialimmobilien.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen.

## 9.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst eine schriftliche und eine mündliche Prüfung.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) eines (überwiegend) gewerblich genutzten Objekts (inkl. Spezialimmobilien). Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 1 Stunde 15 Minuten.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 1 Stunde.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 9.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Bitte beachten Sie, dass die Inhalte des Prüfstoffes CIS HypZert (S) vorausgesetzt werden und daher ebenfalls Gegenstand der Prüfung sein können.

Der Prüfungsschwerpunkt liegt auf der Wertermittlung von (überwiegend) gewerblich genutzten Objekten (inkl. Spezialimmobilien).

## 9.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)**

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**CIS HypZert (F)**“ verwenden.

Das Kürzel kann z. B. auf Visitenkarten hinter dem akademischen Grad abgedruckt werden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.



## 10 Deltaprüfung für Immobiliengutachter mit dem Schwerpunkt Verkehrswert-/Marktwertermittlung zur Erlangung des Titels CIS HypZert (F)

### 10.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Personen, die ihre theoretischen und praktischen Fachkenntnisse im Bereich der Verkehrswert-/Marktwertermittlung bereits in einem Prüfungsverfahren **nicht** bei der HypZert nachgewiesen haben. Ziel ist es, bereits erfolgreich erbrachte Leistungen bei entsprechendem Nachweis anzuerkennen, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass erfolgreich erbrachte Leistungen nur anerkannt werden können, wenn das vorangegangene Prüfungsverfahren von seinem Aufbau, Ablauf sowie Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert ist. Wir sind verpflichtet, dies im Einzelfall zu überprüfen, was eine Mitwirkungspflicht seitens des Antragstellers voraussetzt.

Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) erfüllt.

Grundsätzlich gelten die oben genannten allgemeinen Zertifizierungsbedingungen für Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke. Die nachfolgend aufgeführten, davon abweichenden Bedingungen dienen der Vereinfachung des Verfahrens.

### 10.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller

- Inhaber eines gültigen Verkehrswert-/Marktwertzertifikates (Wohnen und Gewerbe) einer nach ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung sein. Das Verkehrswert-/Marktwertzertifikat muss dem Zertifikat CIS HypZert (F) vergleichbar hinsichtlich seines Anforderungsprofils bzw. der Objektarten sein;
- oder
- öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sein; die öffentliche Bestellung und Vereidigung muss auf einer erfolgreich bestandenen Prüfung, die mit dem Verfahren der HypZert GmbH vergleichbar ist, beruhen;
- oder
- Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors mit Schwerpunkt Immobilienbewertung sein;
- oder
- Mitglied beim Appraisal Institute sein und über ausreichende Kenntnisse über die nationalen Regularien im Bereich Immobilienbewertung verfügen<sup>2</sup>.

Darüber hinaus gelten die Anforderungen an die Berufserfahrung wie bei den Zulassungsvoraussetzungen zur Prüfung für Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke, d.h. der Antragsteller muss

- als Akademiker eine insgesamt mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens drei Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen könne

<sup>2</sup> Wird vorab im Rahmen eines individuellen mündlichen Fachgesprächs überprüft.

oder

- als Praktiker eine insgesamt mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens fünf Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können.

Alle entsprechenden Nachweise sind durch den Antragsteller zu erbringen.

Die Zertifizierungsstelle empfiehlt, dass der Antragsteller bislang mindestens dreißig Beleihungswertgutachten erstellt haben sollte.

### 10.3 Antragsunterlagen/Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen der Antragstellung folgende Unterlagen einzureichen:

- Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- Zertifizierungs- und Vereinbarung zur Streitbeilegung, vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild
- Nachweis über die bereits erfolgreich erbrachten Leistungen (z. B. Zertifikat, Bestellungsurkunde usw.)

Darüber hinaus sind mindestens **drei anonymisierte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins 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. Bau last) begründet ist. Alle vorgenannten Gutachten müssen zusätzlich einen Marktwert (nachvollziehbar, ermittelt gemäß § 16 PfandBG bzw. plausibilisiert) ausweisen.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen.

### 10.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten

Wir weisen darauf hin, dass Teil I der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 1 Stunde.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 10.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Gegenstand der Prüfung sind insbesondere folgende Themen:

- Immobilienfinanzierung (Ziffer 1.2 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (Ziffer 2.10 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts (Ziffer 3.3 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien (Ziffer 4.6 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Beleihungswert (Ziffer 6 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Besondere Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft (Ziffer 7 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Markt- und Objektrating (Ziffer 10 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Aktuelles zum Immobilienmarkt

Nähere Details siehe in dem als Anlage beigefügten „*Prüfstoffverzeichnis*“.

## 10.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**CIS HypZert (F)**“ verwenden.

Das Kürzel kann z. B. auf Visitenkarten hinter dem akademischen Grad abgedruckt werden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.



Anhang

# Anhang

## Preisverzeichnis

Leistung	Preis*					Fälligkeit
	CIS HypZert (S)	Delta (S) auf (F)	CIS HypZert (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
<b>Erstzertifizierung</b>						
Antragsbearbeitung (Überprüfung der Zulassungsvoraussetzungen)	500 €	500 €	500 €	500 € **	500 €	Fällig mit Antragstellung, unabhängig von der Zulassung/Teilnahme an der Prüfung.  ** Verfügt der Antragsteller bereits über ein Zertifikat (F) der HypZert GmbH, entfallen die Kosten für die Antragsbearbeitung.
Einmalige Teilnahme an der schriftlichen und ggf. mündlichen Prüfung inkl. Zertifikaterteilung und -ausstellung	1.700 €	1.700 €	3.750 €	1.700 €	1.700 €	Fällig vor dem vereinbarten Prüfungstermin.  Stornierungen der Anmeldung bis 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin sind kostenlos, anschließend bzw. bei Nichterscheinen am Prüfungstag ist der volle Betrag zu zahlen.
Wiederholung der gesamten schriftlichen Prüfung	1.200 €	1.200 €	2.000 €	1.200 €	1.200 €	In dem Betrag ist die Gebühr für das erste Überwachungsjahr bereits enthalten.
Wiederholung eines Teils der schriftlichen Prüfung	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	In dem Betrag ist die Gebühr für das erste Überwachungsjahr bereits enthalten.
Wiederholung der mündlichen Prüfung	–	700 €	700 €	–	–	
<b>Rezertifizierung</b>						
Rezertifizierungsprüfung	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	Fällig vor dem vereinbarten Prüfungstermin.  Stornierungen der Anmeldung bis 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin sind kostenlos, anschließend bzw. bei Nichterscheinen am Prüfungstag ist der volle Betrag zu zahlen.  In dem Betrag ist die Gebühr für das laufende Überwachungsjahr bereits enthalten.  Verfügt der Antragsteller bereits über ein Zertifikat der HypZert GmbH entfallen die Kosten für weitere Rezertifizierungsprüfungen.
<b>Überwachung</b>						
Jahresgebühr	550 €	550 €	550 €	550 €	550 €	Fällig zu Beginn jedes Überwachungsjahres gerechnet ab dem Gültigkeitsdatum des Zertifikats, erstmals nach einem Jahr.  Verfügt der Antragsteller bereits über ein Zertifikat der HypZert GmbH entfallen die Kosten für die Überwachung weiterer Zertifizierungsbereiche.
Gegebenenfalls Überwachungsbegutachtung (bei Hinweisen auf Missbrauch o. Ä.)	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	Fällig vor dem vereinbarten Begutachtungstermin.

\* Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Bitte überweisen Sie die fälligen Beträge erst nach Erhalt einer Rechnung auf das dort angegebene Konto.

## 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.

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
<b>1</b>	<b>Wirtschaftliche Kenntnisse</b>					
1.1	Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)					
	• Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	2	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	–	–
	• Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3	–	3	–	–
	• Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	1	2	2	–	–
	• Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	1	2	2	–	–
	• Geld- und Kapitalmarkt (Funktion und Wirkungsweise)	1	2	2	–	–
	• Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	1	2	2	–	–
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, Anhang)</li> <li>• Insolvenzverfahren</li> </ul>	1	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	–	–
	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	–	–

Inhalt	Vertiefungsgrad				
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
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	–	–

1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes					
	Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	2	3	3	–	–
	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <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	–	–
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt</li> <li>• Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen</li> <li>• Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse)</li> <li>• Standortfaktoren</li> <li>• Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)</li> </ul>	2	3	3	–	–
	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ)</li> <li>• Anforderungskriterien von Nutzern</li> </ul>	1	2	2	–	–
	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)</li> <li>• Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen</li> <li>• Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Maklerunternehmen sowie sonstige Verbände und Organisationen)</li> <li>• Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien</li> <li>• Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)</li> </ul>	2	3	3	–	–



Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten</li> <li>Preisbildende Faktoren</li> <li>Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung</li> <li>Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen</li> <li>Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik</li> </ul>	3	–	3	–	–
1.4	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/bewertungstheoretische Behandlung					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlich-rechtlicher Art, z. B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau</li> </ul>	3	–	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privat-rechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte</li> </ul>	3	–	3	–	–
1.5	Mathematische und statistische Kenntnisse					
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken <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 Wertsicherungsklauseln</li> </ul>	3	–	3	–	–
	Statistische Kenntnisse <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>	2	–	2	–	–
	Renditeermittlung und -analysen	1	–	1	–	–
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse</li> </ul>	1	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)</li> </ul>	–	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)</li> </ul>	–	3	3	–	–
1.7	Immobilie als Anlageklasse					
	<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	–	–

Inhalt	Vertiefungsgrad					
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
<b>2</b>	<b>Technische, technologische und bauwirtschaftliche Kenntnisse</b>					
2.1	Baugrundverhältnisse					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interpretation von Baugrunduntersuchungen</li> <li>• Gründungsarten</li> <li>• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)</li> </ul>	1	2	2	–	–
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen)</li> <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>	1	2	2	–	–
2.3	Baukonstruktion und Baustatik					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen</li> </ul>	1	2	2	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen</li> </ul>	1	2	2	–	–
2.4	Bauweisen und Bauverfahren					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung/Nutzungspotential und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)</li> </ul>	1	2	2	–	–
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie</li> </ul>	–	1	1	–	–
2.6	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien					
2.6.1	Nachhaltigkeit					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komponenten, Themenfelder und Kriterien</li> <li>• Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED usw.)</li> <li>• Nachhaltigkeit und Wertermittlung</li> </ul>	2	–	2	–	–
2.6.2	Energieeffizienz					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspekte und Kriterien, Energieausweis</li> <li>• Bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung</li> <li>• Nutzung erneuerbarer Energien am/im Gebäude</li> <li>• Energieeffizienz und Wertermittlung</li> </ul>	2	–	2	–	–
2.6.3	Brennwerttechnik, Pelletheizungsanlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung					
		1	–	1	–	–

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
2.7	Normen und technische Vorschriften					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>DIN 276, 277</li> <li>Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</li> <li>Wohnflächenverordnung (WoFlV)</li> <li>Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen</li> <li>Betriebskostenverordnung (BetrKV)</li> </ul>	3	–	3	–	–
2.7	<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	–	–
	2.8	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz</li> </ul>	2	–	2	–	–
2.9	Baukostenkalkulation und -abrechnung					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,)</li> <li>Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode)</li> <li>Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe)</li> <li>Kostenfeststellung (Abrechnung)</li> <li>Kostengliederung (Kostengruppe)</li> </ul>	1	2	2	–	–
2.10	Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (unter anderem § 4 Abs. 6 BelWertV)	2	3	3	–	3
2.11	Baublauf und Bauorganisation (Projektplanung)					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten</li> </ul>	–	1	1	–	–
<b>3</b>	<b>Rechtliche Kenntnisse</b>					
3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts					
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziele und Zweck</li> </ul>	1	–	1	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren</li> </ul>	1	2	2	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung</li> </ul>	2	–	2	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich</li> </ul>	2	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungsschadensrecht</li> </ul>	1	2	2	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)</li> </ul>	1	–	1	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss konjunktureller Weiterentwicklung)</li> </ul>	1	–	1	–	–
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)</li> </ul>	2	–	2	–	–	

Inhalt	Vertiefungsgrad				
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
• Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/ Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1	3	3	–	–
• Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2	3	3	–	–
3.1.1.1 Verordnungen nach § 199 BauGB					
• Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	2	3	3	–	–
3.1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)					
• Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	3	–	3	–	–
• Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3	–	3	–	–
• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Ä.	3	–	3	–	–
3.1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)	2	–	2	–	–
3.1.2 Landesbauordnungen (LBO)					
• Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1	2	2	–	–
• Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3	–	3	–	–
• Baulasten, Baulastenverzeichnis	3	–	3	–	–
• kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	1	2	2	–	–
3.1.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau					
• Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2	–	2	–	–
3.1.4 Verwaltungsrechtliche Verfahren					
• Widerspruchs- und Klageverfahren	–	1	1	–	–
• Planfeststellungsverfahren					
3.1.5 Kommunale Abgabengesetze (KAG)					
• Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	1	2	2	–	–
3.1.6 Denkmalschutz					
• Denkmalschutz- und -pflerecht der Bundesländer	2	–	2	–	–
3.2 Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien					
• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	3	–	3	–	–
• Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	2	–	2	–	–
• Sachwertrichtlinie (SW-RL)	3	–	3	–	–
• Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	3	–	3	–	–
• Ertragswertrichtlinie (EW-RL)	3	–	3	–	–
• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)	3	–	3	–	–
• Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	1	–	1	–	–
• Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	1	2	2	–	–
• Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien	1	2	2	–	–

Inhalt	Vertiefungsgrad					
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
3.3	Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts					
	• Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)	3	–	3	–	3
	• Kreditwesengesetz (KWG), Solvabilitätsverordnung (SolvV), Groß- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV)	3	–	3	–	3
	• Capital Requirements Directive IV – CRD IV) und Capital Requirements Regulation – CRR (EU Nr. 575/2013)	2	3	3	–	3

3.4	Kenntnisse des Privatrechts					
3.4.1	BGB					
	• Personen (natürliche, juristische)	1	2	2	–	–
	• Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	2	–	2	–	–
	• Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	2	–	2	–	–
	• Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	3	–	3	–	–
	• Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	1	3	3	–	–
	• Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	1	3	3	–	–
	• Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilergänzung, Gesamthandseigentum)	1	2	2	–	–
	• Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht)	3	–	3	–	–
	• Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc.), Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht	3	–	3	–	–
3.4.2	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)	3	–	3	–	–
3.4.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	3	–	3	–	–
3.4.4	Nachbarrechtsgesetze der Länder	1	2	2	–	–

3.5	Kenntnisse des Steuerrechts					
	• Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1	3	3	–	–
	• Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbchaft- und Schenkungsteuer etc.)	1	3	3	–	–
	• Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG)	1	2	2	–	–
	• Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	1	2	2	–	–
	• Einkommensteuergesetz (EStG)	1	2	2	–	–
	• Abschreibungsmöglichkeiten (für eigen genutzte bzw. fremd genutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	1	2	2	–	–

Inhalt	Vertiefungsgrad					
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
3.6	Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster					
3.6.1	Grundbuch					
	• Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	3	–	3	–	–
	• Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	3	–	3	–	–
	• Bedeutung und Funktion des Grundbuchs <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsverzeichnis</li> <li>• Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III</li> </ul>	3	–	3	–	–
	• Rangstellenproblematik	3	–	3	–	–
	• Öffentlicher Glaube	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	–	–
	• 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	–	–
3.6.2	Liegenschaftskataster					
	• Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	2	–	2	–	–
	• Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	3	–	3	–	–
	• Öffentlicher Glaube	2	–	2	–	–
3.7	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften, insbesondere					
	• Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und -verordnung (PrKV)	–	1	1	–	–
	• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2	–	2	–	–
	• Bundesberggesetz (BBerG)	1	–	1	–	–
	• Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	1	–	1	–	–
	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	1	2	2	–	–
	• Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	1	2	2	–	–
	• Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	1	2	2	–	–
	• Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	1	–	1	–	–
	• EU-Gebäuderichtlinie	2	2	2	–	–
	• Energieeinsparverordnung (EnEV)	2	2	2	–	–
	• Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)	2	2	2	–	–
	• Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)	2	2	2	–	–

Inhalt	Vertiefungsgrad					
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
3.8	Sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung, insbesondere					
	• Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht	1	–	1	–	–
	• Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	1	–	1	–	–
	• Grundsätze des Schadensersatzrechts	1	–	1	–	–
	• Versicherungsrechtliche Kenntnisse	1	–	1	–	–
	• Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	1	–	1	–	–
	• Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten	1	2	2	–	–
	• Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	2	3	3	–	–
	• Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	2	–	2	–	–
	• Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2	–	2	–	–
	• Private Beweissicherung	1	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	–	–
	• 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	–	–
	• Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	1	–	1	–	–
	• Teile des Zivilprozesses	–	1	1	–	–
	• Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO	–	1	1	–	–
	• Einschlägige Teile des Strafprozesses	–	1	1	–	–
	• Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	–	1	1	–	–
	• Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	1	2	2	–	–
	• Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3	–	3	–	–
	• Gewerbeordnung	1	–	1	–	–

4	<b>Ermittlung von Verkehrswerten/Marktwerten von Grundstücken gemäß ImmoWertV</b>					
4.1.	Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendungsbereich</li> <li>• Grundlagen der Wertermittlung</li> <li>• Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse</li> <li>• Qualitätsstichtag und Grundstückszustand</li> <li>• Entwicklungszustand</li> <li>• Weitere Grundstücksmerkmale</li> <li>• Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse</li> </ul>	3	–	3	–	–

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes					
4.2.1	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung <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. Gewergrundstücke, Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebranchen</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	–	–
4.2.2	Systematik/Aufbau der Wertermittlungsverfahren <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	–	–
4.3	Wertermittlungsverfahren					
4.3.1	Vergleichswertverfahren					
4.3.1.1	Ermittlung des Vergleichswertes <ul style="list-style-type: none"> <li>Ableitung von Vergleichspreisen</li> <li>Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen</li> <li>Ermittlung von Vergleichsfaktoren</li> <li>Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren</li> <li>Marktanpassung von vorläufigen Vergleichswerten</li> <li>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</li> <li>Ablaufschema der Vergleichswertermittlung (Verfahrensgang)</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.1.2	Ermittlung des Bodenwerts <ul style="list-style-type: none"> <li>Anwendung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und deduktiver Verfahren</li> <li>Anwendung von Umrechnungskoeffizienten</li> <li>Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land- /Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/Rohbauland, baureifes Land erschließungsbeitragspflichtig, erschließungsbeitragsfrei)</li> <li>Bodenwert bebauter Grundstücke</li> <li>Bebaute Grundstücke im Außenbereich</li> <li>Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung</li> <li>Unterausnutzung, Liquidationsobjekte</li> <li>Übersausnutzung</li> <li>Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks oder unterschiedlicher Grundstücksqualitäten</li> </ul>	3	–	3	–	–



Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
4.3.2	Ertragswertverfahren					
4.3.2.1	Ermittlung des Ertragswertes auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge <ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren (Verfahrensgänge)</li> <li>Marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag</li> <li>Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Leerstandskosten, Modernisierungsrisiko/Revitalisierungskosten</li> <li>Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten</li> <li>Kapitalisierung, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer</li> <li>Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes</li> <li>Marktanpassung</li> <li>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.2.2	Ermittlung des Ertragswertes auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge <ul style="list-style-type: none"> <li>Periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (Verfahrensgang)</li> <li>Bewirtschaftungskosten bei periodisch unterschiedlichen Erträgen</li> <li>Kapitalisierung und Abzinsung unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.3	Sachwertverfahren					
4.3.3.1	Ermittlung des Sachwertes <ul style="list-style-type: none"> <li>Verfahrensgang</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.3.2	Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlung des Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten, Gebäudestandard, Brutto-Grundfläche, besondere Bauteile, besondere (Betriebs-) Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Korrekturfaktoren, Baunebenkosten, Außenanlagen</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.3.3	Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> <li>Alterswertminderung: technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, ordnungsgemäße Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer baulicher Anlagen</li> <li>Methoden der Alterswertminderung (progressive, degressive, lineare Abschreibung)</li> <li>Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.3.3.4	Marktanpassung – Sachwertfaktoren	3	–	3	–	–
4.3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3	–	3	–	–
4.4	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten					
4.4.1	Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) <ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlungspflicht/Grundlagen</li> <li>Bildung von Bodenrichtwertzonen/Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks</li> <li>Ermittlung/Bereitstellung der Bodenrichtwerte</li> </ul>	2	–	2	–	–

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
4.4.2	Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) <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	–	–
4.4.3	Indexreihen <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	–	–
4.4.5	Umrechnungskoeffizienten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Grundstücksmerkmale</li> <li>• Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung/Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</li> <li>• Grundstücksgröße, Grundstückstiefe</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.4.6	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertragsfaktoren</li> <li>• Gebäudefaktoren</li> </ul>	3	–	3	–	–
4.4.7	Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze <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	–	–
4.5	Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren <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	–	–
4.6	Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	3	–	3	–	3

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
5	<b>Kenntnisse zu weiteren Wertermittlungsverfahren und Wertermittlungsanlässen</b>					
5.1	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))</li> </ul>	2	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke</li> </ul>	2	–	2	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum</li> </ul>	3	–	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung von PV-Anlagen und PV-Dienstbarkeiten (insbesondere Aufdachanlagen)</li> </ul>	2	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	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Mieterdienstbarkeit) und von Baulasten sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte und Belastungen</li> </ul>	2	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	–	–
	<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	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen</li> </ul>	1	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung i. R. der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS</li> </ul>	1	3	3	–	–
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)</li> </ul>	1	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	Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien	–	3	3	–	–
	<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>					

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
5.3	Bewertung von Immobilienportfolios <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	–	–
5.4	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS <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	–	–
5.5	Wertermittlungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 153 und § 169 sowie § 154 und § 166 BauGB)	1	2	2	–	–
5.6	Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z. B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz)	1	2	2	–	–
5.7	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe u. a.)</li> <li>• Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen</li> </ul>	2	–	2	–	–
5.8	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt					
5.8.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum <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	–	–

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
5.8.2	Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> <li>Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)</li> </ul>	1	2	2	–	–
5.8.3	Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung <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 Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung</li> </ul>	2	–	2	–	–
<b>6</b>	<b>Ermittlung von Beleihungswerten von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV</b>					
6.1	Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze <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	–	3
6.2	Anforderungen an das Gutachten und an den Gutachter	3	–	3	–	3
6.3	Ertragswertverfahren <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	–	3
6.4	Sachwertverfahren <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>Sicherheitsabschlag</li> <li>Typische Objektarten für die Anwendung des Verfahrens</li> </ul>	3	–	3	–	3
6.5	Vergleichswertverfahren <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 Verfahrens</li> </ul>	3	–	3	–	3

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
6.6	Besonderheiten <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> </ul>	1	3	3	–	3
6.7	Bewertungen im Kleindarlehenbereich (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleindarlehensgrenze</li> <li>• Anforderungen an Qualifikation und Unabhängigkeit</li> <li>• Objektbesichtigung und Dokumentation</li> <li>• Stichprobenprüfung durch Gutachter</li> </ul>	3	2	2	–	2
6.8	Beleihungen im Ausland gemäß § 25 BelWertV <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung des Beleihungswerts auf der Grundlage ausländischer Marktwertgutachten</li> </ul>	–	3	3		3
6.9	Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung gemäß § 26 BelWertV	3	–	3	–	3
6.10	Weitere methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung <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 Vergleichsverfahren, bei der Kapitalisierung (Barwertermittlung) z. B. von Erbbauzinsreallasten u. a.</li> <li>• Anlagen 1–3 BelWertV</li> <li>• Umgang mit Leerstandsflächen, struktureller Leerstand</li> <li>• Ansatz von Revitalisierungskosten, Modernisierungsrisiko</li> </ul>	3	–	3		3
6.11	Weitere Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten <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	–	3

Inhalt	Vertiefungsgrad					
	CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.	
<b>7</b>	<b>Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft</b>					
7.1	Bewertungsanlässe	3	–	3	–	3
7.2	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte <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	–	3
7.3	Basel III – Grundpfandrechtliche Sicherheitenbewertung <ul style="list-style-type: none"> <li>• CRR (Verordnung (EU) Nr. 575/2013) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artikel 4 – Definition Marktwert/Beleihungswert</li> <li>• Artikel 124 – Durch Immobilien besicherte Risikopositionen</li> <li>• Artikel 125 – Durch Wohnimmobilien vollständig besicherte Risikopositionen</li> <li>• Artikel 126 – Durch Gewerbeimmobilien vollständig besicherte Risikopositionen</li> <li>• Artikel 208 – Anforderungen an Immobiliensicherheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtssicherheit des Pfandrechtes</li> <li>• Überwachung des Immobilienwertes</li> <li>• Wertüberprüfung</li> <li>• Dokumentation, Versicherung</li> </ul> </li> <li>• Artikel 229 – Bewertungsgrundsätze</li> </ul> </li> <li>• Solvabilitätsverordnung (SolVV)</li> <li>• Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswerts</li> </ul>	2	3	3	–	3
7.4	Marktschwankungskonzept der deutschen Kreditwirtschaft	2	3	3	–	3
7.5	Realkredit und Pfandbriefsicherheit	3	–	3	–	3
<b>8</b>	<b>Kenntnisse über das Sachverständigenwesen</b>					
8.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1	–	1	–	–
8.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	2	–	2	–	–
8.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	3	–	3	–	–
8.4	Grundsätze für die Berufsausübung (siehe "Zertifizierungsbedingungen")	3	–	3	–	–
8.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachverständigenvertrag</li> <li>• Haftungsvereinbarung</li> </ul>	2	–	2	–	–

Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
8.6	Datenschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtliche Grundlagen</li> <li>• Praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro</li> </ul>	2	–	2	–	–
8.7	Urheberrecht	2	--	2	–	–
<b>9</b>	<b>Internationale Immobilienbewertung</b>					
9.1	Grundlagen für die Ermittlung von Marktwerten Bewertungsanlässe im globalen Immobilienmarktgeschehen <ul style="list-style-type: none"> <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	–
	Rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungsstandards <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gültigkeitsbereich des Baugesetzbuches</li> <li>• Nationale Standards</li> <li>• Internationale Wertermittlungsstandards</li> </ul>	–	–	–	3	–
	Die unterschiedlichen Wertbegriffe <ul style="list-style-type: none"> <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	–
9.2	Wertermittlung nach Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der „European and International Valuation Standards (EVS, IVS)“ sowie dem „Red Book“	–	–	–	2	–
9.3	Plausibilitätsprüfung von Gutachten über Auslandsimmobilien	–	3	3	–	–
9.4	Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren (insbesondere in Großbritannien, Frankreich, Niederlande, Spanien, USA) <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>	–	–	–	3	–



Inhalt		Vertiefungsgrad				
		CIS (S)	Delta (S) auf (F)	CIS (F)	Delta (F) auf (M)	Delta (F) Ext.
<b>10</b>	<b>Markt- und Objektrating</b>					
10.1	Das Immobilien-Rating/Markt- und Objektrating <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> <li>• Objektkategorien</li> <li>• Rating-Skala</li> </ul>	–	3	3	–	3
10.2	Das Markt- und Objektrating von TEGoVA <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ratingsystem, Ratingskala, Messstandards</li> <li>• Kriteriengruppen und Teilkriterien</li> <li>• Das Ratingergebnis (Ratingblatt)</li> <li>• Besonderheiten beim Markt- und Objektrating</li> </ul>	–	3	3	–	3
10.3	Spezielle nationale Immobilien-Rating-Modelle <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	3	–	3
10.4	Hintergrundwissen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an Ratingagenturen</li> <li>• Nationale/Internationale Ratingagenturen und deren Ratingstandards</li> </ul>	–	1	1	–	1

## Anforderungen an Gutachten

Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein und sollten je nach Objektart und Bewertungszweck/-gegenstand die folgenden Punkte berücksichtigen:

BW = Beleihungswertermittlung

MW = Verkehrs-/Marktwertermittlung

Inhalt	BW	MW
<b>Allgemeine Anforderungen an Gutachten</b>		
<b>1. Grundsätze</b>		
Der Gutachter hat	x	x
• auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken	x	x
• die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln	x	x
• Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen	x	x
• die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen	x	x
• soweit am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen	x	x
• die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art und Höhe des Immobilienwerts</li> <li>• Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen</li> <li>• weitere Wert beeinflussende Umstände</li> </ul>	x	x
<b>2. Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:</b>		
<b>2.1 Allgemeine Angaben</b>		
• Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)	x	x
• Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer	x	x
• Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	x	x
• Art des Wertes	x	x
• Grundbuch- und Katasterdaten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt</li> <li>• Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)</li> <li>• Flur, Flurstücknummer, Grundstücksfläche</li> </ul>	x	x
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	x	x
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	x	x
• Mitwirkung von Hilfskräften	x	x
• Wertermittlungsstichtag	x	x
• Qualitätsstichtag		x
• Anzahl der Gutachtenausfertigungen	x	x
• Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	x	x
• Anlagenverzeichnis	x	x
• Literaturverzeichnis	x	x
• Verwendete Materialien	x	x
• Annahmen und Ausschlüsse	x	x
<b>2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage</b>		
• Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)	x	x
• Angaben zum Ort (Image, Verkehrsanbindung, Nahversorgung etc.)	x	x
• Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	x	x

Inhalt	BW	MW
<b>2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens</b>		
• Zuschnitt, topographische Situation	X	X
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	X	X
• Kontaminierungen	X	X
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	X	X
<b>2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b>		
• Tatsächliche/mögliche Nutzung	X	X
• beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	X	X
• informelle Planungen	X	X
• Entwicklungszustand des Grundstücks	X	X
• Bauplanungsrechtliche Situation	X	X
• vorbereitende Bauleitplanung u. ä.		
• Flächennutzungsplan		
• Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan und sonstige Planung		
• verbindliche Bauleitplanung u. ä.		
• Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)		
• Planersatzbestimmungen (§§ 34 und 35 BauGB)		
• 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	X	X
• Stadtumbau	X	X
• Enteignung und Entschädigung	X	X
• bauordnungsrechtliche Situation	X	X
• Baugenehmigungen		
• Abstandsflächen/Nachbarschutz		
• Stellplatzpflichten		
• Baulasten		
• Abgeschlossenheit		
• weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z. B.	X	X
• Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz		
• Denkmalschutz		
• Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)		
• öffentlich-rechtliche Verträge		
• privatrechtliche Situation	X	X
• grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)		
• nicht eingetragene Rechte, etc.		
• Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)		
• Nachbarrechte		
• Schuldrechtliche Vereinbarungen		
<b>2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen</b>		
• Gebäudeart, Nutzungen	X	X
• Baujahr	X	X
• Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)	X	X
• Baubeschreibung	X	X
• Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen	X	X
• Umweltverträglichkeit	X	X

Inhalt	BW	MW
• Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	X	X
• erforderlicher Abbruch	X	X
• Erweiterungsmöglichkeit	X	X
• besondere Bauteile, besondere Einrichtungen	X	X
• übliche Gesamtnutzungsdauer	X	X
• technische/wirtschaftliche Restnutzungsdauer	X	X
• Nebengebäude	X	X
• Außenanlagen	X	X

2.6 Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen		
• angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)	X	X
• verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)	X	X
• bebaute Fläche	X	X
• Geschossfläche	X	X
• Wohn-/Nutzfläche	X	X
• Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)	X	X
• Brutto-Grundfläche <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Prüfung des Planungsrechts</li> <li>• zur Ermittlung der Herstellungskosten</li> <li>• zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl</li> </ul>	X	X
• Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)	X	X
• Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche	X	X
• Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)	X	X
• Verhältniszahlen, wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundflächenzahl</li> <li>• Geschossflächenzahl</li> <li>• Baumassenzahl</li> </ul>	X	X

2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt		
• Angebot und Nachfrage	X	X
• Nutzungs-/ Drittverwendungsmöglichkeiten	X	X
• Begründung der Eigennutzungsfähigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen	X	
• Deckungsstockfähigkeit	X	
• Eignung als Banksicherheit	X	X

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung		
3.1 Vergleichswertverfahren		
• angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	X	X
• Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	X	X
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	X	X
• Wohnungs- und Teileigentum (einschließlich sonstiger bebauter Grundstücke)	X	X
• Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	X	X
• Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	X	X
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	X	X
• Ermittlung des Vergleichswertes	X	X
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	X	X

Inhalt	BW	MW
<b>3.2 Ertragswertverfahren</b>		
• Auswahl und Begründung des Ertragswertverfahrens: allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren oder auf der Grundlage unterschiedlicher Erträge		x
• marktüblich erzielbare Erträge		x
• periodisch unterschiedliche Erträge		x
• nachhaltig erzielbare Erträge	x	
• tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit	x	x
• overrent/underrent, Begründung der gewählten Zeitspanne	x	x
• Angaben über mietvertragliche Bindungen	x	x
• Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume	x	x
• Bewirtschaftungskosten: Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung des Reinertrages	x	x
• Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Begründung		x
• Angabe des Kapitalisierungszinssatzes: Begründung	x	
• Bodenwert/ Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)	x	x
• Darstellung des Gebäudeertragsanteils	x	x
• Ableitung der Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell	x	x
• Kapitalisierung	x	x
• Abzinsung bei Ansatz periodisch unterschiedlicher Erträge		x
• Ermittlung des Ertragswertes	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
<b>3.3 Sachwertverfahren</b>		
• Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung	x	x
• Ermittlung der Herstellungskosten	x	x
• Angabe der Gesamtnutzungsdauer	x	x
• Ableitung der Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell	x	x
• Feststellung der technischen/wirtschaftlichen Wertminderung	x	x
• Ermittlung des Gebäudewertes (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)	x	x
• Bewertung von Außenanlagen	x	x
• Ansatz Sachwertfaktor	x	x
• Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen	x	x
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	x	x
<b>3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit</b>		
• Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)		x
• Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted- Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)		x
• Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)		x
<b>4. Marktwert</b>		
• Ableitung des unbelasteten und schadensfreien Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertes aus dem jeweiligen Verfahrensergebnis, Begründung für die Auswahl des/ der Verfahren(s)		x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)		x
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von marktüblich/ nachhaltig erzielbaren Erträgen, Rechte Abt. II)		x

Inhalt	BW	MW
• Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert)		x
• Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags		x
• gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses		x
• Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)		x

## 5. Beleihungswert

### 5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfahren zu Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• getrennte Ermittlung von Sach- und Ertragswert</li> <li>• getrennte Ermittlung von Vergleichs- und Ertragswert</li> <li>• besondere Überprüfung der Nachhaltigkeit bei Abweichungen um mehr als 20 Prozent zwischen Sachwert/Vergleichswert und Ertragswert</li> <li>• Betrachtung der Eigennutzungsfähigkeit, Ermittlung des Zustandswert für im Bau befindliche Objekte etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten (§5 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführungen zur Objekt- und Standortqualität</li> <li>• Ausführungen zum regionalen Immobilienmarkt</li> <li>• Ausführungen zum potentiellen Käufer- und Nutzerkreis etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelkostenansatz für Verwaltungskosten</li> <li>• Bandbreiten</li> <li>• Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenansatz</li> <li>• Modernisierungsrisiko etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestkapitalisierungszinssätze, Bandbreiten</li> <li>• Unterschreitung der Bandbreiten bei erstklassigen Immobilien etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei negativem Gebäudereinertrag</li> <li>• bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren</li> <li>• bei Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswert</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwert (§ 15 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erforderliche Erhebungen zur Ermittlung des Bodenwertes</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsabschlag</li> <li>• Beschränkung der Baunebenkosten etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung des Vergleichswert (§ 19 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitsabschlag</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland (§ 20 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließliche Berücksichtigung von gesichertem Bebauungsrecht</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV)</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wesentliche Bestandteile</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleindarlehensgrenze</li> <li>• vereinfachte Wertermittlung</li> <li>• Möglichkeiten des Besichtigungsverzicht etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleihungen im Ausland (§ 25 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• landesspezifisches Gutachten</li> <li>• Besichtigungserfordernis etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	

Inhalt	BW	MW
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z. B.               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anhaltspunkte</li> <li>• Leistungsrückstand etc.</li> </ul> </li> </ul>	x	
5.2 Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)	x	x
5.3 Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit und Verwertbarkeit	x	
5.4 Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft	x	
5.5 Ableitung des Beleihungswertes	x	
<b>6. Sonstige Immobilienwerte</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung</li> </ul>		x
<b>7. Datum, Stempel, Unterschrift</b>	x	x
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Unbefangenheitserklärung</li> </ul>	x	x
<b>8. Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne mit geeignetem Maßstab:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)</li> <li>• Flurkarte</li> <li>• Bodenrichtwertkarte</li> </ul> </li> </ul>	x	x
• Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten	x	x
• Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen	x	x
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	x	x



HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 24

10117 Berlin

Germany

[hypzert.de](http://hypzert.de)