

Qualifizierung im Kleindarlehensbereich

Informationen zur Ausbildung
Prüfungsbedingungen
Prüfstoffverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

	Allgemeine Informationen	4
.....		
1	Warum Kleindarlehen-Qualifizierung?	4
.....		
2	Beleihungswertermittlung	4
.....		
3	Über die HypZert	5
3.1	Aufgaben und Ziele	5
3.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen im Überblick	6
3.3	Rechtsform und Unabhängigkeit	7
3.4	Organisatorische Struktur	7
Ausbildung und Prüfung		9
.....		
4	Ausbildung und Qualifizierung im Kleindarlehenbereich	9
4.1	Zulassungsvoraussetzungen	9
4.2	Lernziele	9
4.3	Preise	10
4.4	Ablauf der Qualifizierung	10
4.4.1	Registrierung	11
4.4.2	Bearbeitung der Module	11
4.4.3	Prüfung	12
4.4.4	Erteilung der Qualifizierungsurkunde	13
4.4.5	Weiterbildungsverpflichtung/Verlängerung der Qualifizierungsurkunde	13

5	Berufsgrundsätze	14
.....		
6	Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert	16
6.1	Disziplinarmaßnahmen	16
6.2	Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz	16
6.3	Vertraulichkeit	16
6.4	Einspruchsverfahren	16
6.5	Beschwerdeverfahren	17
6.6	Veröffentlichungen, Bekanntmachungen	17
.....		
	Anhang	18
	Prüfstoffverzeichnis	19

Allgemeine Informationen

1 Notwendigkeit der Qualifizierung

Die Vergabe von Kleindarlehen für im Inland gelegene wohnwirtschaftlich genutzte Objekte ist für die Kreditwirtschaft von großer Bedeutung. Jedes Jahr wechseln mehrere Hunderttausend Eigentumswohnungen und Eigenheime den Besitzer. In den meisten Fällen ist eine Finanzierung erforderlich – häufig übersteigt diese jedoch nicht die Kleindarlehensgrenze. Für die Bewertungen dieser Sicherheiten sieht die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Erleichterungen vor: Liegen die Voraussetzungen des § 24 BelWertV vor, kann eine sogenannte vereinfachte Wertermittlung erfolgen. Die wertermittelnde Person muss dann kein gemäß § 6 BelWertV qualifizierter Gutachter sein. Auch auf die Erstellung eines Vollgutachtens gemäß § 5 BelWertV darf verzichtet werden. Jedoch muss der Ersteller der Wertermittlung ausreichend für die Beleihungswertermittlung geschult und qualifiziert ist.

Um diese Anforderung nachzuweisen, bietet die HypZert eine E-Learning-Ausbildung und -Qualifizierung für die Bewertung wohnwirtschaftlich genutzter Objekte bei der Vergabe von Kleindarlehen an. Nach der erfolgreich abgeschlossenen Qualifizierung erfüllen die Teilnehmer die in § 24 BelWertV geregelten Anforderungen: den Nachweis von besonderen Kenntnissen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung.

2 Beleihungswertermittlung

Bei der Vergabe von grundpfandrechlich gesicherten Darlehen im Kleindarlehenbereich 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. Neben dem aktuellen Marktwert der Immobilie führen Erfahrungen aus der Vergangenheit und die Einschätzung künftiger Entwicklungen zu Wertansätzen innerhalb normierter Verfahren, die im Ergebnis einen möglichst nachhaltigen, sicheren Wert widerspiegeln. Der Beleihungswert dient insbesondere der Erfüllung regulatorischer und aufsichtsrechtlicher Vorgaben zum Gläubigerschutz. Die Anforderungen zur Ermittlung sind, wie oben bereits erwähnt, in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgehalten.

Hinweis

Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für beiderlei Geschlecht.

3 Über die HypZert

3.1 Aufgaben und Ziele

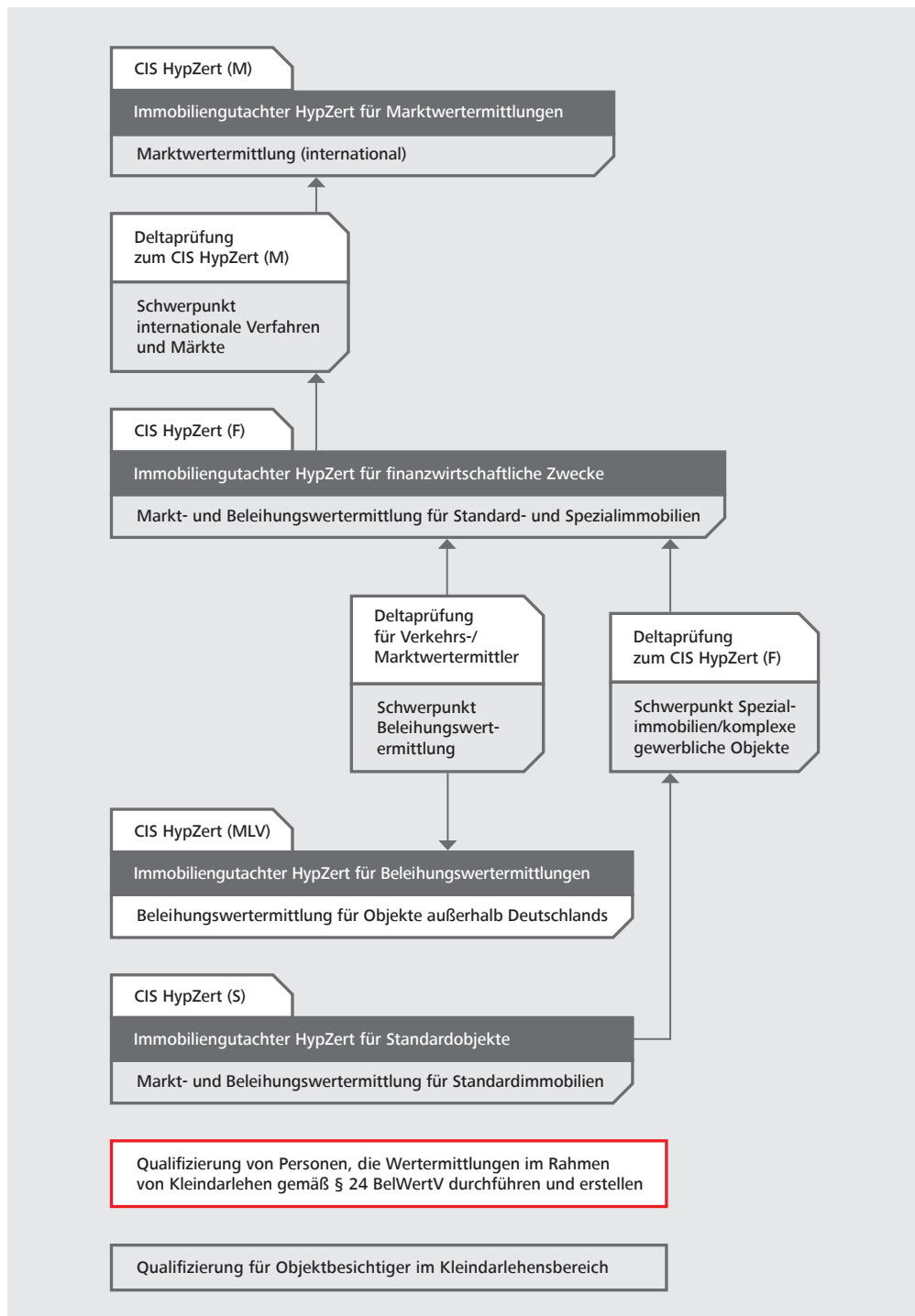
Die HypZert bestätigt als unabhängige Stelle die persönliche und fachliche Eignung der bei ihr zertifizierten Gutachter und erteilt als Nachweis besonderer Qualifikationen personenbezogene Zertifikate. Wesentliche Ziele der HypZert sind das Erreichen einer breiten Anerkennung der Prüfungen und die Förderung 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 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 DAkkS (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) überwacht. Akkreditiert durch die DAkkS sind die Zertifizierungsbereiche HypZert Immobiliengutachter für Standardobjekte - CIS HypZert (S), für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) und für internationale Marktwertermittlungen - CIS HypZert (M).

3.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen im Überblick

Die HypZert bietet folgende Zertifizierungen und Qualifizierungen an:



Detaillierte Informationen zu den oben genannten Zertifizierungsbereichen sind dem entsprechenden Zertifizierungsprospekt zu entnehmen.

3.3 Rechtsform und Unabhängigkeit

Die HypZert ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie wurde 1996 gegründet.

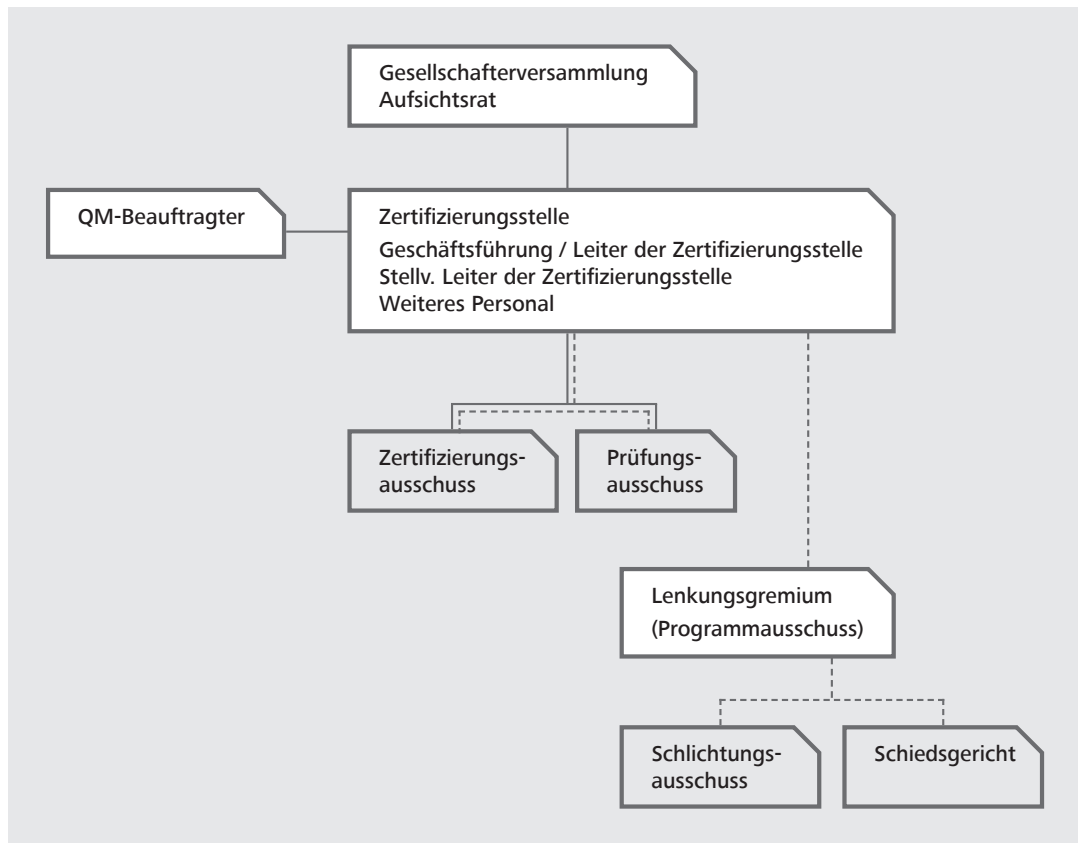
Die Gesellschafter der HypZert im Überblick:



3.4 Organisatorische Struktur

Die Organisationsstruktur der HypZert ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen und fachlichen Anforderungen an eine Zertifizierungsstelle und durch die Vorgaben der internationalen Norm DIN EN 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.



fachliche Weisungsbefugnis im Sinne der ISO / IEC 17024

disziplinarische Weisungsbefugnis

Ausbildung und Prüfung

4 Ausbildung und Qualifizierung im Kleindarlehenbereich

4.1 Zulassungsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen muss der Antragsteller erfüllen, um an der Qualifizierung im Kleindarlehenbereich inkl. Erteilung einer Qualifizierungsurkunde teilnehmen zu können:

- **Abgeschlossene Berufsausbildung als Bankkauffrau/-mann bzw. eine entsprechende Ausbildung oder Studium im Immobilienbereich**
oder
- **Mindestens ein Jahr Tätigkeit in der Kreditsachbearbeitung bzw. Immobilienfinanzierung oder -bewertung im Sinne des § 24 BelWertV**

4.2 Lernziele

Nach erfolgreichem Abschluss der Qualifizierung wird der Teilnehmer

- grundlegende Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des für den Kleindarlehenbereich relevanten Immobilienmarkts besitzen
- die Entwicklung des Immobilien- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen des Wohnimmobilienmarktes beurteilen können
- Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung, Grundkenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts und der gesetzlichen Bewertungsvorschriften (Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung) besitzen
- die finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Grundlagen sowie die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen beherrschen
- die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts sowie des Grundbuch- und Katasterrechts kennen
- die entsprechenden Wertermittlungsverfahren kennen und ihre Anwendung beherrschen
- die wesentlichen Rahmenbedingungen der nationalen und europäischen (Bank-) Aufsichtsbehörden kennen
- beurteilen und begründen können, welche Verfahren für welchen Zweck (Marktwert, Beleihungswert) bei der Wertermittlung des zu bewertenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) haben sowie den Aufbau und die Abfassung von Wertermittlungen beherrschen

- die Besonderheiten der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z. B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Deckungsstockfähigkeit) im Rahmen des § 24 BelWertV kennen
- Real- und Pfandbriefsicherheiten und deren Behandlung im Rahmen der Bewertung sowie die regulatorischen Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV im Kleindarlehenbereich ergeben, kennen
- die BelWertV im Rahmen der Wertermittlung im Kleindarlehenbereich anwenden können.

4.3 Preise

Leistung	Preis	Fälligkeit
Ausbildung und Prüfung		
Teilnahme am E-Learning-Kurs einschließlich Online-Prüfung	650,- €	Fällig bei Registrierung, unabhängig von der Teilnahme an der Prüfung
Weiterbildung und Verlängerung des Zertifikates		
Teilnahme am Weiterbildungsseminar	150,- €	Fällig bei Registrierung

Bei Gruppenanmeldungen ab zehn Personen aus einem Institut wird auf Nachfrage ein Preisnachlass gewährt.

Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Bitte überweisen Sie die fälligen Beträge erst nach Erhalt einer Rechnung auf das dort angegebene Konto.

4.4 Ablauf der Qualifizierung

Die Qualifizierung der Kandidaten erfolgt ausschließlich unter campus.hypzert.de, einer webbasierten Anwendung, mittels derer ein orts- und zeitunabhängiges Lernen möglich ist.

1. Registrierung	siehe Abschnitt 4.4.1
2. Bearbeitung der einzelnen Lerneinheiten (Module)	siehe Abschnitt 4.4.2
3. Online-Prüfung im Anschluss eines Moduls	siehe Abschnitt 4.4.3
4. Zertifikatserteilung	siehe Abschnitt 4.4.4
5. Weiterbildung/Zertifikatsverlängerung	siehe Abschnitt 4.4.5

4.4.1 Registrierung

Wer die Zulassungsvoraussetzungen gemäß Abschnitt 4.1 erfüllt, kann sich für die Qualifizierungsmaßnahme auf unserer Homepage campus.hypzert.de registrieren. Mit der rechtsgültigen Registrierung erkennt der Antragsteller die Prüfungsbedingungen der HypZert an.

Der Antragsteller versichert mit der Registrierung, dass er die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt. Die HypZert behält sich vor, Zeugnisse, die zum Nachweis der Zulassungsvoraussetzungen (z. B. Diplom oder Ausbildungszeugnis) bzw. zur Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten dienen, stichprobenhaft anzufordern.

Nach erfolgreicher Registrierung erhält der Antragsteller seine persönlichen Zugangsdaten für den Login und kann mit der Ausbildung beginnen.

4.4.2 Bearbeitung der Module

Der Kandidat loggt sich mit seinen Zugangsdaten unter campus.hypzert.de ein.

Wichtig: Nach erfolgreicher Registrierung muss der Kandidat mit der Bearbeitung des ersten Moduls (Lerneinheit) **innerhalb von drei Monaten beginnen**.

Die Module bauen aufeinander auf und müssen daher **der Reihe nach bearbeitet** werden. Sie stehen dem Teilnehmer jederzeit, auch nach der Bearbeitung, zur Verfügung. Zusätzlich haben alle Teilnehmer Zugang zu vertiefenden Studien und Nachschlagewerken.

Das Ausbildungsprogramm umfasst insgesamt **zehn Module**, die der Kandidat innerhalb von **sechs Monaten** nach Beginn der Bearbeitung des ersten Moduls absolvieren muss:

- Modul 1:** Gegenstand der Wertermittlung
- Modul 2:** Anforderungen an den Gutachter und an das Gutachten
Exkurs: Objektbesichtigung
- Modul 3:** Der Immobilienmarkt in Deutschland
Exkurs: Aktuelles zum Immobilienmarkt
- Modul 4:** Das Grundstück
Exkurs: Grundbuch
- Modul 5:** Bewertung eines unbebauten Grundstücks
Exkurs: WGFZ gemäß BRW-RL
- Modul 6:** Das Gebäude
Exkurs: Herstellungskosten der baulichen Anlage (SW-RL, NHK 2010)
- Modul 7:** Bewertung eines Einfamilienhauses
- Modul 8:** Bewertung einer Eigentumswohnung
Exkurs: Eigennutzungsfähigkeit
- Modul 9:** Bewertung eines Mehrfamilienwohnhauses
Exkurs: Ertragswertermittlung in besonderen Fällen
- Modul 10:** Bewertung von Erbbaurechten und wertrelevanten Rechten und Belastungen

4.4.3 Prüfung

Soweit der Kandidat ein Modul vollständig durchgearbeitet hat, besteht für ihn die Möglichkeit, das entsprechende Modul mit einer Prüfung abzuschließen. Dafür muss sich der Teilnehmer auf der Plattform anmelden.

Ziel der Prüfung ist es, die Fachkenntnis (gemäß Abschnitt 4.2) nachzuweisen.

Inhalt der Prüfung

Es müssen Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis bearbeitet werden. Dazu erhält der Teilnehmer pro Modul sieben Fragen.

Die Bearbeitungszeit differiert je nach Modul und Fragestellung und wird dem Teilnehmer vor Prüfungsbeginn angezeigt. Sie beträgt in der Regel ca. 14 bis 20 Minuten.

Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen. Basis ist der Inhalt der Ausbildungsmodule.

Ergebnis der Prüfung

Die Bewertung der Prüfungsleistung erfolgt direkt nach Beendigung der Prüfung. Dem Kandidaten wird als Ergebnis „bestanden“ oder „nicht bestanden“ angezeigt.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn der Antragsteller mindestens fünf von sieben Fragen richtig beantwortet hat.

Wiederholung der Prüfung

Besteht ein Antragsteller die Prüfung nicht, kann er sich erneut zur Prüfung anmelden. Es gelten oben genannte Bedingungen.

Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß

Die Prüfung gilt als nicht bestanden, wenn der Antragsteller aus Gründen, die er zu vertreten hat, die Prüfung trotz Anmeldung nicht antritt.

Die Prüfung gilt als nicht abgelegt, wenn der Antragsteller nach Anmeldung zur Prüfung krankheitsbedingt nicht teilnehmen kann oder die Prüfung wegen einer akuten Erkrankung nicht vollständig ablegen kann. Die HypZert verlangt in diesem Fall die Vorlage eines ärztlichen oder vertrauensärztlichen Attestes, welches Beginn und Ende der Erkrankung ausweisen muss. Die Prüfung kann als nicht bestanden erklärt werden, wenn der Teilnehmer:

- 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.

Angebliche Mängel des Prüfungsverfahrens oder eine während der Prüfung eingetretene Prüfungsunfähigkeit müssen unverzüglich, spätestens vor Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bei der HypZert geltend gemacht werden.

Ungültigkeit der Prüfung

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

4.4.4 Erteilung der Qualifizierungsurkunde

Nach erfolgreichem Absolvieren aller zehn Module einschließlich bestandener Prüfungen erhält der Kandidat eine Qualifizierungsurkunde.

Die von der HypZert ausgestellten Urkunden haben eine Gültigkeit von drei Jahren, gerechnet ab dem Datum der Ausstellung. Die Gültigkeit des Nachweises erstreckt sich ausschließlich auf das jeweilige Sachgebiet und ist personenbezogen und nicht übertragbar.

4.4.5 Weiterbildungsverpflichtung/Verlängerung der Qualifizierung

Der Teilnehmer ist verpflichtet, jährlich ein Weiterbildungsseminar zu absolvieren.

Um die Gültigkeitsdauer der Qualifizierungsurkunde zu verlängern, muss der Kandidat

- die Berufsgrundsätze gemäß Abschnitt 5 eingehalten haben,
- der oben genannten Weiterbildungsverpflichtung im ersten und zweiten Jahr nach Abschluss nachgekommen sein und
- im dritten Jahr ein Weiterbildungsseminar online einschließlich sich anschließender Prüfung erfolgreich absolvieren.

Die Online-Weiterbildungsseminare sind einzelne, zusätzliche Module, deren Inhalte sich auf aktuelle Themen der Wertermittlung im Kleindarlehensbereich beziehen. Sie werden ebenfalls unter campus.hypzert.de bereitgestellt.

Der Teilnehmer wird von der HypZert aufgefordert, sich anzumelden.

5 Berufsgrundsätze

Personen, die Wertermittlungen im Rahmen von Kleindarlehen durchführen und erstellen, sind in fachlicher Ausübung ihrer Tätigkeit, 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 z. B. Bankgeheimnis, Compliance u. Ä.

Die Grundsätze für die Berufsausübung bestimmen das Verhalten der Personen, die Wertermittlungen im Rahmen von Kleindarlehen durchführen und erstellen, in ihren Beziehungen zu Auftraggebern, Interessenten, Mitarbeitern, Bewerbern, Lieferanten, Verbänden und der Öffentlichkeit.

Sie verpflichten sich zur Einhaltung der folgenden Grundsätze:

Verhalten

Handeln immer im Rahmen der Berufsgrundsätze.

Persönliche Verhältnisse

Geordnete wirtschaftliche Verhältnisse.

Selbstverpflichtung

Verpflichtung, Wertermittlungen nach bestem Wissen und Gewissen anzufertigen sowie gemäß den für den jeweiligen Auftrag- bzw. Arbeitgeber 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.

Eine regelmäßige Weiterbildung hinsichtlich der aktuellen gesetzlichen Entwicklungen und Veränderungen am Immobilienmarkt wird empfohlen.

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

Objektivität, Neutralität, Eigenverantwortlichkeit

Grundsätzlich eigenverantwortliche Tätigkeit.

Unvoreingenommene und objektive Wertermittlungen nach bestem Wissen und Gewissen.

Vertraulichkeit

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

Vertrauliche Behandlung aller internen Vorgänge, Informationen und Daten.

Verwendung der Daten ausschließlich für die beauftragte Wertermittlung.

Auftragsbezogene Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben.

Einhaltung der Compliance-Richtlinien der Kredit- und Versicherungswirtschaft.

Interessenkonflikte

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

Nur wenn dem Auftraggeber bzw. Arbeitgeber 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 einer Wertermittlung, ist der Auftraggeber bzw. Arbeitgeber sofort davon schriftlich zu unterrichten und die Niederlegung des Auftrags anzubieten.

Verbot der Mehrfachtigkeit

Die Person, die Wertermittlungen im Rahmen von Kleindarlehen durchführt und erstellt, darf nicht gleichzeitig dasselbe Objekt für mehrere Auftraggeber bearbeiten, ausgenommen, es ist ihm ausdrücklich und schriftlich von allen Auftraggebern genehmigt worden.

Überwachung und Sanktionen

Die Einhaltung der Berufsgrundsätze wird durch die HypZert überwacht. Bei Nichteinhaltung soll die HypZert mit entsprechenden Hinweisen und abgestuften Sanktionen reagieren.

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

Anzeigepflichten

Der geprüfte Wertermittler hat der HypZert GmbH

- die Änderung seiner Büroanschrift,
- die Änderung seines Wohnsitzes oder
- Arbeitgeberwechsel

anzuzeigen.

6 Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert

6.1 Disziplinarmaßnahmen

Verstößt ein Teilnehmer gegen die Grundsätze der HypZert oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die entsprechenden Anforderungen an Wertermittler im Kleindarlebensbereich, muss dies durch die HypZert und ihre Gremien verfolgt werden.

Die HypZert bewertet den Verstoß und fordert die Person zur Stellungnahme auf. Je nach Schwere des Verstoßes werden abgestuft folgende Maßnahmen verhängt:

- Verwarnung
- Aussetzung des Nachweises
- Entzug des Nachweises (Widerruf)

6.2 Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz

Die HypZert verpflichtet sich, ihre Tätigkeit unparteiisch auszuüben. Alle Antragsteller werden – ohne Ansehen der Person – den gleichen Verfahrensweisen unterworfen und nach einheitlichen Regeln und Grundsätzen geprüft.

6.3 Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen über die Antragsteller sowie Informationen aus dem Ausbildungs- und Qualifizierungsverfahren werden durch die HypZert, ihre Gremien, Mitarbeiter und Auftragnehmer streng vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Aufgaben der HypZert 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 Qualifikations-/Zertifikatsinhaber durch die HypZert.

6.4 Einspruchsverfahren

Einsprüche gegen Entscheidungen der HypZert bezüglich der Zulassung, Prüfung oder sonstiger Maßnahmen der Zertifizierungsstelle sind vom Antragsteller direkt an die Geschäftsstelle der HypZert in schriftlicher Form innerhalb von vier Wochen nach Entscheidungsverkündung zu richten. Der Einspruchsführer erhält eine schriftliche Bestätigung über den Eingang.

Ein Schlichtungsausschuss wird einberufen, der den Einspruch validiert. Beide Parteien werden angehört. Die Entscheidung (Ergebnis) über den Einspruch erfolgt durch den Schlichtungsausschuss innerhalb von drei Monaten und wird beiden Parteien schriftlich mitgeteilt. Stellt die Entscheidung des Schlichtungsausschusses den Einspruchsführer nicht zufrieden, kann nach den Regeln des Schiedsvertrages ein Schiedsgericht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung des Schlichtungsausschusses angerufen werden. Der Schiedsspruch ist endgültig und für die Parteien bindend. Ein Rechtsmittel gegen den Spruch des Schiedsgerichts ist nicht gegeben. Der Schiedsspruch hat zwischen den Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils.

6.5 Beschwerdeverfahren

Beschwerden über qualifizierte bzw. zertifizierte Personen sind schriftlich an die Zertifizierungsstelle zu richten. Dem Beschwerdeführer wird der Eingang seiner Beschwerde bestätigt. Beschwerden anonymen 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 Person, über die die Beschwerde vorliegt, werden schriftlich über das Ergebnis der Validierung bzw. über Maßnahmen informiert, die die HypZert ggf. einleitet (beispielsweise Disziplinarmaßnahmen).

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

6.6 Veröffentlichungen, Bekanntmachungen

Die jeweils aktuell gültige Version der Prüfungsbedingungen, des Prüfstoffverzeichnisses sowie sonstige Informationen sind der Webseite der HypZert (hypzert.de) zu entnehmen.

Anhang

Prüfstoffverzeichnis

Der Wertermittler muss 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 Wertermittlers in der Immobilienbewertung abzustellen.

Inhalt	VG
1	Wirtschaftliche Kenntnisse
1.1	Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)
	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche und objektspezifische Teilmärkte 1 • Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise 1 <ul style="list-style-type: none"> • auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt • auf die Bodenpolitik • auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) • Definitionen der vorgenannten Begriffe • Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen 1
1.2	Betriebswirtschaftliche Kenntnisse
	Immobilienfinanzierung 1 <ul style="list-style-type: none"> • Methodik • Risikobeurteilung • Sicherungsinstrumentarium • Bedeutung und Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit • Bedeutung des Auslaufes • Grenzen zwischen Real- und Personalkredit • Zins- und Kapitalkosten • Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur • Liquiditätsplanung
1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Immobilienmarktes
	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) 1
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren 1 <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt • Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen • Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) • Standortfaktoren • Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)

Inhalt	VG	
Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <ul style="list-style-type: none"> • Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) • Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen • Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Maklerunternehmen sowie sonstige Verbände und Organisationen) • Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien • Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.) 	1	
Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten • Preisbildende Faktoren • Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung • Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen • Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik 	1	
1.4	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung	
	<ul style="list-style-type: none"> • öffentlich-rechtlicher Art, z. B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • privat-rechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte 	2
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"> • Zins- und Zinseszinsrechnung • Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) • Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln 	2
	Statistische Kenntnisse <ul style="list-style-type: none"> • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung 	1
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung	
	<ul style="list-style-type: none"> • Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse 	1

Inhalt	VG
2. Technische, technologische und bauwirtschaftliche Kenntnisse	
2.1 Baugrundverhältnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Interpretation von Baugrunduntersuchungen <ul style="list-style-type: none"> • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten) 	1
2.2 Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) • Beurteilung von Sanierungskonzepten • rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger) • Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung 	1
2.3 Baukonstruktion und Baustatik	
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen 	1
2.4 Bauweisen und Bauverfahren	
<ul style="list-style-type: none"> • Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung/Nutzungspotenzial und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion) 	1
2.5 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien	
2.5.1 Nachhaltigkeit	1
<ul style="list-style-type: none"> • Komponenten, Themenfelder und Kriterien • Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED usw.) • Nachhaltigkeit und Wertermittlung 	
2.5.2 Energieeffizienz	1
<ul style="list-style-type: none"> • Aspekte und Kriterien, Energieausweis • bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung • Nutzung erneuerbarer Energien am/im Gebäude • Energieeffizienz und Wertermittlung 	
2.5.3 Brennwertechnik, Pelletheizungsanlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung	1
2.6 Normen und technische Vorschriften	
<ul style="list-style-type: none"> • DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFlV) • Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV) 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz • Einhaltung technischer Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik 	1
2.7 Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln	
<ul style="list-style-type: none"> • Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz 	2
2.8 Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (u. a. § 4 Abs. 6 BelWertV)	1

Inhalt		VG
3	Rechtliche Kenntnisse	
3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts	
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	
	• Ziele und Zweck	1
	• Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	1
	• Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1
	• Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	1
	• Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfwert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	1
	• Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	1
	• Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1
	• Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB	
	• Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	2
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	• der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	2
	• Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	2
	• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Ä.	2
3.1.2	Landesbauordnungen (LBO)	
	• Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1
	• Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3
	• Baulasten, Baulastenverzeichnis	3
	• Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	1
3.1.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
	• Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	1
3.1.4	Kommunale Abgabengesetze (KAG)	
	• Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	1
3.1.5	Denkmalschutz	
	• Denkmalschutz- und -pfleregerecht der Bundesländer	1
3.2	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	
	• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	3
	• Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	2
	• Sachwertrichtlinie (SW-RL)	3
	• Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	3
	• Ertragswertrichtlinie (EW-RL)	3
	• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)	3
	• Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	1

Inhalt	VG	
3.3	Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts	
	<ul style="list-style-type: none"> • Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditwesengesetz (KWG), Solvabilitätsverordnung (SolvV), Groß- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Capital Requirements Directive IV – CRD IV) und Capital Requirements Regulation – CRR (EU Nr. 575/2013) 	2
3.4	Kenntnisse des Privatrechts	
3.4.1	BGB	
	<ul style="list-style-type: none"> • Personen (natürliche, juristische) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc.), Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht 	2
3.4.2	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)	2
3.4.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	2
3.5	Kenntnisse des Steuerrechts	
	<ul style="list-style-type: none"> • Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschaft- und Schenkungsteuer etc.) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Einkommensteuergesetz (EStG) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abschreibungsmöglichkeiten (für eigen genutzte bzw. fremd genutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.) 	
3.6	Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster	
3.6.1	Grundbuch	
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung und Funktion des Grundbuchs <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis • Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Rangstellenproblematik 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Glaube 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit • Beschränkt persönliche Dienstbarkeit • Vermerke • Vormerkungen • Erbbaurecht und grundstücksgleiche Rechte 	3

Inhalt		VG
	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Zuständigkeit • Grundstücksbegriff • Teilung/Abschreibung • Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks • Einsicht in das Grundbuch 	3
3.6.2	Liegenschaftskataster	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück) 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Glaube 	2
3.7	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insbesondere	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeinsparverordnung (EnEV) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) 	2
3.8	Sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung, insbesondere	
	Haftung des Sachverständigen	1
	<ul style="list-style-type: none"> • bei privater Tätigkeit aus Vertrag/Gesetz • bei gerichtlicher Tätigkeit • Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung 	
4	Ermittlung von Verkehrswerten/Marktwerten von Grundstücken gemäß ImmoWertV	
4.1.	Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsbereich • Grundlagen der Wertermittlung • Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse • Qualitätstichtag und Grundstückszustand • Entwicklungszustand • Weitere Grundstücksmerkmale • Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse 	
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes	
4.2.1	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Objektarten wie z. B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke • Wohnungs-/Teileigentum, Volleigentum, ideelle Miteigentumsanteile • Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte 	
4.2.2	Systematik/Aufbau der Wertermittlungsverfahren	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) • Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden, Mehr- bzw. Mindererträge u. a. 	
4.3	Wertermittlungsverfahren	
4.3.1	Vergleichswertverfahren	
4.3.1.1	Ermittlung des Vergleichswertes	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung von Vergleichspreisen • Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen • Ermittlung von Vergleichsfaktoren • Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren • Marktanpassung von vorläufigen Vergleichswerten • Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale • Ablaufschema der Vergleichswertermittlung (Verfahrensgang) 	

Inhalt	VG	
4.3.1.2	Ermittlung des Bodenwertes <ul style="list-style-type: none"> Anwendung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und deduktiver Verfahren Anwendung von Umrechnungskoeffizienten Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land-/Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/ Rohbauland, baureifes Land erschließungsbeitragspflichtig, erschließungsbeitragsfrei) Bodenwert bebauter Grundstücke Bebaute Grundstücke im Außenbereich Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung Unterausnutzung, Liquidationsobjekte Überausnutzung Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks oder unterschiedlicher Grundstücksqualitäten 	3
4.3.2	Ertragswertverfahren	
4.3.2.1	Ermittlung des Ertragswertes auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge <ul style="list-style-type: none"> Allgemeines oder vereinfachtes Ertragswertverfahren (Verfahrensgänge) Marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Leerstandskosten, Modernisierungsrisiko/Revitalisierungskosten Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten Kapitalisierung, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes Marktanpassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 	3
4.3.2.2	Ermittlung des Ertragswertes auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge <ul style="list-style-type: none"> Periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (Verfahrensgang) Bewirtschaftungskosten bei periodisch unterschiedlichen Erträgen Kapitalisierung und Abzinsung unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer 	1
4.3.3	Sachwertverfahren	
4.3.3.1	Ermittlung des Sachwertes <ul style="list-style-type: none"> Verfahrensgang 	3
4.3.3.2	Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten, Gebäudestandard, Bruttogrundfläche, besondere Bauteile, besondere (Betriebs-) Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen 	3
4.3.3.3	Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> Alterswertminderung: technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, ordnungsgemäße Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer baulicher Anlagen Methoden der Alterswertminderung (progressive, degressive, lineare Abschreibung) Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe) 	3
4.3.3.4	Marktanpassung – Sachwertfaktoren	3
4.3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3
4.4	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	
4.4.1	Grundlagen der Ermittlung <ul style="list-style-type: none"> Ermittlungspflicht/Grundlagen Bildung von Bodenrichtwertzonen/Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks Ermittlung/Bereitstellung der Bodenrichtwerte 	2

Inhalt		VG
4.4.2	Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungszustand und Art der Nutzung • Weitere wertbeeinflussende Merkmale von Bodenrichtwertgrundstücken (wie landwirtschaftlich genutzte Flächen, baureifes Land etc.) • Nutzungsarten, Nutzungsmaße 	2
4.4.3	Indexreihen <ul style="list-style-type: none"> • Quantifizierung von Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen • Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums • Typische Indexreihen (z. B. Bodenpreise, Preise für ETW, Preise für Einfamilienhäuser) 	2
4.4.4	Umrechnungskoeffizienten <ul style="list-style-type: none"> • Unterschiedliche Grundstücksmerkmale • Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) • Grundstückgröße, Grundstückstiefe 	2
4.4.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> • Ertragsfaktoren • Gebädefaktoren 	3
4.4.6	Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze <ul style="list-style-type: none"> • Abbildung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt • Faktoren zur Anpassung des Sachwertes (Sachwertfaktoren) • Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren) • Ermittlung von Liegenschaftszinssätze 	3
4.5	Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse • Begründung, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen) 	3
4.6	Besondere Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Wertermittlungen entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	2
5.	Kenntnisse zu weiteren Wertermittlungsverfahren und Wertermittlungsanlässen	
5.1	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland)) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung von PV-Anlagen und PV-Dienstbarkeiten (Schwerpunkt Aufdachanlagen) 	1
	<ul style="list-style-type: none"> • Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	2

Inhalt	VG	
<ul style="list-style-type: none"> Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten 	3	
<ul style="list-style-type: none"> 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) 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen 	1	
<ul style="list-style-type: none"> Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte) 	1	
5.2	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung) <ul style="list-style-type: none"> Begriff des Gebäudeversicherungswertes, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe u. a.) Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen 	2
5.3	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt	
5.3.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) Methoden der Berücksichtigung Mietwert beeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z. B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße) 	1
5.3.2	Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.) 	1
6.	Ermittlung von Beleihungswerten von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV	
6.1	Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze <ul style="list-style-type: none"> Grundsatz der Beleihungswertermittlung (§ 3 BelWertV) Verfahren zur Beleihungswertermittlung (§ 4 BelWertV) Philosophie des Beleihungswertes 2-Säulen-Prinzip 	3
6.2	Anforderungen an das Gutachten und an den Gutachter	3
6.3	Ertragswertverfahren <ul style="list-style-type: none"> Grundlagen der Ertragswertermittlung (§ 8 BelWertV) Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage (§ 9 BelWertV) Ermittlung des Rohertrags (§ 10 BelWertV) Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV) Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV) Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV) 	3

Inhalt		VG
6.4	Sachwertverfahren <ul style="list-style-type: none"> • Grundlagen der Sachwertermittlung (§ 14 BelWertV) • Bodenwert (§ 15 BelWertV) • Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV) • Wertminderung wegen Alters (§ 17 BelWertV) • Sicherheitsabschlag • Typische Objektarten für die Anwendung des Verfahrens 	3
6.5	Vergleichswertverfahren <ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltig erzielbare Vergleichspreise • Quellen für Vergleichspreise/-werte • Sicherheitsabschlag • Typische Objektarten für die Anwendung des Verfahrens 	3
6.6	Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände • Besonderheiten bei einzelnen Objekten <ul style="list-style-type: none"> • Bauland (§ 20 BelWertV) • Erbbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV) • Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 22 BelWertV) • Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV) 	2
6.7	Bewertungen im Kleindarlebensbereich (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> • Kleindarlebensgrenze • Anforderungen an Qualifikation und Unabhängigkeit • Objektbesichtigung und Dokumentation • Stichprobenprüfung durch Gutachter 	3
6.8	Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung gemäß § 26 BelWertV	2
6.9	Weitere methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs • Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile • Regulatorische Vorgaben bezüglich einzelner Bewertungsparameter im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren, bei der Kapitalisierung (Barwertermittlung) z. B. von Erbbauzinsreallasten u. a. • Anlagen 1–3 BelWertV • Umgang mit Leerstandsflächen, struktureller Leerstand • Ansatz von Revitalisierungskosten, Modernisierungsrisiko 	3
6.10	Weitere Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> • Erbbaurechte (sogenanntes „Münchener Verfahren“) und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke • Unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Pfandbriefbanken) • Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeit • Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit 	2

Inhalt	VG
7	Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft
7.1	Bewertungsanlässe 2
7.2	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte 3 <ul style="list-style-type: none"> • Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages • Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) • Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) • Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände • Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung
7.3	Basel III – Grundpfandrechtliche Sicherheitenbewertung 2 <ul style="list-style-type: none"> • CRR (Verordnung (EU) Nr. 575/2013) <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 4 – Definition Marktwert/Beleihungswert • Artikel 124 – Durch Immobilien besicherte Risikopositionen • Artikel 125 – Durch Wohnimmobilien vollständig besicherte Risikopositionen • Artikel 126 – Durch Gewerbeimmobilien vollständig besicherte Risikopositionen • Artikel 208 – Anforderungen an Immobiliensicherheiten <ul style="list-style-type: none"> • Rechtssicherheit des Pfandrechts • Überwachung des Immobilienwertes • Wertüberprüfung • Dokumentation, Versicherung • Artikel 229 – Bewertungsgrundsätze • Solvabilitätsverordnung (SolV) • Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswertes
7.4	Marktschwankungskonzept der deutschen Kreditwirtschaft 1
7.5	Realkredit und Pfandbriefsicherheit 3
8	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen
8.1	Rechtsformen der Berufsausübung 1
8.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände 1
8.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben 2
8.4	Grundsätze für die Berufsausübung (siehe Berufsgrundsätze) 3
8.5	Datenschutz 2 <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Grundlagen • Praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro
8.6	Urheberrecht 2



HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 24

10117 Berlin

Germany

hypzert.de