

Zertifizierung

Deltaprüfung zum

Immobilien Gutachter HypZert
für Beleihungswertermittlungen
CIS HypZert (MLV)

Inhaltsverzeichnis

	Allgemeine Informationen	4
.....		
1	Zertifizierung – warum?	4
1.1	Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)	4
1.2	Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen – CIS HypZert (MLV)	5
.....		
2	Über die HypZert GmbH	6
2.1	Aufgaben und Ziele	6
2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen	6
2.3	Akkreditierung und Anerkennung	8
2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit	8
2.5	Organisatorische Struktur	9
	Zertifizierungsbedingungen	10
.....		
3	Zertifizierungsverfahren	10
3.1	Ablauf	10
3.2	Zulassungsvoraussetzungen	10
3.3	Antragstellung	10
3.4	Zulassungsverfahren	11
3.5	Zertifizierungsprüfung	12
3.5.1	Zweck, Umfang und Zeitpunkt	12
3.5.2	Schriftliche Prüfung	12
3.5.3	Ergebnis der Zertifizierungsprüfung	12
3.5.4	Wiederholen der Zertifizierungsprüfung	13
3.5.5	Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß	13
3.5.6	Zertifizierung und Einsicht in die Prüfungsakten	14
3.6	Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung	14

3.7	Zertifikat, Zeichensatzung	14
3.7.1	Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich	14
3.7.2	Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen	14
3.7.3	Zeichensatzung	15
3.8	Überwachung des Zertifikatsinhabers	16
3.9	Rezertifizierung	17
.....		
4	Berufsgrundsätze	19
.....		
5	Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert	23
5.1	Disziplinarmaßnahmen	23
5.2	Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz	23
5.3	Vertraulichkeit	23
5.4	Einspruchsverfahren	23
5.5	Beschwerdeverfahren	24
5.6	Preise	24
5.7	Veröffentlichungen, Bekanntmachungen	24
	Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen	25
.....		
6	Immobiliegutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen / HypZert Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation - CIS HypZert (MLV)	25
6.1	Anforderungen und Zielgruppe	25
6.2	Zulassungsvoraussetzungen	27
6.3	Zulassungsgutachten	27
6.4	Zertifizierungsprüfung	27
6.5	Prüfstoff	28
6.6	Titel	28
.....		
	Anhang	29
	Preisverzeichnis	30
	Prüfstoffverzeichnis	31
	Anforderungen an Gutachten	46

Allgemeine Informationen

1 Zertifizierung – warum?

Die Immobilienwirtschaft trägt in vielen Ländern der Welt in erheblichem Maße zum Bruttoproduktionswert bei. Vor diesem Hintergrund sind zuverlässige Immobilienbewertungen nicht nur für die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes von großer Relevanz, sondern auch für gesamte Volkswirtschaften.

Infolge der zunehmenden regulatorischen Anforderungen innerhalb der Finanzwirtschaft, der wachsenden Komplexität immobilienökonomischer Problemstellungen sowie der immer stärkeren Internationalisierung von Immobiliengeschäft und -finanzierung steigen auch die Anforderungen an diejenigen, die eine sachgerechte Analyse und Bewertung von Immobilien vornehmen – die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachter¹. 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 Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

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**. 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 vor allem der Erfüllung regulatorischer und aufsichtsrechtlicher Vorgaben zum Gläubigerschutz.

¹ Hinweis: Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für beiderlei Geschlecht.

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.

§ 25 BelWertV regelt Beleihungen im Ausland. Demnach sind bei der Beleihungswertermittlung wesentliche Informationen, Daten und Einschätzungen aus einem landesspezifischen Gutachten heranzuziehen, das für das zu bewertende Objekt erstellt wurde. Die aus dem landesspezifischen Gutachten entnommenen Daten und Parameter sind in den nach § 5 Abs. 1 zu erstellenden Beleihungswertgutachten kenntlich zu machen.

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 Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen – CIS HypZert (MLV)

Die nachfolgend beschriebenen Informationen und Zertifizierungsbedingungen richten sich an Personen, die

- über eine besondere Fachkenntnis in einem anderen Land außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verfügen,
- ihre theoretischen und praktischen Fachkenntnisse im Bereich der Marktwertermittlung bereits in einem Prüfungsverfahren (nicht bei HypZert) nachgewiesen haben
- und zusätzlich den Titel „CIS HypZert (MLV)“ führen wollen.

Ziel der HypZert ist es, bereits erfolgreich erbrachte Leistungen bei entsprechendem Nachweis anzuerkennen, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

Erfolgreich erbrachte Leistungen können nur anerkannt werden, soweit ein Prüfungsverfahren vorausgegangen ist, das in seinem Aufbau, Ablauf sowie Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert ist. Die HypZert ist verpflichtet, die Vergleichbarkeit im Einzelfall zu überprüfen, was eine Mitwirkungspflicht seitens des Antragstellers voraussetzt.

Der Antragsteller kann mit einer Aufbauprüfung (= Deltaprüfung) nachweisen, dass er die Anforderungen an **Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen, kurz: CIS HypZert (MLV)**, erfüllt.

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.

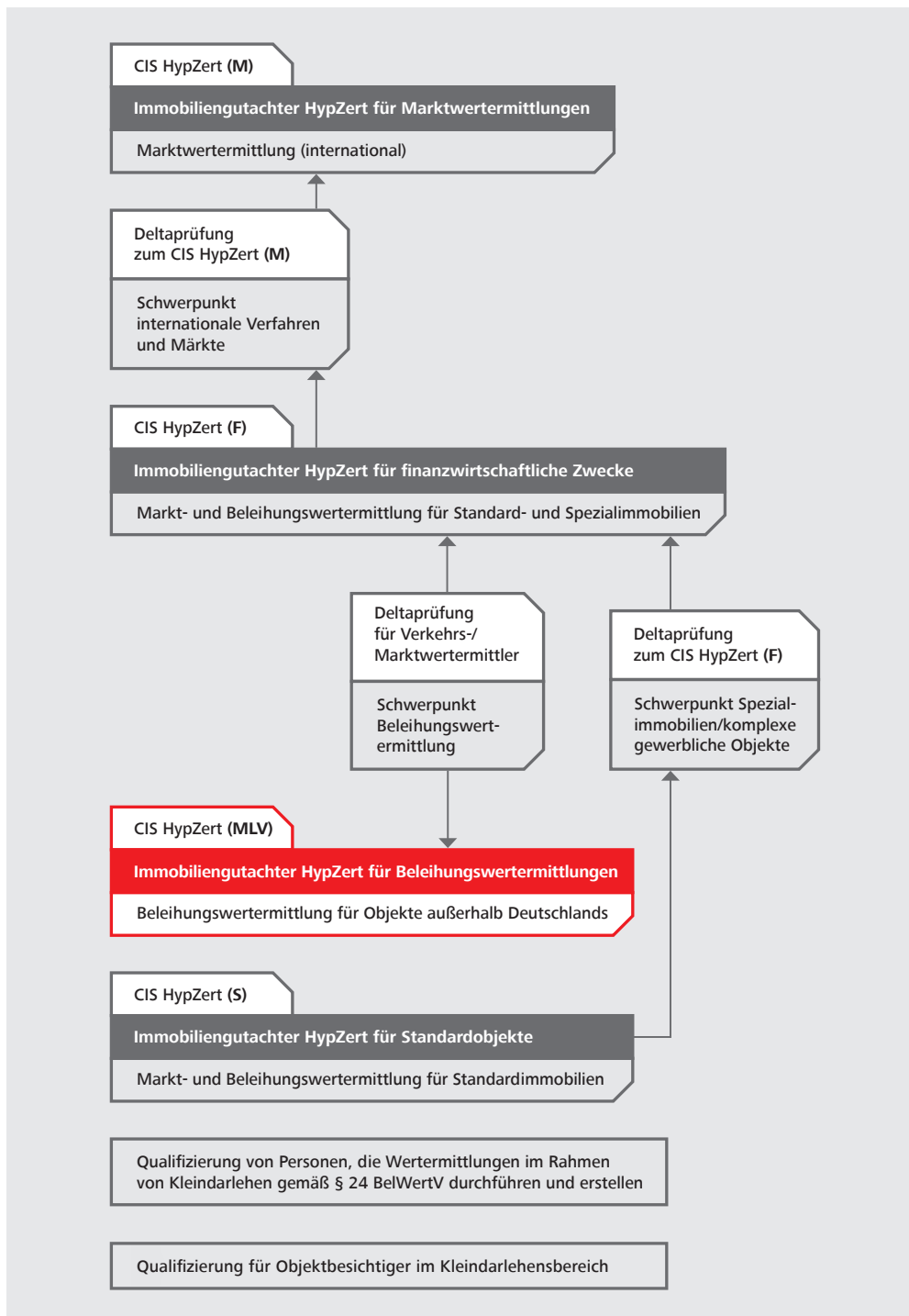
2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

Die HypZert GmbH bietet folgende Zertifizierungen an:

- Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte, CIS HypZert (S)
- Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke, CIS HypZert (F)
- Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen, CIS HypZert (MLV)

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



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

2.3 Akkreditierung und Anerkennung

Aktuell sind alle Zertifizierungsbereiche der HypZert, bis auf 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.

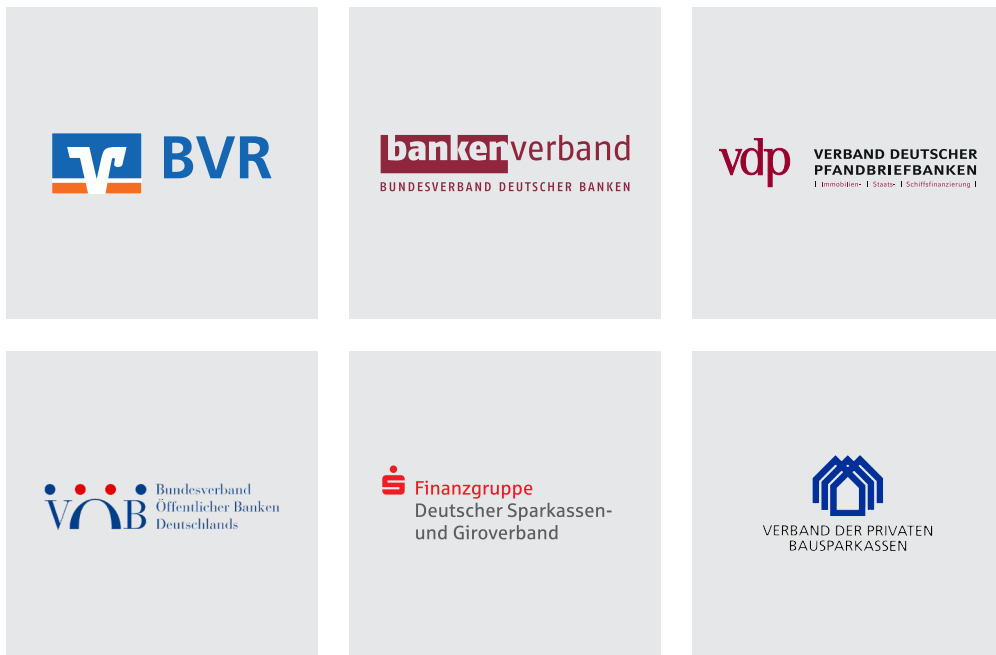
Die Qualität der HypZert-Verfahren wird belegt auch durch die engen Kooperationen mit den wichtigsten internationalen Gutachter-Organisationen: Es besteht ein langjähriger Kooperationsvertrag mit dem US-amerikanischen *Appraisal Institute (AI)*. Vereinbart wurde darin u.a., dass die HypZert Immobiliengutachter 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:



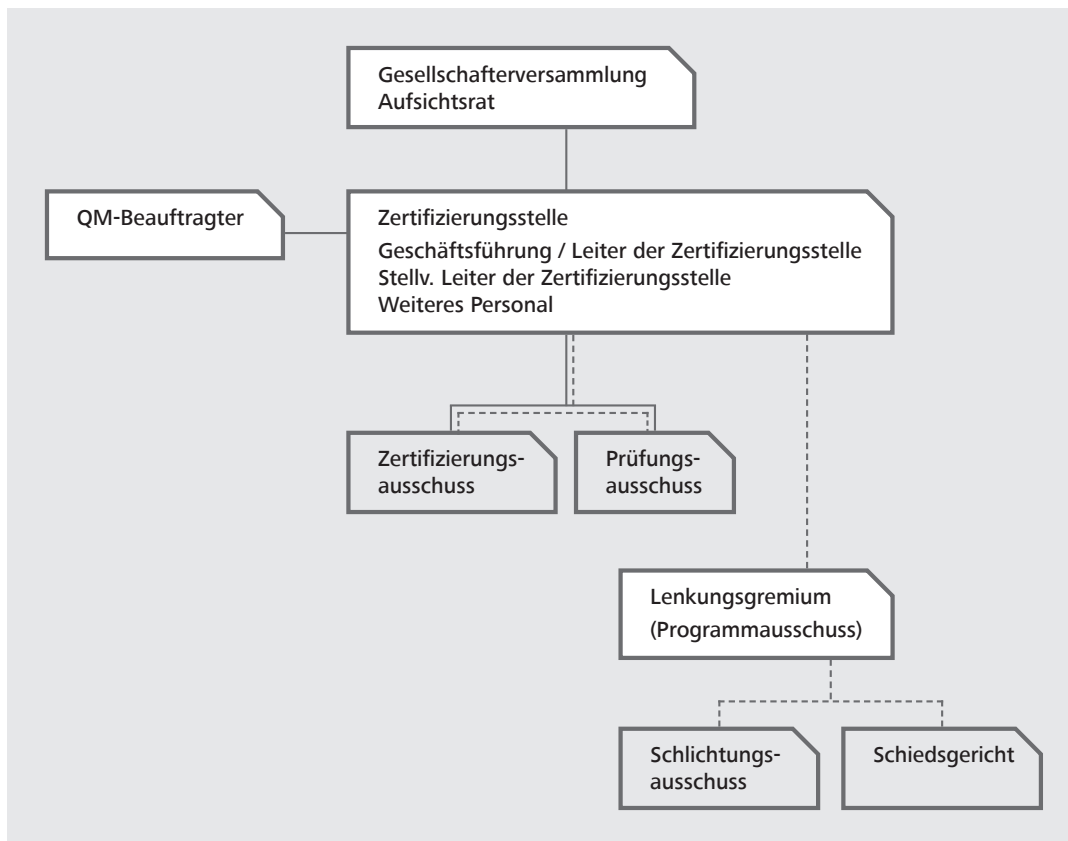
2.5 Organisatorische Struktur


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

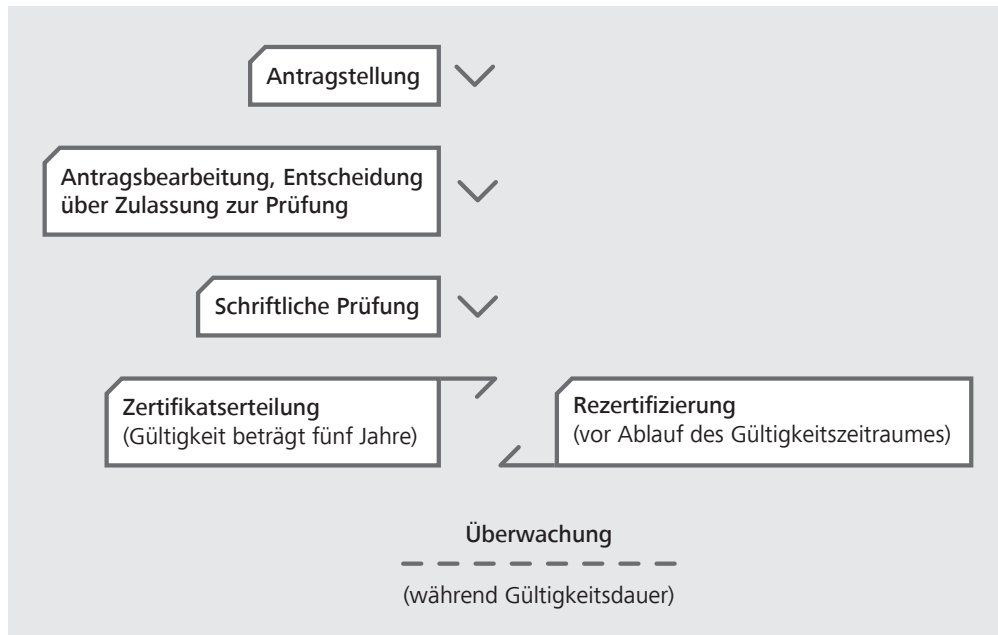
 disziplinarische Weisungsbefugnis

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 in den Abschnitten 6.2 und 6.3 aufgeführt (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:

- Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Zertifizierungsvertrag und Schiedsvertrag, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild.
- Zeugnisse, die zum Nachweis der unter Abschnitt 6.2 genannten Zulassungsvoraussetzungen dienen (z. B. RICS-Urkunde, MAI-Urkunde).

- Gutachten gemäß Abschnitt 6.3 (Zulassungsgutachten), anonymisierte (im banküblichen Umfang, durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) Gutachten, die nicht älter als zwei Jahre sind und durch den Antragsteller persönlich angefertigt wurden. 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 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 (hypzert.de/zertifizierung) 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 GmbH an. Der Antragsteller verpflichtet sich, sämtliche erforderliche 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 der Abschnitte 3.5.2 und 3.5.4 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 GmbH 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 gemäß Anforderungsprofil zu beurteilen.

Die Prüfung umfasst einen schriftlichen Teil.

Die Prüfungen finden in der Regel ein- bis zweimal jährlich statt und können von der HypZert GmbH nach Maßgabe ihrer Kapazitäten frei angesetzt werden. Aktuell anstehende Termine sind der Homepage (hypzert.de/zertifizierung/pruefungstermine) 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 ist in Abschnitt 6.4 geregelt.

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.

3.5.3 Ergebnis der Zertifizierungsprüfung

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 Zertifizierungsprüfung gilt insgesamt als bestanden, wenn in der schriftlichen Prüfung die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wurde.

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

3.5.4 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 Prüfung zu stellen. Als Unterlagen sind das Antragsformular nebst Zertifizierungs- und Schiedsvertrag einzureichen. Alle weiteren Unterlagen liegen der Zertifizierungsstelle vor; eine Aktualisierung wird erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben. Die der Zertifizierungsstelle bereits vorliegenden Gutachten dürfen zum Zeitpunkt des Antrages auf Wiederholungsprüfung nicht älter als zwei Jahre sein. 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.

3.5.5 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 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 Antragsteller

- 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.

3.5.6 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, das 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.

3.6 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.

3.7 Zertifikat, Zeichensatzung

3.7.1 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.

3.7.2 Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen

Der Zertifikatsinhaber verpflichtet sich, Zertifikat, Stempel 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 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.

3.7.3 Zeichensatzung

- **Name und Sitz des Zeicheninhabers**

Die HypZert GmbH mit Sitz in Berlin ist Inhaberin des nachstehenden Zeichens.



- **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 des oben abgebildeten Zeichens. Das Zeichen steht zum Download im Mitgliederbereich der HypZert-Homepage zur Verfügung.

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

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

Form und Aufbau des Zeichens sind genau definiert. Das Zeichen muss in seiner Gesamtheit und in seinen Einzelteilen immer erhalten bleiben und darf nicht verändert werden. Das Zeichen hat ein eigens entwickeltes Schriftbild, muss immer in dieser Form verwendet und darf nicht aus bestehenden Satzschriften „nachgesetzt“ werden. Es darf nur in der bereitgestellten Form verwendet werden.

Das Zeichen muss leicht lesbar und deutlich sichtbar sein. Bei seiner Verwendung muss ein Mindestabstand zu anderen Elementen eingehalten werden. Er basiert auf dem Zweidrittelwert der Versalhöhe des Schriftzuges.

Das farbige Logo sollte nicht auf anderen Farbflächen, Fotografien oder anderen grafischen Strukturen wiedergegeben werden. Für deren Verwendung empfiehlt sich die Hintergrundfarbe Weiß. Das Zeichen ist grundsätzlich zweifarbig abzubilden (Rot = HKS 14, C0 M100 Y100 K0, RAL 3020; Grau = Pantone 424, C0 M0 Y0 K60); im Schwarz-Weiß-Druck erscheinen die Zeichen in 100 Prozent Schwarz. Ist der Hintergrund 100 Prozent rot oder grau (Zeichenfarben), darf die Wortmarke 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 (MLV) 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 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 Zeichensatzung. Hierfür gilt eine Information per Brief, E-Mail oder eine entsprechende Benachrichtigung im Internet unter hypzert.de als ausreichend.

3.8 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 des Erst- oder Rezertifizierungsverfahrens eine umfangreichere Weiterbildung empfohlen bzw. verordnet werden.

Die Inhalte dieser Weiterbildung müssen sich auf das Tätigkeitsgebiet des Immobiliengutachters für Beleihungswertermittlungen 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 eingereichte 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, Qualitätsmängel 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 u. a. 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 Mutterschaftsurlaub, Elternzeiten 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.

3.9 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 nachzuweisen hat, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebietes entspricht.

Die **Dauer** der Rezertifizierungsprüfung beträgt **30 Minuten**.

Die Rezertifizierungsprüfung wird grundsätzlich in **Englisch** abgehalten. Mit Beantragung der Rezertifizierung kann auch Deutsch als Prüfungssprache bei der Zertifizierungsstelle beantragt werden.

Inhalt des Fachgespräches 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 3.8 „Überwachung des Zertifikatsinhabers“ verwiesen. Demnach sind Objektarten entsprechend der Forderungen für die Erstzertifizierungsprüfung einzureichen. Ein Lageplan sowie Objektfotos sind beizulegen. Immobiliengutachter CIS HypZert (MLV) sind verpflichtet, mindestens ein gewerbliches Objekt vorzulegen. Die im Rahmen der Rezertifizierungsprüfung einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Die Gutachten sind in englischer oder deutscher Sprache vorzulegen.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Gutachters digital aufgezeichnet (siehe „Antrag auf Rezertifizierung“).

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

Sofern das Ergebnis des Fachgespräches 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. Wiederholungsprüfung (Fachgespräch) 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 o. g. 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 gesonderten Vertrag.

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 Vorteilmahme 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 Mehrfachtigkeit

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. Eingetretene Änderungen in einem aktuellen Untersuchungsverfahren müssen der Zertifizierungsstelle spätestens sieben Tage nach Eintreten mitgeteilt werden.

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
- Aussetzung der Zertifizierung
- Entzug der Zertifizierung.

Aussetzung und Entzug der Zertifizierung werden 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 3.7 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 Schlichtungsausschuss 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 veröffentlicht (hypzert.de/service/gutachtersuche/) 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 Beleihungswertermittlungen / HypZert Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation - CIS HypZert (MLV)

6.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die Prüfung richtet sich an Personen, die bereits in einem anderen Land außerhalb der Bundesrepublik Deutschland langjährig in der Wertermittlung von Immobilien tätig sind, bereits einen anerkannten Titel zur Ermittlung von Marktwerten besitzen und sich nun zusätzlich im Bereich Beleihungswertermittlung qualifizieren möchten (*siehe Abschnitt 1.2*).

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen, bezogen auf das Land des zu bewertenden Objektes, nachweislich

- landesspezifische Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des jeweiligen Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.);
- die Beurteilungsfähigkeit der Entwicklung des landesspezifischen Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen;
- landesspezifische 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 landesspezifische öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sowie des landesspezifischen Bewertungsrechts (Verkehrswert-/Marktwertermittlung, Beleihungswert- und Versicherungswertermittlung);
- Kenntnisse über die für die Wertermittlung relevanten landesspezifischen Gesetze;
- die Kenntnis der wesentlichen landesspezifischen 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, Paket-, Massen-, Desktopbewertungen);
- Kenntnisse über Grundzüge der Projektentwicklung, soweit sie wertermittlungsrelevant sind;
- Kenntnisse zur Bewertung von Spezialimmobilien;
- die Beherrschung der landesspezifischen Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung;
- Beurteilungsvermögen, welche Verfahren für welchen Zweck (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;
- Kenntnisse spezieller landesspezifischer Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht sowie zum Rechnungsabschluss;
- die Beherrschung von Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber-) Immobilien und zur Profitabilität von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen;
- die Kenntnis der landesspezifischen Besonderheiten bei 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 Pfandbriefgesetz (PfandBG) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ergeben;
- Routine in der Anwendung der BelWertV im Rahmen der Wertermittlung;
- Kenntnisse über die Eigenkapitalregeln für Kreditinstitute, insbesondere Basel I, II und III, Standardansatz, Interner Ratingansatz (Basisansatz, Fortgeschrittenenansatz);
- Kenntnisse über Grundlagen und Ziele von Markt- und Objektratings;
- 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 erstellen;
- die Kenntnis der gebräuchlichen Verfahren zu Markt- und Objektratings bzw. ihre Analyse.

6.2 Zulassungsvoraussetzungen

Der Antragsteller muss eines der folgenden Kriterien erfüllen, um zur Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert (MLV) zugelassen zu werden, nämlich

- Inhaber eines gültigen Zertifikates einer nach ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung sein – das Zertifikat muss mit dem Zertifikat CIS HypZert (F) vergleichbar sein hinsichtlich seines Anforderungsprofils bzw. der Objektarten
oder
- Mitglied der RICS mit Schwerpunkt Immobilienbewertung
oder
- Mitglied beim Appraisal Institute sein.

Alle entsprechenden Nachweise sind durch den Antragsteller zu erbringen.

Die Zertifizierungsstelle empfiehlt, dass der Antragsteller bislang mindestens 30 Beleihungswertgutachten erstellt haben soll.

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:

- Gewerbliche Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzte Objekte, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim.

Alle Gutachten müssen zusätzlich einen Marktwert (nachvollziehbar, ermittelt gemäß § 16 PfandBG bzw. plausibilisiert) ausweisen.

Die hier einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos, nicht übersteigen. Ein Lageplan ist beizulegen. Bitte reichen Sie die Gutachten in digitaler Form ein.

6.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter CIS HypZert (MLV) umfasst eine schriftliche Prüfung und wird in englischer Sprache angeboten.

Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:

Teil I: Erstellung eines Beleihungswertgutachtens.

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

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 45 Minuten.

Teil II: Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis mit dem Schwerpunkt gemäß Ziffer 6.5. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die o. g. allgemeinen Bestimmungen des Abschnittes 3.5.

6.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem als Anlage beigefügten Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen.

Schwerpunkt der Prüfung bilden insbesondere folgende Bereiche:

- Immobilienfinanzierung (Ziffer 1.2 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (Ziffer 2.10 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts (Ziffer 3.3 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Beleihungswert (Ziffer 6 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Besondere Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft (Ziffer 7 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Berufsgrundsätze (Ziffer 8.4 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Plausibilitätsprüfung von Gutachten für Auslandsimmobilien (Ziffer 9.3 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Markt- und Objektrating (Ziffer 10 des Prüfstoffverzeichnisses)
- Aktuelles zum Immobilienmarkt

Im *Prüfstoffverzeichnis* (siehe Anhang) aufgeführte Begrifflichkeiten und Vorschriften, die in anderen Ländern außerhalb der Bundesrepublik Deutschland keine Anwendung finden, sind für Antragsteller, die dort tätig sind, analog anzuwenden. Der Antragsteller muss demnach bspw. nicht die deutschen Vorschriften zum Erbbaurecht kennen, sondern die analogen Vorschriften zum Erbbaurecht des jeweiligen Landes.

6.6 Titel

Durch das erfolgreiche Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen

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

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

Es gelten die o. g. allgemeinen Bestimmungen des Abschnittes 3.7.

Anhang

Anhang

Preisverzeichnis

für die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen

CIS HypZert (MLV)

Leistung	Preis	Fälligkeit
Erstzertifizierung		
Antragsbearbeitung (Überprüfung der Zulassungsvoraussetzungen)	500 €	Fällig mit Antragstellung, unabhängig von der Zulassung/Teilnahme an der Prüfung.
Einmalige Teilnahme an der schriftlichen Prüfung inkl. Zertifikatserteilung und -ausstellung	3.200 €	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	2.000 €	
Wiederholung eines Teils der schriftlichen Prüfung	700 €	In dem Betrag ist die Gebühr für das erste Überwachungsjahr bereits enthalten.
Rezertifizierung		
Rezertifizierungsprüfung	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.
Überwachung		
Jahresgebühr	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.
Ggf. Überwachungsbegutachtung (bei Hinweisen auf Missbrauch usw.)	2.000 €	Fällig vor dem vereinbarten Begutachtungstermin.

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

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

Prüfstoffverzeichnis

für die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen

CIS HypZert (MLV)

Der Immobiliengutachter 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 Gutachters in der Immobilienbewertung abzustellen.

Im Folgenden ist der gesamte Prüfstoff für Immobiliengutachter CIS HypZert (F) aufgeführt. **Die Prüfungsschwerpunkte für die Deltaprüfung sind in Kapitel 6.5 „Prüfstoff“ genannt und im nachfolgenden Prüfstoffverzeichnis blau unterlegt.** Hier ggf. aufgeführte Begrifflichkeiten und Vorschriften, die in anderen Ländern außerhalb der Bundesrepublik Deutschland keine Anwendung finden, sind für Antragsteller, die dort tätig sind, analog anzuwenden. Der Antragsteller muss demnach bspw. nicht die deutschen Vorschriften zum Erbbaurecht kennen, sondern die analogen Vorschriften zum Erbbaurecht des jeweiligen Landes.

VG = Vertiefungsgrad

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 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <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 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen 	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise 	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte 	2
1.2	Betriebswirtschaftliche Kenntnisse	
	Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaftsformen • Rechtsformen • Jahresabschluss nach IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) • Insolvenzstatus 	2

Inhalt	VG
Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> • Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung • Cashflow 	2
Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei <ul style="list-style-type: none"> • Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften • Immobilienfonds (offene und geschlossene) 	2
Immobilienfinanzierung <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 	2
Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> • Unternehmenswert (Begriff) • Bewertungsansätze • Bewertungsverfahren 	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)	3
	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> • Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand • Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes • Wichtige Marktteilnehmer • Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit • Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten 	3
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <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) 	3
	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> • Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) • Anforderungskriterien von Nutzern 	2
	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.) 	3
	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 	3

Inhalt	VG	
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 	3
	<ul style="list-style-type: none"> privatrechtlicher Art, z. B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte 	3
1.5	Mathematische und statistische Kenntnisse	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafeten Grundstücken und Rechten an Grundstücken	3
	<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 	
	Statistische Kenntnisse	2
	<ul style="list-style-type: none"> Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) Regressionsanalysen Korrelationsrechnung 	
	Renditeermittlung und -analysen	1
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung	
	<ul style="list-style-type: none"> Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse 	3
	<ul style="list-style-type: none"> Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog) 	3
	<ul style="list-style-type: none"> Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse) 	3
1.7	Immobilie als Anlageklasse	2
	<ul style="list-style-type: none"> Offene Immobilienfonds Geschlossene Immobilienfonds Immobilien AGs REITs 	
2.	Technische, technologische und bauwirtschaftliche Kenntnisse	
2.1	Baugrundverhältnisse	
	<ul style="list-style-type: none"> Interpretation von Baugrunduntersuchungen; Gründungsarten Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten) 	2
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 	2
2.3	Baukonstruktion und Baustatik	
	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen 	2
	<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen 	2

Inhalt	VG	
2.4	Bauweisen und Bauverfahren	
	<ul style="list-style-type: none"> Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(-spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion) 	2
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung	
	<ul style="list-style-type: none"> Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie 	1
2.6	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien	
2.6.1	Nachhaltigkeit	2
	<ul style="list-style-type: none"> Komponenten, Themenfelder und Kriterien Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED usw.) Nachhaltigkeit und Wertermittlung 	
2.6.2	Energieeffizienz	2
	<ul style="list-style-type: none"> Aspekte und Kriterien, Energieausweis bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung Nutzung erneuerbarer Energien am/im Gebäude Energieeffizienz und Wertermittlung 	
2.6.3	Brennwerttechnik, Pelletheizungsanlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung	1
2.7	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) 	3
	<ul style="list-style-type: none"> Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik Arbeitsstättenrichtlinien etc. 	2
2.8	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
2.9	Baukostenkalkulation und -abrechnung	
	<ul style="list-style-type: none"> Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB,) Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) Kostenfeststellung (Abrechnung) Kostengliederung (Kostengruppe) 	2
2.10	Bautenstandsermittlung, Mittelverwendungsprüfung und Zustandswerte (u. a. § 4 Abs. 6 BelWertV)	3
2.11	Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung)	
	<ul style="list-style-type: none"> Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten 	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	2
	• Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	2
	• Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	3
	• Planungsschadensrecht	2
	• Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z. B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	1
	• Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z. B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss konj. Weiterentwicklung)	1
	• Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2
	• Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/ Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	3
	• Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/ Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	3
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB	
	• Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	3
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	• Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	3
	• Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	3
	• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Ä.	3
3.1.1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV)	2
3.1.2	Landesbauordnungen (LBO)	
	• Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	2
	• Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	3
	• Baulasten, Baulastenverzeichnis	3
	• kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	2
3.1.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
	• Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2
3.1.4	Verwaltungsrechtliche Verfahren	
	• Widerspruchs- und Klageverfahren	1
	• Planfeststellungsverfahren	
3.1.5	Kommunale Abgabengesetze (KAG)	
	• Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation	2
3.1.6	Denkmalschutz	
	• Denkmalschutz- und -pfleregerecht der Bundesländer	2
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

Inhalt	VG
<ul style="list-style-type: none"> Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000) 	1
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien 	2
3.3	Kenntnisse des Bankenaufsichtsrechts
<ul style="list-style-type: none"> Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Kreditwesengesetz (KWG), Solvabilitätsverordnung (SolvV), Groß- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Capital Requirements Directive IV – CRD IV und Capital Requirements Regulation – CRR (EU Nr. 575/2013) 	3
3.4	Kenntnisse des Privatrechts
3.4.1	BGB
<ul style="list-style-type: none"> Personen (natürliche, juristische) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag 	3
<ul style="list-style-type: none"> Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Real-lasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum), 	2
<ul style="list-style-type: none"> Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc.), Mieterhö-hungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht 	3
3.4.2	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
3.4.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
3.4.4	Nachbarrechtsgesetze der Länder
3.5	Kenntnisse des Steuerrechts
<ul style="list-style-type: none"> Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erb-schaft- und Schenkungsteuer etc.) 	3
<ul style="list-style-type: none"> Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Einkommensteuergesetz (EStG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremd genutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.) 	2
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

Inhalt	VG
<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
<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"> • Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und -verordnung (PrKV) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesberggesetz (BBerG) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • EU-Gebäuderichtlinie 	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	
<ul style="list-style-type: none"> • Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätze des Schadensersatzrechts 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Versicherungsrechtliche Kenntnisse 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit 	3
<ul style="list-style-type: none"> • Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Private Beweissicherung 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Vergütung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> • BGB • Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) • Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 	3
<ul style="list-style-type: none"> • Haftung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> • bei privater Tätigkeit aus Vertrag / Gesetz • bei gerichtlicher Tätigkeit • Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung 	3
<ul style="list-style-type: none"> • Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge 	1

Inhalt		VG
	• Teile des Zivilprozesses	1
	• Selbständiges Beweisverfahren nach ZPO	1
	• Einschlägige Teile des Strafprozesses	1
	• Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	1
	• Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	2
	• Rechte und Pflichten des Sachverständigen	3
	• Gewerbeordnung	1
4	Ermittlung von Verkehrswerten/ Marktwerten von Grundstücken gemäß ImmoWertV	
4.1.	Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze <ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsbereich • Grundlagen der Wertermittlung • Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse • Qualitätsstichtag und Grundstückszustand • Entwicklungszustand • Weitere Grundstücksmerkmale • Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse 	3
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes	
4.2.1	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung <ul style="list-style-type: none"> • Objektarten wie z. B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke • Objekte mit gewerblicher Nutzung, z. B. Gewerbegrundstücke, Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebranchen • Wohnungs-/Teileigentum, Volleigentum, ideelle Miteigentumsanteile • Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte • Landwirtschaftliche Grundstücke 	3
4.2.2	Systematik/ Aufbau der Wertermittlungsverfahren <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. 	3
4.3	Wertermittlungsverfahren	
4.3.1	Vergleichswertverfahren	
4.3.1.1	Ermittlung des Vergleichswertes <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) 	3
4.3.1.2	Ermittlung des Bodenwerts <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

Inhalt	VG	
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 	3
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, Brutto-Grundfläche, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Korrekturfaktoren, 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	Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) <ul style="list-style-type: none"> Ermittlungspflicht / Grundlagen Bildung von Bodenrichtwertzonen / Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks Ermittlung / Bereitstellung der Bodenrichtwerte 	2
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 	3
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) 	3
4.4.5	Umrechnungskoeffizienten <ul style="list-style-type: none"> Unterschiedliche Grundstücksmerkmale Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) Grundstücksgröße, Grundstückstiefe 	3
4.4.6	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> Ertragsfaktoren Gebäundefaktoren 	3

Inhalt	VG	
4.4.7	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 <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 Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	3
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)) Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum Bewertung von PV-Anlagen und PV-Dienstbarkeiten (Schwerpunkt Aufdachanlagen) Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken 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 Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsschädigungen, landwirtschaftliche Grundstücke, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile) Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS Sonderbereiche der Wertermittlung (z. B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte) Internationale Wertbegriffe (z. B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z. B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method)) 	3
5.2	Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien <ul style="list-style-type: none"> Bedarfsanalyse Branchen- und Marktanalyse Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen / Autohöfe etc. 	3

Inhalt	VG
5.3 Bewertung von Immobilienportfolios <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenbedingungen • Wahl der Bewertungsmethode • Einzelbewertung • Paketbewertung • Massenbewertung • Desktopbewertung • Maßnahmen der Qualitätssicherung 	3
5.4 Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS <ul style="list-style-type: none"> • Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert • Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties • Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS • Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen 	3
5.5 Wertermittlungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 153 und § 169 sowie § 154 und § 166 BauGB)	2
5.6 Besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z. B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbaueinandersetzung, Zwangsversteigerung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Umweltschutz)	2
5.7 Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung) <ul style="list-style-type: none"> • Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, Wiederherstellungskosten, feste Summe u.a.) • Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen 	2
5.8 Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt	
5.8.1 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) 	2
5.8.2 Die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> • Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.) 	2
5.8.3 Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.) • Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) • Methoden der Berücksichtigung Miet- bzw. Pachtwert beeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung 	2
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 • Zwei-Säulen-Prinzip 	3

Inhalt	VG
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 Ertragswerts der baulichen Anlage (§ 9 BelWertV) • Ermittlung des Rohertrags (§ 10 BelWertV) • Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV) • Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV) • Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV) 	3
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) 	3
6.7 Bewertungen im Kleindarlehenbereich (§ 24 BelWertV) <ul style="list-style-type: none"> • Kleindarlehensgrenze • Anforderungen an Qualifikation und Unabhängigkeit • Objektbesichtigung und Dokumentation • Stichprobenprüfung durch Gutachter 	2
6.8 Beleihungen im Ausland gemäß § 25 BelWertV <ul style="list-style-type: none"> • Ableitung des Beleihungswerts auf der Grundlage ausländischer Marktwertgutachten 	3
6.9 Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung gemäß § 26 BelWertV	3
6.10 Weitere methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswert-/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 bis 3 BelWertV • Umgang mit Leerstandsflächen, struktureller Leerstand • Ansatz von Revitalisierungskosten, Modernisierungsrisiko 	3

Inhalt	VG	
6.11	Weitere Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> • Erbbaurechte (sog. „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 	3
7	Anforderungen an die Immobilienbewertung aus Sicht der Finanzwirtschaft	
7.1	Bewertungsanlässe	3
7.2	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte <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 	3
7.3	Basel III / Grundpfandrechtl. Sicherheitenbewertung <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 Risikopos. • Artikel 208 – Anforderungen an Immobiliensicherheiten <ul style="list-style-type: none"> • Rechtssicherheit des Pfandrechtes • Überwachung des Immobilienwertes • Wertüberprüfung • Dokumentation, Versicherung • Artikel 229 – Bewertungsgrundsätze • Solvabilitätsverordnung (SolV) • Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswerts 	3
7.4	Marktschwankungskonzept der deutschen Kreditwirtschaft	3
7.5	Realkredit und Pfandbriefsicherheit	3
8	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen	
8.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1
8.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	2
8.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	3
8.4	Grundsätze für die Berufsausübung (siehe Zertifizierungsbedingungen)	3
8.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none"> • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung 	2
8.6	Datenschutz <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Grundlagen • Praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro 	2

Inhalt		VG
8.7	Urheberrecht	2
9	Internationale Immobilienbewertung	
9.1	Grundlagen für die Ermittlung von Marktwerten <ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsanlässe im globalen Immobilienmarktgeschehen • Grenzüberschreitende Grundstücksgeschäfte • Anforderungen aus der Wirtschaftsprüfung bzw. der internationalen Rechnungslegung • Anforderungen im Bereich der Versicherungs- und Kreditwirtschaft 	–
	Rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungsstandards <ul style="list-style-type: none"> • Gültigkeitsbereich des Baugesetzbuches • Nationale Standards • Internationale Wertermittlungsstandards 	–
	Die unterschiedlichen Wertbegriffe <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert gemäß Legaldefinition (§ 194 BauGB) • Marktwertdefinition der EU • Market Value nach TEGoVA • Market Value der RICS • Fair Value • Marktwertderivate und sonstige Begriffe • Gemeinsamkeiten und Abgrenzung 	–
9.2	Wertermittlung nach Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der „European and International Valuation Standards (EVS, IVS)“ sowie dem „Red Book“	–
9.3	Plausibilitätsprüfung von Gutachten über Auslandsimmobilien	3
9.4	Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren (insbesondere in Großbritannien, Frankreich, Niederlande, Spanien, USA) <ul style="list-style-type: none"> • Gutachterwesen • Charakteristik der gewerblichen Immobilienmärkte • Rechtliche Rahmenbedingungen • Wertbegriffe/-definitionen • Gewerbliche Mietverträge • Flächenermittlung • Wichtige Wertermittlungsverfahren 	–
10	Markt- und Objektrating	
10.1	Das Immobilien-Rating/Markt- und Objektrating <ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen an das Markt- und Objektrating • Besonderheiten im Immobilien-Rating • Abgrenzung zum „klassischen“ Bonitätsrating • Das Immobilien-Rating im Rahmen der Wertermittlung • Rating von Bestandsobjekten • Rating von Projekten • Ratings von offenen Immobilienfonds • Objektkategorien • Rating-Skala 	3

Inhalt	VG
10.2 Das Markt- und Objektrating von TEGoVA <ul style="list-style-type: none">• Ratingsystem, Ratingskala, Mess-Standards• Kriteriengruppen und Teilkriterien• Das Ratingergebnis (Ratingblatt)• Besonderheiten beim Markt- und Objektrating	3
10.3 Spezielle nationale Immobilien-Rating-Modelle <ul style="list-style-type: none">• Besonderheiten des Markt- und Objektratings des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken e.V.• Besonderheiten des Immobilien-Ratings des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands und des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes (VÖB-Immobilienanalyse)• Sonstige	3
10.4 Hintergrundwissen <ul style="list-style-type: none">• Anforderungen an Ratingagenturen• Nationale/Internationale Ratingagenturen und deren Ratingstandards	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 = Marktwertermittlung

Inhalt	BW	MW
Allgemeine Anforderungen an Gutachten		
1. Grundsätze		
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 Wertermittlungstichtag 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:	x	x
• Art und Höhe des Immobilienwerts		
• Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen		
• weitere Wert beeinflussende Umstände		
2. Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:		
2.1 Allgemeine Angaben		
• 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	x	x
• Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt		
• Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)		
• Flur, Flurstücknummer, Grundstücksfläche		
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	x	x
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	x	x
• Mitwirkung von Hilfskräften	x	x
• Wertermittlungstichtag	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
2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage		
• 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
2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens		
• Zuschnitt, topographische Situation	X	X
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	X	X
• Kontaminierungen	X	X
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	X	X
2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung		
• 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		
2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen		
• 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"> • zur Prüfung des Planungsrechts • zur Ermittlung der Herstellungskosten • zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl 	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"> • Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Baumassenzahl 	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
3.2 Ertragswertverfahren		
• 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
3.3 Sachwertverfahren		
• 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
3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit		
• 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
4. Marktwert		
• 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

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

Inhalt	BW	MW
<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z. B. <ul style="list-style-type: none"> Anhaltspunkte Leistungsrückstand etc. 	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	
6. Sonstige Immobilienwerte		
<ul style="list-style-type: none"> Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung 		x
7. Datum, Stempel, Unterschrift	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Ggf. Unbefangenheitserklärung 	x	x
8. Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)		
<ul style="list-style-type: none"> Pläne mit geeignetem Maßstab: <ul style="list-style-type: none"> Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage) Flurkarte Bodenrichtwertkarte 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen 	x	x
<ul style="list-style-type: none"> Vermietbarkeit/Verwertbarkeit 	x	x



HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 24

10117 Berlin

Germany

hypzert.de