



MODULHANDBUCH

VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON STANDARDIMMOBILIEN LEHRGANG



SV AKADEMIE

Stand: 2. Januar 2023

Vorwort

Das Sachverständigenwesen in Deutschland:

Beim Sachverständigenwesen existieren in Deutschland insgesamt zwei¹ rechtlich geschützte Sachverständigenzertifizierungen: Die öffentliche Bestellung und Vereidigung (ö.b.u.V.) sowie die Personenzertifizierung nach DIN (EN ISO/IEC) 17024. Während die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch eine jeweils für eine Region zuständige Kammer erteilt wird, wird die Zertifizierung gemäß DIN 17024 durch, eine durch den DAkkS² akkreditierte, Zertifizierungsstelle geprüft und erteilt. Die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch eine Kammer erfolgt unter Berücksichtigung der Mustersachverständigenordnung (MSVO) der DIHK³ und erfordert gemäß §2 Absatz 4 „die notwendige praktische Erfahrung und die Fähigkeit, Gutachten zu erstatten“. Bei den Instituten, die für die Zertifizierung gemäß DIN 17024 akkreditiert sind, werden, im Zuge des Prüfverfahrens, durch den Antragssteller erstellte Gutachten aus seiner Sachverständigenpraxis zur Einsicht verlangt und auf ihre Qualität geprüft. Renommiertere Zertifizierungsinstitute verlangen für die Zulassung zur Prüfung zudem einen mindestens zweijährigen Tätigkeitsnachweis als Sachverständiger. Das bedeutet, sowohl bei der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als auch bei der Zertifizierung gemäß DIN 17024 müssen Nachweise darüber geliefert werden, dass hinreichende Kompetenzen vorhanden sind. Daraus ergibt sich, dass eigentlich nur tätige und erfahrene Sachverständige in Frage kommen, eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung nach DIN 17024 anzustreben.

Wie sammelt man hinreichende Erfahrungen ohne Ausbildung?

Problematischer Weise ist eine solche (Grund-)Ausbildung für das (Bau-) Sachverständigenwesen gemäß deutscher Gesetzgebung, anders als bspw. bei den Handwerksberufen selbst, nicht eindeutig geregelt. Somit müssten Weiterbildungsangebote eigenständig zusammengestellt und praktische Kenntnisse eigenständig antrainiert werden. Auf Basis dieser selbst zusammengetragenen „Ausbildung“ könnte dann die Sachverständigentätigkeit aufgenommen werden, um zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Fähigkeiten nachweisen und eine öffentliche Bestellung, bzw. Zertifizierung gemäß DIN 17024, anstreben zu können. Diese Herangehensweise unterschlägt aber einen wichtigen Aspekt der Sachverständigentätigkeit:

Per Gesetz ist ein Sachverständiger zur Neutralität und Gewissenhaftigkeit verpflichtet und haftet für seine gutachterlichen Leistungen! Gemäß geltenden Regelungen sollen Sie sich also ohne entsprechende Ausbildung in ein haftungsrisikantes Tätigkeitsfeld begeben, dort Erfahrungen sammeln und dann eine geschützte Zertifizierung anstreben.

Hier existiert eine klare Lücke im System!

Diese Lücke wird durch die Lehrgänge der SV Akademie geschlossen.

Durch die Lehrgänge der SV Akademie wird eine ausführliche klar strukturierte Ausbildung angeboten, bei der alle notwendigen theoretischen Kenntnisse zur Sachverständigentätigkeit vermittelt und anhand von Praxisbeispielen erläutert werden.

Auf Grund der Fülle an notwendigen Informationen, die es zu vermitteln gilt und der Vielzahl an Besonderheiten bei der praktischen Anwendung setzt die SV Akademie auf fundierte und ausgedehnte Lehrgangszeiträume. Das notwendige Grundwissen kann in kürzerer Zeit nicht vermittelt werden. Sachverständiger werden Sie nicht in drei Tagen!

Zusätzlich steht am Ende jedes Lehrgangs eine von der Lehre getrennte und damit unabhängige Prüfung, bei der ausschließlich Jene zertifiziert werden, die sich als hinreichend „sachverständig“ bewiesen haben. Diese Zertifizierung (durch PersCert TÜV Rheinland) ist markenrechtlich geschützt und stellt ein Pendant zu einem rechtlich nicht geschützten Sachverständigentitel dar.

Heben Sie sich so von den „freien Sachverständigen“ ab und schaffen Sie Vertrauen bei zukünftigen Auftraggebern. Repräsentieren Sie ihre Glaubwürdigkeit durch eine Zertifizierung zum:

Gutachter mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Inhaltsverzeichnis

Lernphase 1 Grundlagen - Immobilienbewertung	11
Kurs 1: Das Sachverständigenwesen.....	12
Kurs 2: Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten	13
Kurs 3: Rechtsgrundlagen.....	14
Kurs 4: Bewertungsgrundlagen.....	15
Kurs 5: Der Bodenwert	16
Lernphase 2 Die normierten Wertermittlungsverfahren	17
Kurs 6: Das Sachwertverfahren	18
Kurs 7: Das Ertragswertverfahren.....	19
Kurs 8: Das Vergleichswertverfahren.....	20
Lernphase 3 Rechte und Belastungen	22
Kurs 9: Sachenrecht, Beschränkungen und Grunddienstbarkeiten.....	23
Kurs 10: Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht	24
Kurs 11: Erbbaurecht	25
Hausübungen	27
Gutachterprüfung.....	28
Zertifizierung.....	29

Allgemeine Informationen

Zugangsvoraussetzungen

Berufliche Vorbildung

Eine abgeschlossene Ausbildung als Architekt, Ingenieur, Betriebswirt, Fachwirt sowie Kaufleute des Immobilien-, Versicherungs-, Finanz- oder Bankenwesens oder ein vergleichbarer Abschluss mit Bezug zur Immobilienwirtschaft oder Immobilienmakler (z.B. nach § 34c GeWO).

Praktische Berufserfahrung

Für die Gutachtertätigkeit ist neben der formalen Zugangsvoraussetzung eine profunde praktische Vorerfahrung in der Immobilienwirtschaft (oder vergleichbar) Voraussetzung.

Lehrgang

Aufbau des Lehrgangs

Die Lehrgänge der Sachverständigen Akademie Aachen sind nach Lehre und Zertifizierungsverfahren unterteilt. Die Regelverweildauer bis hin zur letzten Prüfung im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens beträgt 9 Monate. Die Lehrgänge sind unterteilt in mehrere Lernphasen, denen Kurse zugeordnet sind.

Des Weiteren bestehen alle Module aus zwei wesentlichen Schulungsinhalten:

Schulungsinhalte mit Themenbezug: Grundlagen

- Grundlagenkenntnisse zu allgemeinen und rechtlichen Aspekten

Schulungsinhalte mit Themenbezug: Sachverständigenwesen

- Fall- und Berechnungsbeispiele

Gesamtanzurechnende UE: 760

Lehrgang

Lehrgangsübersicht

Lehrgang

Verkehrswertermittlung von Standardimmobilien

Bildungsziel

Gutachter mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Lernphasen

Lernphase 1 Grundlagen - Immobilienbewertung

Lernphase 2 Die normierten Wertermittlungsverfahren

Lernphase 3 Rechte und Belastungen

Prüfung und Hausübung

Hausübung Sachwertermittlung/Ertragswertermittlung

Gutachterprüfung PersCert TÜV Rheinland

Lehrgang

Curriculum

1. Lernphase | Grundlagen der Immobilienbewertung

Kürzel	Bezeichnung	Art
SVGI-e01	Das Sachverständigenwesen	E-Learning
SVGI-e01.2	Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten	E-Learning
SVGI-e02	Rechtsgrundlagen	E-Learning
SVGI-e03	Bewertungsgrundlagen	E-Learning
SVGI-e04	Der Bodenwert	E-Learning

2. Lernphase | Die normierten Wertermittlungsverfahren

Kürzel	Bezeichnung	Art
NWV-e01	Das Sachwertverfahren	E-Learning
NWV-e02	Das Ertragswertverfahren	E-Learning
NWV-e03	Das Vergleichswertverfahren	E-Learning
Zwischenprüfung:		
NWV-HÜ1	Hausübung – Gutachtenerstellung	Hausübung

3. Lernphase | Rechte und Belastungen

Kürzel	Bezeichnung	Art
RUB-e01	Sachenrechte, Beschränkungen und Grunddienstbarkeiten	E-Learning
RUB-e02	Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht	E-Learning
RUB-e03	Erbbauerecht	E-Learning

Lernphasen und Kurse

Lernphase 1

Grundlagen - Immobilienbewertung

Kurs 1:	Das Sachverständigenwesen.....	12
Kurs 2:	Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten.....	13
Kurs 3:	Rechtsgrundlagen.....	14
Kurs 4:	Bewertungsgrundlagen.....	15
Kurs 5:	Der Bodenwert	16

Lernphasen und Kurse

Kurs 1: Das Sachverständigenwesen

Kürzel SVGI-e01

Art E-Learning

- Inhalte**
- Definition: Sachverständiger/Gutachter
 - Allgemeine Voraussetzungen für die Sachverständigentätigkeit
 - Tätigkeitsbereiche eines Sachverständigen
 - Arten von Sachverständigen
 - Sachverständige in Bezug auf das Bauwesen
 - Auftraggeber
 - Auftragsarten
 - Leistungserbringung und Beauftragung
 - Rechtsberatung und Erteilung von Ratschlägen durch den Sachverständigen
 - Gutachtenverweigerung und Ablehnung des Sachverständigen
 - Haftung und Versicherungsschutz
 - Urheberrechtsschutz an Gutachten

Lernphasen und Kurse

Kurs 2: Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten

Kürzel SVGI-e01.02

Art E-Learning

Inhalte

- Allgemeine Grundsätze
- Aufbau, Form und Inhalt eines Verkehrswertgutachtens

Lernphasen und Kurse

Kurs 3: Rechtsgrundlagen

Kürzel SVGI-e02

Art E-Learning

Inhalte

- Rechtsstrukturen nationaler Wertermittlung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- ImmoWertV 2010
- ImmoWertV 2021

Lernphasen und Kurse

Kurs 4: **Bewertungsgrundlagen**

Kürzel SVGI-e03

Art E-Learning

Inhalte Erforderliche Marktdaten

- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel

Erforderliche Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Bauakte
- Energieausweis
- Mietverträge / Aktuelle Mietaufstellung
- Modernisierungsaufstellung
- Besonderheiten bei Eigentumswohnungen

Lernphasen und Kurse

Kurs 5: Der Bodenwert

Kürzel SVGI-e04

Art E-Learning

Inhalte Step 1:

Gegenüberstellung: Bodenrichtwert und Bewertungsgrundstück

- Bodenrichtwerte und Bodenpreisindex
- Lage
- Entwicklungsstufen von Grund und Boden
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße / Grundstücksgestalt (Tiefe, Breite, Zuschnitt)
- Bodenbeschaffenheit
- Immissionen und Ausrichtung zum Sonnenverlauf

Step 2:

Anpassungen von Abweichungen

Step 3:

Berechnung des Bodenwertes auf Basis der gesammelten Parameter

Lernphasen und Kurse

Lernphase 2

Die normierten Wertermittlungsverfahren

Kurs 5:	Das Sachwertverfahren	18
Kurs 6:	Das Ertragswertverfahren	19
Kurs 7:	Das Vergleichswertverfahren	20

Lernphasen und Kurse

Kurs 6: Das Sachwertverfahren

Kürzel NWV-e01

Art E-Learning

Inhalte Eingangsgrößen im Detail

- Normalherstellungskosten (NHK-Wert)
- Korrekturfaktoren
- Zu- und Abschläge
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Alterswertminderung
- Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen
- Außenanlagen
- Bodenwert (modellkonform)
- Sachwertfaktor
- Besondere objektspezifische Besonderheiten (boG)

Berechnung des Sachwertes an einem Fallbeispiel (Tutorial)

Lernphasen und Kurse

Kurs 7: Das Ertragswertverfahren

Kürzel NWV-e02

Art E-Learning

Inhalte Eingangsgrößen im Detail

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwertverzinsung
- Barwertfaktor
- Bodenwert (modellkonform)
- Besondere objektspezifische Besonderheiten (boG)

Ermittlung des Ertragswertes an einem Fallbeispiel (Tutorial)

Lernphasen und Kurse

Kurs 8: Das Vergleichswertverfahren

Kürzel NWV-e03

Art E-Learning

Inhalte Eingangsgrößen im Detail

- Statistische Grundlagen
- Anwendung statistischer Methoden bei der Verkehrswertermittlung
- Vergleichspreise / Datenlage
- Anpassungen an das Bewertungsobjekt

Lernphasen und Kurse

Hausübung

Kürzel	NWV-HÜ1
Art	Hausübung
Thema	Ermittlung des Sachwertes einer Standardimmobilie und Plausibilisierung mit dem Ertragswertverfahren
Durchführung	Bearbeitung der Hausübung im Homeoffice unter Verwendung der im E-Learning bereitgestellten Unterlagen
Kontrolle	Kontrolle und Feedbackprotokoll durch einen sachverständigen Tutor

Lernphasen und Kurse

Lernphase 3

Rechte und Belastungen

Kurs 9:	Sachenrecht, Beschränkungen und Grunddienstbarkeiten	23
Kurs 10:	Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht	24
Kurs 11:	Erbbaurecht	25

Lernphasen und Kurse

Kurs 9: Sachenrecht, Beschränkungen und Grunddienstbarkeiten

Kürzel RUB-e01

Art E-Learning

Inhalte

- Eigentum, Besitz und Erwerb
- Grundstücksgleiche Rechte
- Gesetzliche Beschränkungen
- Dingliche Rechte
- Bewertungsansätze
- Die häufigsten Grunddienstbarkeiten
- Baulasten

Lernphasen und Kurse

Kurs 10: Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht

Kürzel RUB-e02

Art E-Learning

- Inhalte**
- Rechtliche Einordnung
 - Abgrenzung, Begrifflichkeiten und Merkmale
 - Vertragsgestaltung
 - Beeinflussende Faktoren:
 - Lebenserwartung
 - Rente
 - Leibrente
 - Rentenbarwertfaktor

Lernphasen und Kurse

Kurs 11: Erbbaurecht

Kürzel RUB-e03

Art E-Learning

- Inhalte**
- Wesentliche Merkmale des Erbbaurechts
 - Wesentliche Vertragsbestandteile des Erbbaurechts
 - Erbbauzins
 - Erhöhung des Erbbauzins
 - Wertermittlung beim Erbbaurecht

Prüfung und Zertifizierung

Gutachter mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Hausübungen	27
Gutachterprüfung	28
Zertifizierung	29

Prüfung und Zertifizierung

Hausübungen

Im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens wird von der Sachverständigen Akademie Aachen insgesamt eine Hausübung gestellt. Das Bestehen der Hausübung ist gemäß Prüfungsordnung Zulassungsvoraussetzung zur Gutachterprüfung der PersCert TÜV. Die Hausübung stellt die Ermittlung des Verkehrswertes zu einer Immobilie dar.

Die Hausübung besteht aus einer vorgegebenen Aufgabenstellung (Fallbeispiel) zu einem gestellten Objekt. Die Aufgabenstellung beinhaltet die Ausarbeitung eines vorgegebenen Berechnungsbeispiels. Die Ausarbeitung erfolgt als Hausübung in schriftlicher Form und sollte 20 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten.

Die Hausübung in Form der schriftlichen Ausarbeitung wird durch einen sachverständigen Tutor kontrolliert und mit bestanden oder nicht bestanden bewertet. In beiden Fällen erhält der Teilnehmer ein durch den Tutor erstelltes ausführliches Feedbackprotokoll.

Prüfung und Zertifizierung

Gutachterprüfung

Prüfungsinstitut: Die Personenzertifizierungsstelle TÜV Rheinland

Die Prüfung besteht aus zwei Prüfungsteilen

- Hausarbeit | Erstellung eines Gutachtens
- Mündliche Prüfung | Fachgespräch zum erstellten Gutachten

Prüfung und Zertifizierung

Zertifizierung

Titel der Zertifizierung:

Gutachter mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation

Kompetenznachweis fundierter Kenntnisse

zur Sachverständigentätigkeit mit Spezialisierung auf den Fachbereich: Immobilienbewertung

Tätigkeitsbereich des Gutachters für Immobilienbewertung

- Kaufberatung
- Marktwerteinschätzungen
- Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien durch Anwendung diverser Verfahren
- Hilfestellung zur Kaufpreisfindung (Marktwert)
- etc.

Impressum und Verweise

SV Akademie

Sachverständigen Akademie Aachen GmbH

Geschäftsführer: Urs Nießen

HRB 12939 - Amtsgericht Aachen

Finanzamt Jülich

Steuernummer: 213/5701/3159 - Ust.ID: DE240382539

Staatlich anerkannter Bildungsträger gemäß Bescheid der Bezirksregierung Köln

48.06-32/2011 AwbG

Prüfungsordnungen

Alle Prüfungsordnungen, zu denen in diesem Modulhandbuch Bezug genommen wird, finden Sie unter:

www.sv-akademie.de/pruefungsordnung.html

AGB und Anerkennungsbescheide

www.sv-akademie.de/agb.html

Teilnahmebedingungen

www.sv-akademie.de/teilnahmebedingungen.html

Datenschutz

www.sv-akademie.de/datenschutzerklaerung.html

Kontakt

Aachener Straße 9-11
52428 Jülich

Tel.: 02461 981 81 0
Mail: info@sv-akademie.de

www.sv-akademie.de



SV AKADEMIE