

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft

Fachliche Bestellungs Voraussetzungen



Stand: 04/2017
Revisionsnummer: 1
Erste Fassung: 10/2011

Die nachfolgenden fachlichen Bestellungs Voraussetzungen gelten sinngemäß jeweils für die folgenden Sachgebiete:

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft“

I Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige „**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft“** (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs mit Bezug zur Landwirtschaft.

Das Sachgebiet umfasst Grundstücke aller Entwicklungszustände gemäß § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils geltenden Fassung und den nachfolgenden untergesetzlichen Regelungen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z. B. Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbe- und gemischt-genutzte Immobilien, Erbbaurecht).

Landwirtschaftliche Sachverständige haben im Bestellungsverfahren insbesondere fundierte Kenntnisse über Grundstücke des ländlichen Raums und über Grundstücke in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben nachzuweisen. Dies schließt auch die Kenntnis über Parzellenpachten in der Landwirtschaft und die Nutzung von Grundstücken für Anlagen zur Förderung von Strom aus Biomasse, aus Windenergie an Land und aus solarer Strahlungsenergie auf bebauten und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein.

Die o. g. Bestellung umfasst u. a. die folgenden, **beispielhaft** aufgeführten bebauten Grundstücks-kategorien:

- bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Hofstellen (unabhängig von der Rechtsform)
- Hofstellen mit gemischter landwirtschaftlicher und außerlandwirtschaftlicher Nutzung (z. B. mit einem Café, Hofladen oder Ferienwohnungen), umgenutzte Hofgebäude mit Verwendung jeder Art - soweit nach § 35 BauGB zulässig
- Stallanlagen bzw. landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen (unabhängig von der Rechtsform)
- andere Betriebsgebäude und bauliche Anlagen (unabhängig von der Rechtsform), Altenteilerhäuser und -wohnungen und Resthofstellen, Windenergie-, Biogas- und Solaranlagen auf bebauten und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Unbebaute genutzte Grundstücke sind **beispielhaft**:

- Ackerland
- Dauerkulturflächen
- Grünland
- Unland
- Ödland
- Wasserflächen (ohne fischereiwirtschaftliche Nutzung)
- Gartenland
- Schutz- und Gestaltungsgrün
- Ausgleichsflächen
- Biotopflächen
- Wegeflächen und
- Abbauland (z. B. Lehm, Kies)

Die Bewertung darf unabhängig vom Entwicklungsstand nach § 5 ImmoWertV erfolgen.

In der Forstwirtschaft sowie für die Bewertung gärtnerisch und gartenbaulich, weinbaulich und fischereiwirtschaftlich genutzter Flächen bestehen eigenständige Sachgebiete.

Sachverständige mit dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-Landwirtschaft“ werden u. a. bei Kauf- und/oder Verkaufsfällen, institutionellen Investitionsentscheidungen, bei der Beleihung von Immobilien und bei der Ermittlung von Pachtwerten beauftragt.

Darüber hinaus werden die Sachverständigen mit folgenden Bewertungsaufgaben beauftragt:

- Ehe- und Erbauseinandersetzungen
- Schenkungen und Insolvenzen
- steuerliche Zwecke
- Ermittlung von Entschädigungsbeträgen
- Belastungen durch Dritte

Die Bewertung erfolgt für einzelne Grundstücke bzw. einer Mehrzahl von einzelnen Grundstücken.

1 Vorbildung des Sachverständigen

1.1 Studium und praktische Tätigkeit

Erfolgreich abgeschlossenes Studium an einer Hochschule nach dem Hochschulrahmengesetz einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Agrarwissenschaften, der Architektur, des Bauingenieurwesens, usw.

und eine Berufstätigkeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung andauert sowie bereits mindestens fünf Jahre betragen sollte und in verantwortlicher Stellung ausgeübt wird; sie muss geeignet sein, die erforderlichen praktischen Kenntnisse und Fähigkeiten im Bestellungssachgebiet zu vermitteln und zu vertiefen,

oder

besonders qualifizierte Antragsteller mit abgeschlossener Berufsausbildung (in der Regel Meisterprüfung in einer geeigneten Fachrichtung oder Weiterbildung zum staatlich geprüften Agrarbetriebswirt in einer geeigneten Fachrichtung)

und eine Berufstätigkeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung andauert sowie bereits mindestens fünf Jahre betragen sollte und in verantwortlicher Stellung ausgeübt wird; sie muss geeignet sein, die erforderlichen praktischen Kenntnisse und Fähigkeiten im Bestellungssachgebiet zu vermitteln und zu vertiefen.

1.2 Nachweise der praktischen Tätigkeit

Der Bestellungsbehörde/-körperschaft ist die Berufstätigkeit durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

Einzureichende Gutachten:

Antragsteller haben selbstverfasste Verkehrs-/Marktwertgutachten (nicht älter als vier Jahre) aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- ein Gutachten zum Verkehrswert von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken (Ackerfläche, Grünland usw.)
- mindestens ein Verkehrswertgutachten von einem der drei im Folgenden genannten Bewertungsobjekten:
 - landwirtschaftliche Hofstelle (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, evtl. Gaststätte, Photovoltaikanlage)
 - Resthofstellen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude (mit Drittverwendungsfähigkeit)
 - Tierhaltungsanlagen
- eventuell zusätzlich eine von der Bestellungsbehörde/-körperschaft vorgegebene Anzahl von Gutachten zu folgenden Fragestellungen:
 - Verkehrswert von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken mit dem Entwicklungszustand Bauerwartungs- oder Rohbauland (unter Berücksichtigung der Wartezeit)
 - Verkehrswert von Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen
 - Gutachten zur Pachtaufhebungsentschädigung für entzogene landwirtschaftliche Flächen
 - Wertminderung von Restflächen infolge An-Durchschneidung/Umwege
 - Pachtwertgutachten

Allgemeine Hinweise:

Jedes der eingereichten Gutachten muss den Anforderungen an Gutachten genügen (vgl. 2). Arbeitsproben, die eine individuelle Auseinandersetzung mit den Grundstücksmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen nicht erkennen lassen, erfüllen die Anforderungen an Gutachten regelmäßig nicht.

2 Anforderungen an Gutachten

2.1 Aufbau von Gutachten

Es gelten die jeweilige Sachverständigenordnung, die Empfehlungen zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens (Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln) und die Allgemeinen Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen vom Verband der Landwirtschaftskammern e. V., Berlin.

2.2 Landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt

Antragsteller müssen Struktur und Funktionsweise des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes analysieren und die wichtigsten Marktbeteiligten sowohl auf dem Kauf- als auch dem Pachtmarkt benennen können.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken:

- Ermittlungsgrundlagen für das Vergleichswertverfahren
- Bodenrichtwerte (lokale, regionale und überregionale Kenntnisse)
- Vergleichspreise (lokale, regionale und überregionale Kenntnisse)
- Einflussfaktoren auf den Kaufpreis
- agrarpolitische, agrar- und gesamtwirtschaftliche Situation
- Einfluss bestimmter Anbieter- bzw. Nachfragegruppen
- Lagemerkmale (innerörtlich und übergebietslich)
- Bodengüte

- Flächenzuschnitt
- Zuwegung
- Waldschattenwirkung
- Topographie
- Lieferrechte
- rechtliche Auflagen u. a.

Landwirtschaftlicher Pachtmarkt:

- lokale, regionale und überregionale Pachtzinsniveaus und -entwicklungen
- lokale und regionale Pachtvertragsgestaltungsarten
- lokale, regionale und überregionale Pachtpreisbestimmungsfaktoren
- Bodenpreisrenditen
- Miet-/Pachtpreise für wichtige landwirtschaftliche Immobilien

Grundstückbezogene Rechte und Belastungen, Einfluss auf die Bewertung:

- Privatrecht
- grundbuchliche Eintragungen: Erbbaurecht, Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Verfügungsrechte u. a.
- schuldrechtliche Vereinbarungen: Pacht, Miete

Öffentliches Recht:

- Wasser-, Natur-, Umwelt- und Denkmalschutz, Wege- und Nachbarrecht; sowohl ordnungsrechtliche als auch freiwillige Vereinbarungen über Ein- und Beschränkungen in der landwirtschaftlichen Erzeugung und deren Vergütungsmöglichkeiten

2.3 Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalysen

- allgemeine Wertermittlungsverfahren der Immobilienbewertung (vorzugsweise gem. ImmoWertV und den ergänzenden Vorschriften)
- spezielle Wertermittlungen (z. B. für Beleihungen)
- Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik
- Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)
- wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen
- Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten

2.4 Bewertungsverfahren für unbebaute und bebaute Flächen

Allgemeine Verfahrensgrundsätze:

- Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Vergleichswertverfahren:

- Vergleichspreise
- Anwendung von Indexreihen u. a.
- Bodenrichtwerte
- Entwicklungszustand der zu bewertenden Fläche
- Berücksichtigung wertbeeinflussender Aspekte (Art und Maß der baulichen Nutzung besonders unter Berücksichtigung von §§ 34 f. BauGB, Erschließung)

Sachwertverfahren

- Herstellungswerte, Normalherstellungskosten
- Baunebenkosten, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen

- Reparaturstau
- Anwendung von Indexreihen u. a.
- Restwerte, Abbruch- und Entsorgungskosten
- besondere objektspezifische Merkmale
- Sachwertfaktoren

Ertragswertverfahren (als prioritäres Verfahren der Bewertung von **landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden**):

- Rohertragswertermittlung (nachhaltig erzielbare Einnahmenüberschüsse bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung)
- Bewirtschaftungskosten
- Ermittlung des jährlichen Reinertrages
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Merkmale
- weitere Verfahrensaspekte

Sonstige Bewertungsverfahren:

- Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung

Es ist eine besondere Sachkunde hinsichtlich des Verlaufes der Preise für Produkte und Produktionsmittel in volatilen landwirtschaftlichen Märkten erforderlich.

Ersatzwertverfahren (soweit noch fachlich vertretbar oder rechtlich zulässig)

2.5 Wertminderungen von Grundstücken und sonstige Vermögensnachteile

- An- und Durchschneidung von Grundstücken, Umwege
- Verkleinerungsschäden, unzumutbare Restflächen
- Wertminderung durch Nutzungsänderung, Beschränkungen durch gesetzliche oder freiwillige Auflagen des Klima-, Natur- und Umweltschutzes
- Erwerbsverlust des selbstwirtschaftenden Eigentümers
- Aufwuchsverlust und Nutzungsausfall
- Pachtrecht und Erwerbsverlust des Pächters
- Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulasten)

2.6 Statistische und finanzmathematische Kenntnisse

- Kenntnisse über Grundbegriffe: Grundgesamtheit, Stichprobe, Mittelwert, Varianz, Variationskoeffizient, Korrelation, Regression u. a.
- Definition der Rentenarten und ihre Sonderformen: Zeit-, Leib- und ewige Rente, Zins- und Zinseszinsrechnung, Einfluss der jeweiligen Fälligkeitsmodalitäten

3 Technische Fachkenntnisse

3.1 Beurteilung von unbebauten Grundstücken

- Entwicklungszustand
 - Flächen der Landwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland
 - Rechte und Belastungen
- Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten, Wartezeiten
- Bodenbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften
 - Grundstückgröße und Zuschnitt, Topographie, Bodenbeschaffenheit
 - Aufwuchs, Bodenvorkommen, Altlasten
- Lage: Ortslage, Nachbarschaftslage, Verkehrsanbindung, Hofanschluss, Umwelteinflüsse
- Möglichkeiten, Grenzen und wirtschaftliche Folgen der Umwandlung in andere landwirtschaftliche Nutzungsarten

3.2 Beurteilung von bebauten Grundstücken

- Lage, Größe, Rechte und Belastungen des Grundstückes
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand
- Baubeschreibung:
 - Kenntnisse von Fundamenten, Außenwänden, Innenwänden, Decken, Treppen, Isolierungen, Dachkonstruktionen und -funktionen, Ausbau (Gewerke), sonstige Anlagen, Gartengestaltung, Anpflanzungen, Baumängel, Bauschäden, Außenanlagen
- Bautechnische Kenntnisse:
 - Baugrundverhältnisse, Interpretation von Baugrunduntersuchungen
 - Erkennen von altlastverdächtigen Flächen
 - Baukonstruktion und Baustatik
 - Bauweisen und Bauverfahren
 - Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung
- Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Wertminderung wegen Alter
- technische Lebensdauer, wirtschaftliche Lebensdauer
- technische bzw. wirtschaftliche Eignung des betrachteten Grundstücks für beabsichtigte Nutzung

4 Rechtliche Grundkenntnisse

- Immobilienwertermittlungsverordnung, Vergleichswert-RL, Sachwert-RL, Bodenrichtwert-RL, Ertragswert-RL
- Kenntnisse der Grundlagen der Entschädigung und des Schadensersatzes (Enteignungsgesetze, Bürgerliches Gesetzbuch, Bewertungsgesetz, u. a.)
- Kenntnisse des öffentlichen Planungs- und Baurechtes (Bundes- und landesrechtliche Ordnungen (z. B. Bau-, Raumordnungs- und Planungsrecht (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Raumordnungsgesetz, Landesbeschaffungsgesetz, Flurbereinigungsgesetz, Grundstückverkehrsgesetz u. a.))
- Kenntnisse des Grundbuch- und Liegenschaftsrechts
- besondere Kenntnisse zum Landwirtschaftsprivileg im BauGB (§§ 34 ff.)
- Kenntnisse des landwirtschaftlichen Steuerrechts (Umsatzsteuer-, Bodenschätzungs-, Bewertungsgesetz; Grundkenntnisse der Abgabenordnung u. a.)
- Kenntnisse des allgemeinen und landwirtschaftlichen Erb- und Ehegesetzes (BGB, Höfeordnung u. a.)
- Kenntnisse der Eigentums- und Besitzrechte (Grundstückverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz u. a.)
- Kenntnisse der Beleihungsordnungen
- Kenntnisse des Rechts der EU-Agrarpolitik (Förderrichtlinien bzw. obligatorische bzw. freiwillige Maßnahmen der Einschränkung unternehmerischer Freiheit)

- Umweltschutz und -recht: Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltgesetz
- ggf. landesrechtliche Regelungen
- aktuelle DIN- und EN-Normen bei bebauten Grundstücken (insbes. Wohn- und Nutzflächenberechnung)
- Kenntnis der Verfahrensordnung für Schiedsgutachten und Schiedsgerichte in der Landwirtschaft

II Inhalte der fachlichen Begutachtung im Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft“

Entsprechend der am rechten Seitenrand befindlichen Klassifizierung müssen Sachverständige über die aufgeführten Kenntnisse zum Nachweis der besonderen Sachkunde verfügen. Die Nummerierung verschlüsselt den Vertiefungsgrad wie folgt:

- 1= Grundkenntnisse
 2= Vertiefte Kenntnisse
 3= Detailkenntnisse

1 Wirtschaftliche Kenntnisse

1.1	Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des landwirtschaftlichen Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)	
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1
	Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise : auf Angebot und Nachfrage am landwirtschaftlichen Immobilienmarkt : auf das Preisniveau von Immobilien im ländlichen Raum (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)	1
	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3
1.2	Betriebswirtschaftliche Kenntnisse	
	Bilanzierung und Rechnungslegung : Gesellschaftsformen : Rechtsformen : Cashflow	1

1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-/Pacht-, Bau- und Kapitalmarktes	
	Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	3
	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt im ländlichen Raum : Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand : wichtige Marktteilnehmer : verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit	2
	Marktbeobachtung : Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (z. B. Grundstücksmarktberichte) : wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen : Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen)	2
	Faktoren der Pacht- und Preisentwicklung : Pacht und Preisbildung sowie deren Entwicklung : preisbildende Faktoren : Baukostenentwicklung : Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	2
1.4	Finanzmathematische und statistische Kenntnisse	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken : Zins- und Zinseszinsrechnung : Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) : Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	2
	Statistische Kenntnisse : Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Standardabweichung, Variationskoeffizient, Fehlermaße) : Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße	2

2 Technische Kenntnisse

2.1	Baugrundverhältnisse	
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen bei Gründungsarten : Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen	
	: 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	
	Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1
	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1
2.4	Technische Nutzungsprüfung	
	Generelle Nutzungsprüfung	2
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung	
	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1
2.6	Gebäudetechnik	
	Einschätzung der Technischen Gebäudeausrüstung	1
2.7	Energieeffizienz	
	: Aspekte und Kriterien, Energieausweis : Energieeffizienz und Wertermittlung	1
2.8	Normen und technische Vorschriften	
	: DIN 276, 277 : Grundlagen der Wohn- und Nutzflächenberechnung (Zweite Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung (WoFlV), DIN 283 etc.	2
2.9	Wertrelevanz von Bauschäden und Baumängeln	
	Einschätzung der Wertrelevanz von möglichen Baumängeln und Bauschäden sowie der Abgrenzung insbesondere zum Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“	2
2.10	Baukostenkalkulation und –abrechnung, soweit wertrelevant	
	: Rechtsgrundlagen (z. B. VOB, BGB) : Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) : Kostengliederung (Kostengruppe)	1

3 Rechtliche Kenntnisse

- „[Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit](#)“ in der jeweils gültigen Fassung
- „[Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen](#)“

Vgl. Glossar „Wert- und Kostenbegriffe“ in der jeweils gültigen Fassung

3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts	
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	
	Aufgabe und Grundsätze	1
	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (vorbereitende und verbindliche)	2
	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1
	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich (§§ 30, 33, 34 und 35 BauGB)	3

	Enteignungszweck, Entschädigungsgrundsätze (z. B. Bebauungsplan, Rechtsverlust, Vermögensnachteile, Qualitätsstichtage unter Einbeziehung der Rechtsprechung-, Vorwirkung der Enteignung)	2
	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	1
	Grundlagen zur Wertermittlung nach § 192 – § 198 (z. B. Verkehrs-/Marktwertbegriff § 194, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, erforderliche Daten §§ 195, 196)	3
	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	2
3.1.1.1	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	2
	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	2
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. ä.	2
3.1.1.2	Planzeichenverordnung (PlanzVO)	1
3.1.2	Landesbauordnungen (LBO)	
	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	2
	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	1
	Kommunale Satzungen (z. B. Innenbereichssatzung, Ortsabrundungssatzung)	2
	Baulasten, Baulastenverzeichnis	2
3.1.3	Verwaltungsrechtliche Verfahren	
	Planfeststellungsverfahren, Auswirkungen auf die Wertermittlung	2
3.1.4	Kommunalabgabengesetze (KAG) der Länder	
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung und Abgabensituation und Auswirkungen auf die Wertermittlung	2
3.1.5	Denkmalschutz	
	Denkmalschutz- und -pflerecht der Bundesländer	2
3.2	Sonstige bewertungsrechtliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die dazugehörigen Richtlinien, Anwendungsbereiche, Begriffe, erforderliche Daten, Markt- und modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3
	Beleihungswertermittlungsverordnung (BeWertV)	2
	Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien in Bezug auf Wertermittlung	2
3.3	Privatrecht	
3.3.1	BGB	
	Personen (natürliche, juristische)	2
	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	2
	Recht der Schuldverhältnisse (Schadensersatz § 249, Verträge über Grundstücke § 311b)	2
	Dienstvertrag (§ 611), Werkvertrag (§ 631)	1

	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte : 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	1
	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile §§ 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Besitz versus Eigentum (§§ 854, 903) Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	2
	Eheliches Güterrecht (gesetzlicher, vertraglicher Güterstand (§§ 1363 – 1563 BGB) Zugewinnausgleich, Anfangsvermögen, Endvermögen)	1
	Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum)	1
3.3.2	Mieten und Pachten	
	: Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, branchenübliche Miete, Kostenmiete, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Umsatzmiete)	2
	: Pachtbegriffe (Parzellenpacht, Umsatzpacht, Teilpacht, Pachtpreisanpassung, Durchschnittspachtpreis/Grenzpachtpreis, Grundrente)	2
	: rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit)	1
	: Wertsicherungsklauseln	1
3.3.3	Erbbaurechtsgesetz (ErbbaUG)	1
3.4	Steuerrecht	
	: steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert..)	1
	: steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (z. B. Aufteilung Kaufpreis in Grundstücks- und Gebäudewertanteil, (Erbchaft- und Schenkungsteuer, Betriebsaufgabe, Entnahme aus Betriebsvermögen, Teilwertabschreibung etc.)	1
	: Auswirkung der Umsatzsteuer bei der Wertermittlung (gewerblich und nicht gewerblich, Umsatzsteueroption, Umsatzsteuer beim Verkauf), Umsatzsteuer in der Landwirtschaft	1
3.5	Formelle und materielle Liegenschaftsrechtsordnung, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster	
3.5.1	Grundbuch	
	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung	2
	Grundbuchführung	2
	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2
	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs : Bestandsverzeichnis : Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III	2
	Rangstellen und Bedeutung	2
	Öffentlicher Glaube	2

	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung : Grunddienstbarkeiten : Beschränkt persönliche Dienstbarkeit : Vermerke : Vormerkungen : Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	2
	Sonstiges : Zuständigkeit : Grundstücksbegriff : Teilung/Abschreibung : Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks : Einsicht in das Grundbuch	2
3.5.2	Liegenschaftskataster	
	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk, weitere Informationen etc.)	2
	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück, Klassen und Wertzahlen)	2
	Öffentlicher Glaube	2
3.6	Sonstige bewertungsrelevante Rechtsvorschriften	
	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2
	Bundesberggesetz (BBerG)	1
	Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)	2
	Bodenschätzgesetz (BodSchätzG)	2
	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	2
	Telekommunikationsgesetz (TKG)	1
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	2
	Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	1
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)	2
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	2
	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	2
	Energieeinsparverordnung (EnEV)	1
	Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)	1
3.7	Datenschutz	
	: Umgang und Schutz von personenbezogenen Daten im Rahmen der Wertermittlung : Zulässigkeit der Datenerhebung, Datennutzung, Datenübermittlung, Anonymisierungs- und Löschpflichten	1
3.8	Schadenersatz- und Enteignungsentschädigungsrecht	
	: Kenntnisse und Abgrenzungen des Schadenersatzes nach §§ 249 ff. BGB von enteignungsrechtliche Fragen (Bewertungsansätze, steuerliche Aspekte)	2

4 Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten)

4.1	Anwendungsbereich, Begriffe und allgemeine Verfahrensgrundsätze	
	: normativer Rahmen und Anwendungsbereich : Grundlagen der Wertermittlung : Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse : Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : Grundstücksmerkmale : ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse	3
4.2	Wahl der Wertermittlungsverfahren	
	: Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes (z. B. unbebautes Grundstück, Ein-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, gemischt genutztes Grundstück, Gewerbegrundstück, Wohnungs-/Teileigentum)	3
	: Verfahrenswahl gemäß den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	3
	: Reflexion der sonstigen Umstände des Einzelfalls insbesondere der Datenlage	2
	Systematik/Aufbau der Wertermittlungsverfahren : 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	Verfahrensgrundsätze	
	Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren : Prüfung von Vergleichskaufpreisen und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung : Anpassung von Kaufpreisen/Richtwerten an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes und die allgemeinen Wertverhältnisse : Ermittlung des Bodenwertes: Entwicklungszustand, Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, andere öffentliche Beiträge und Abgaben : Beurteilung der Vergleichsdaten mit Hilfe von einschlägigen statistischen Auswertungen und Kennzahlen : Umgang mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	3
4.3.1.2	Ermittlung des Bodenwertes	
	: Heranziehung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und Anwendung deduktiver Verfahren : Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen : Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land-/Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/Roh-bauland, baureifes Land erschließungsbeitragspflichtig, erschließungsbeitragsfrei) : Bodenwert bebauter Grundstücke : bebaute Grundstücke im Außenbereich : Abweichung der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung : Liquidationsobjekte : Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks oder unterschiedlicher Grundstücksqualitäten	3
4.3.2	Ertragswertverfahren	
4.3.2.1	Verfahrensgrundsätze	

	<ul style="list-style-type: none"> : Verfahrensgang allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren sowie Ertragswertverfahren auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge : marktüblich erzielbare Erträge, Rohertrag, Reinertrag (Ableitung aus objekt-spezifischen Erfolgsrechnungen in der Landwirtschaft) : Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis : wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer : Liegenschaftszinssatz (Modellparameter und Ableitung) : Barwertfaktoren/Vervielfältiger 	3
4.3.2.2	Besonderheiten	
	<ul style="list-style-type: none"> Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung) : periodisch unterschiedliche Erträge insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen (Verfahrensgang) : Übergröße des Grundstücks (selbständig nutzbare/nicht nutzbare Grundstücksteilfläche), rentierlicher Bodenwertanteil : Liquidationswertverfahren 	3
4.3.3	Sachwertverfahren	
4.3.3.1	Verfahrensgrundsätze	
	<ul style="list-style-type: none"> : Ermittlung der Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten, Gebäudestandard, Brutto-Grundfläche, besondere Bauteile, besondere (Betriebs-) Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Korrekturfaktoren, Baunebenkosten, Außenanlagen : Alterswertminderung: technische und wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer : Methoden der Alterswertminderung (progressive, degressive, lineare Abschreibung) : Marktanpassung, insbesondere Anwendung von Sachwertfaktoren 	3
4.3.3.2	Besonderheiten	
	<ul style="list-style-type: none"> : Gebäudeteile unterschiedlichen Baualters : Berücksichtigung verschiedener Standards im Gebäude : Modernisierungsgrad : Liquidation 	3
4.4	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	
	<ul style="list-style-type: none"> : nicht behebbare Baumängel : überdurchschnittlicher Erhaltungszustand : Unterhaltungsrückstand (Reparaturstau) : merkantiler Minderwert : Lasten und Beschränkungen sowie begünstigende Rechte 	1

4.5	Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens oder mehrerer Verfahren	
	: Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktconformer Ergebnisse : Plausibilitätsprüfung der Wertermittlungsergebnisse (Marktkennzahlen je nach Objektart, Einordnung des Bewertungsobjektes in das Marktgeschehen, Beurteilung der Marktgängigkeit etc.)	3

5 Sonstige Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten

	Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z. B. Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z. B. werdendes Bauland))	3
	Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wie z. B. Münchner Verfahren	2
	Beurteilung und Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken (z. B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast, Mieterdienstbarkeit), Baulasten sowie Ermittlung des Werteeinflusses eines Grundstücks durch bestehende Rechte und Belastungen	3
	Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf z. B. Zeit-, Leib- und ewige Renten	2
	Wertermittlung und Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wie z. B. besondere Kündigungsfristen, Einzelbewertung	3
5.1	Methodische Unterschiede und Besonderheiten bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung wie z. B.:	
	: Funktion des Sachwertes in der Beleihungswertermittlung, Aufgabe des Sicherheitsabschlages im Sachwertverfahren nach BelWertV : Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten : Bewirtschaftungskosten und deren Bemessungsgrundlage, Mindestansätze : Kapitalisierungszinssätze, Gesamt- und Restnutzungsdauer : Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs : Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile	2