



Ausbildungskonzept

- Grundlagenausbildung 2016 -

zur Aufnahme einer Tätigkeit als
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilienbewertung).

Zielgruppe: Personen, die eine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit als Sachverständiger anstreben, Mitarbeiter in Bauplanungs- und Bauordnungsämtern, Liegenschaftsämtern, Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, Immobiliensachbearbeiter von Banken und Versicherungen, Immobilienmakler, Architekten, Ingenieure, Immobilienökonom, Betriebswirte sowie bereits tätige Sachverständige, die ihre Kenntnisse vertiefen wollen u.a..

Lehrgangsabschluss

Der Lehrgang endet mit der Ablegung einer Fachkundeprüfung vor dem Prüfungsgremium des BUNDESVERBANDES DER ZERTIFIZIERTEN UND QUALIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IN EUROPA B.Z.S. e.V. (Fachkundezeugnis).

Weitere Qualifikationen

Nach bestandener Fachkundeprüfung steht unseren Lehrgangsabsolventen der Weg in jede weitere Qualifikation offen.

Der BUNDESVERBANDES DER ZERTIFIZIERTEN UND QUALIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IN EUROPA B.Z.S. e.V. arbeitet seit Jahren mit verschiedenen Zertifizierungsgesellschaften eng zusammen. Dementsprechend ist es unseren Absolventen möglich, in kurzer Zeit als weitere Qualifikation die Zertifizierung gem. der ISO/IEC EN 17024 als zzt. höchste Qualifikation in Europa zu erlangen.

Der Ausbildungslehrgang zum Sachverständigen in der Immobilienbewertung bereitet Sie umfassend auf diese Qualifikationen vor. Weitere Informationen erhalten sie u.a. auf der Internetseite www.bzsev.org.

Dozenten: Unsere Dozenten arbeiten erfolgreich seit über 20 Jahren als Sachverständige u.a. auf dem Gebiet der Immobilienbewertung und in der Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen. Wir sind weiterhin tätig in verschiedenen Gremien zur Zertifizierung von Sachverständigen nach ISO/IEC EN 17024.

Individuelle Absprachen zu den Seminarinhalten und den Seminarterminen sind möglich.

Schwerpunkte u.a.:

1. Einführung in das Sachverständigenwesen.

1.1 Grundlagen des Sachverständigenwesens

- Begriffsdefinition "Sachverständiger"
- Die Entwicklung der Wertermittlungsverfahren
- Historische Entwicklung der Werttheorie; Wert und Preis;
- Wertbegriffe
- Wirtschaftliche Bedeutung der Grundstücksbewertung
- Sachverständigenwesen in Deutschland und Europa
- Anforderungen an den Sachverständigen
- Die Qualifikationen/Arten von Sachverständigen
- Tätigkeiten und Aufgaben des Sachverständigen

1.2 Rechtsgrundlagen für das Sachverständigenwesen

- Berufliche Niederlassung
- Gesetzliche Grundlage: Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen (Immo WertV, WertR 2006, BRW-RL, VW-RL, SW-RL, EW-RL, UWG, GewO, ZPO, StPO, StGB, BGB, BauGB, LBO, ZVG, II. BV, WoFlV, BauNVO, BelWertV u.a.)
- Normatives Dokument und Mustersachverständigenordnung
- Steuerliche Behandlung von Sachverständigen

1.3 Grundprobleme der Grundstückswertermittlung

- Anlässe für Grundstückswertermittlungen
- Gegenstand einer Wertermittlung

1.4 Werberechtliche Grundlagen

- Die Werbung des Sachverständigen. Werbestrategien für den Sachverständigen
- Was muss beachtet werden?

1.5 Haftung des Sachverständigen

- Haftung des Sachverständigen als Privatgutachter und im gerichtlichen Prozess
- Vertragswesen des Sachverständigen (Versicherungsschutz für Sachverständige)
- Rechtliche Stellung des Sachverständigen
- Haftungsrecht
- Formularvertragswesen
- Individuelle Vertragsregelungen/Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Der Sachverständigenvertrag/Musterverträge
- Versicherungsschutz für Sachverständige. Haftpflichtversicherung
- Auf welche Punkte ist bei Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung u.a. zu achten.

1.6 Honorierung/Vergütung des Sachverständigen

1.7 Behandlung eines Mustergutachtens zur Schulung des Grundverständnisses für die Bewertung von Grundstücken.

Schwerpunkte u.a.:

2. Grundlagen der Erstellung von Gutachten

2.1 Inhaltliche Anforderungen an das Gutachten

- Grundsätzliches zur Gutachtenerstellung
- Arten von Gutachten
- Gestaltung von Gutachten
- Wesentliche Leistungen des Sachverständigen
- Informationen zu Objektspezifischen Einflussgrößen

2.2 Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes/Grundstückszustand, Grundstücksmerkmale

2.3 Durchführung der Ortsbesichtigung/Ortstermin

- Vorbereitung der Ortsbesichtigung
- Vorgehensweise zur Ortsbesichtigung und Ablauf
- Einladung zur Ortsbesichtigung
- Verhalten und Auftreten des Sachverständigen
- Checkliste für den Ortstermin

2.4 Recherche/Informationsbeschaffung

- Sammlung von Beweismaterial
- Marktanalysen
- Beschaffung der Unterlagen
- Checkliste für Ablauf der Gutachtertätigkeit
- Praktische Hinweise für die Gutachtenerstellung
- Recherchetätigkeit: Was wird wo recherchiert?
- Auswertung von Recherche- bzw. Beweismaterial

2.5 Aufbau und Struktur des Gutachtens

- Gutachtaufbau
- Die Zusammenfassung der Ergebnisse auf seine Schlüssigkeit
- Die Niederschrift des Gutachtens
- Hinweise auf Formulierungshilfen
- Fotos

2.6 Ausstattung mit Hilfsmitteln

2.7 Hinweise zur Organisation eines Sachverständigenbüros

2.8 Musteranschreiben: Behörden, Einladung zum Ortstermin u.a.

2.9 Sonstiges

- Hinweise zum Einsatz der Datenverarbeitung
- Hinweise auf die Rechtsprechung

Schwerpunkte u.a.:

3.1 Hinweise zum Gerichtauftrag (optional)

Die Auftragsverwaltung.

Der Gerichtsauftrag.

Aufgaben bei Gericht; Prozessarten.

Auftreten und Verhalten bei Gericht.

Ladung, Vorbereitung, Durchführung, Praktische Hinweise zum Ortstermin.

Hinweise zum Schriftwechsel / Hinweise zur Rhetorik.

Die Rollen von Richter, Rechtspfleger und Sachverständiger vor Gericht sowie Parteien, Rechtsanwalt, Staatsanwalt, Zeugen; Einschalten von Spezialisten.

Hinweise zu Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren. Gutachten für Behörden. Auftragsannahme und Auftragsbearbeitung.

3.2 Grundlagen des Liegenschaftswesens

Das Grundbuch und seine Funktionen.

Die Grundbuchordnung; Hinweise zur Grundbuchführung.

Grundbuchinhalte/Grundbuchaufbau; Grundbuchakten.

Grundbucheintragungen; Hinweis auf Darstellungen im Grundbuch; Sonderformen des Grundbuch.

Die Rangordnung bei Eintragungen im Grundbuch und deren Bedeutung.

Die Bedeutung des öffentlichen Glaubens; Eintragung von Widersprüchen im Grundbuch

Das Liegenschaftskataster.

Verbindung und Teilung von Grundstücken

3.3 Grundlagen des Bau- und Planungsrechts

Begriffsklärungen: Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Gebäude geringer Höhe, Bebauungsmaße, Erschließung, Größe und Zuschnitt eines Grundstücks, Bodenbeschaffenheit, Unwirtschaftliche Bebauung, Freilegung u.a..

Grundzüge der Bauleitplanung.

Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Privates Baurecht u.a. Werkvertragsrecht nach BGB;

Erschließung Gebiet/ Grundstück.

Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan.

Bebauungsplan; Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Bauen außerhalb eines Bebauungsplanes.

Bauordnungsrecht.

Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Planungsrechtlichen Grundlagen.

Bauen während der Planaufstellung.

Entwicklungsstufen vom Boden zum Bauland und deren Wertbeeinflussung.

Innen- und Außenbereich; Bestandsschutz.

Planungssicherungsmittel.

Erschließungsrecht nach dem BauGB; Bodenordnung.

Hinweise zu Sanierungsbewertung/Planungsschäden/ Enteignung und Entschädigung nach BauGB.

Schwerpunkte u.a.:

4.1 Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens.

Anwendungsfälle

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Auswirkungen der EnEV und der Einführung des Energieausweises sowie der demographischen Entwicklung auf den Verkehrswert (Marktwert).

4.2 Finanzmathematik für die Wertermittlung

Zins- und Rentenberechnungen

4.3 Vergleichswertverfahren - ImmoWertV / Vergleichswert-Richtlinie

Grundzüge/Ermittlungsgrundlagen

Grundlagen der Statistik

Verfahrensablauf

Berücksichtigung von Abweichungen

Behandlung von Berechnungsbeispielen zur Vergleichswertermittlung.

4.4 Bodenbewertung - ImmoWertV / Bodenrichtwert - Richtlinie

Berücksichtigung des geltenden Baurechts, der Bauordnung und der Baunutzungsverordnung.

Bodenwertermittlungsrelevante Inhalte der Bauordnung/ Baunutzungsverordnung.

Bodenrichtwert-Richtlinie

Einflussfaktoren auf den Bodenwert.

Umrechnungskoeffizienten zur Erfassung von Abweichungen.

Indexreihen

Entwicklungszustand/Entwicklungsstufen des Bodens nach ImmoWertV.

Bodenrichtwerte

Sonderfälle der Ermittlung des Bodenwertes gem. § 16 Abs. 2,3,4.

Einfluss von Altlasten auf die Bewertung von Grundstücken.

Behandlung von Berechnungsbeispielen zur Bodenwertermittlung.

4.5 Sachwertverfahren - ImmoWertV / Sachwert - Richtlinie

- Grundzüge und Verfahrensübersicht des Sachwertverfahren

- Normalherstellungskosten, NHK 2010;

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen

- Baupreisindex, Umrechnungskoeffizienten

- Anpassungsfaktoren

- DIN Normen

- Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

- Wertminderung wegen Alter

- Außenanlagen

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel und Bauschäden)

- Sachwertfaktor - Marktanpassung des Sachwertes

- Behandlung von Berechnungsbeispielen zur Sachwertermittlung

Schwerpunkte u.a.:

5.1 Ertragswertverfahren - ImmoWertV / Ertragswert - Richtlinie

Verfahrensübersicht des Ertragswertverfahrens.

Varianten des Ertragswertverfahrens.

Ermittlung des Jahresrohertrages

Marktüblich erzielbare Erträge

Datenquellen

Wohnflächen- / Nutzflächenberechnung

Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

Bewirtschaftungskosten für Wohn- und Gewerbeobjekte

Jahresreinertrag

Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungszinssatz.

Gebäudewertverzinsung

Bodenwertverzinsung

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - boG (u.a. Baumängel und Bauschäden)

Behandlung von Beispielfällen / Beispielrechnungen zur Ertragswertermittlung

5.2 Verkehrswert (Marktwert)

Definitionen Verkehrs(Markt)wert; Market Value; Fair Value; Existing Use; Gemeiner Wert; Beleihungswert; Versicherungswert; Einheitswert; Steuerliche Bedarfsbewertung.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt; Berücksichtigung künftiger Entwicklungen.

Berücksichtigung demographischer Gesichtspunkte u.a..

Marktanpassungen (Zu- und Abschläge)

- Berücksichtigung ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sensitivitätsanalysen

Plausibilitätskontrollen

Monte-Carlo-Verfahren

Behandlung von Berechnungsbeispielen.

Schwerpunkte u.a.:

Berücksichtigung von Rechten und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Einfluss von Rechten und Belastungen auf den Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken

Persönliche Dienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten

Wege-, Fahrt- und Gehrecht u.a.

Bewertung Wegerechtsrente

Wert des begünstigten Grundstücks

Wert des belasteten Grundstücks

Kriterien für Wertminderungen

Leitungsrecht u.a.

Beeinträchtigungen durch ein Leitungsrecht

Wertminderungen

Bodenwertermittlung eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Überbau u.a.

Formen des Überbaus

Überbaurente

Bewertung des begünstigten Grundstücks

Bewertung des belasteten Grundstücks

Grenzüberbauten

Wohnrecht u.a.

Auswirkungen des Wohnrechts auf den Verkehrswert von Grundstücken

Leibrenten, Zeitrenten

Sterbetafeln

Kommutationszahlen

Hinweise zum Wert des Rechts, dem Wert des belasteten Grundstücks bzw. dem Wert des unbelasteten Grundstücks.

Wohnrecht für EFH/MFH

Nießbrauch

Hinweise zu Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

Musterberechnungen

Bewertungsfälle (Auswahl)

Schwerpunkte u.a.:

7.1 Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung (optional)

Baugrundverhältnisse

Bauweisen und Bauverfahren, Baukonstruktion und Baustatik

Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung

Information über entsprechende Normen, technische Vorschriften u.a.

Berücksichtigung von Wertminderungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden gem. ImmoWertV

Typische Baumängel und Bauschäden.

Ursachen und Erkennen sowie Bewertung von Baumängeln und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung.

Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden

7.2 Spezialgebiet der Immobilienbewertung. Allgemeine Hinweise zur Bewertung von

- Wohn- und Teileigentum
- Hotel- und Gaststättengrundstücken
- Handelsimmobilien
- Industrieobjekten
- leer stehenden Objekten
- unter Denkmalschutz stehenden Objekten
- und zur Beleihungswertermittlung
- und der Ermittlung von Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

Schwerpunkte u.a.:

Praxis der Gutachtenerstellung (in Absprache mit den Seminarteilnehmern)

Gemeinsame Erstellung, Erläuterung und Analyse eines Verkehrswertgutachtens.
Praxis der Gutachtenerstellung.

Marktbeobachtung und Datenbeschaffung.
Unter Anleitung eines erfahrenen Sachverständigen werden innerhalb des Seminars praktische Übungen durchgeführt zur Vorgehensweise bei der Erstellung eines Gutachtens.

Praktische Durchführung der Ortsbesichtigung
Baufaufnahme anhand eines Beispielobjektes
Gemeinsame Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Vorbereitungsseminar zur Prüfung

Nach Absolvierung der Lehrgangreihe Seminare 1 bis 8 haben Sie die Möglichkeit eine Fachkundeprüfung abzulegen.

Das Seminar dient der konkreten Vorbereitung der Seminarteilnehmer auf diesen Ausbildungsabschluss.

Prüfung

Lehrgangsabschluss

Der Lehrgang endet mit der Ablegung einer Fachkundeprüfung vor dem Prüfungsgremium des BUNDESVERBANDES DER ZERTIFIZIERTEN UND QUALIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IN EUROPA B.Z.S. e.V. (Fachkundezeugnis).

Weitere Qualifikationen

Nach bestandener Fachkundeprüfung steht unseren Lehrgangabsolventen der Weg in jede weitere Qualifikation offen.

Der BUNDESVERBANDES DER ZERTIFIZIERTEN UND QUALIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IN EUROPA B.Z.S. e.V. arbeitet seit Jahren mit verschiedenen Zertifizierungsgesellschaften eng zusammen. Dem entsprechend ist es unseren Absolventen möglich, in kurzer Zeit als weitere Qualifikation die Zertifizierung gem. der ISO/IEC EN 17024 als zzt. höchste Qualifikation in Europa zu erlangen.

Der Ausbildungslehrgang zum Sachverständigen in der Immobilienbewertung bereitet Sie umfassend auf diese Qualifikationen vor. Weitere Informationen erhalten sie u.a. auf der Internetseite www.bzsev.org.

Organisatorische Hinweise:

Die verbindliche Anmeldung für die Seminare erfolgt bitte schriftlich. Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt.

Teilnehmerzahl: Die Seminare werden i.d.R. ab einer Teilnehmerzahl von 10 Personen durchgeführt.

Seminargebühren und Leistungen:

Die Seminargebühr unserer Seminare beinhaltet in der Regel die Seminarteilnahme, die Seminarunterlagen (auch auf CD) sowie Kaffee/Tee und 1 Kaltgetränk.

Weitere Informationen zu den einzelnen Seminarterminen und Seminargebühren erhalten Sie unter folgenden Kontaktadressen:

B.Z.S.e.V., Frau Ingrid Lahmeyer
Obermarkt 35, 82418 Murnau
- Tel. 08841/676410
- Fax: 08841 - 90830
- Email: euroted@t-online.de

B.Z.S.e.V., Büro Erfurt, Frau Baulng. Gabriele Loos
Andreasstraße 37, 99084 Erfurt
- Tel. 0361/7361518
- Fax 0361 7361519
- Email: Loos-hfsdo@gmx.de

Die B.Z.S.e.V. behält sich vor, Seminare abzusagen, wenn Gründe vorliegen, welche sie nicht zu vertreten hat wie u.a. nicht ausreichende Teilnehmerzahl, Erkrankung von Dozenten, höhere Gewalt usw.

Eine Benachrichtigung der angemeldeten Teilnehmer erfolgt unverzüglich.

In Ausnahmefällen müssen wir uns vorbehalten, einen Wechsel des Referenten, bzw. im Seminarablauf vorzunehmen.

Ein Rücktritt vom Vertrag bzw. eine Kürzung der Teilnehmergebühr kann davon nicht abgeleitet werden.

Seminarorte:

<i>Seminarort</i>	<i>Adressen</i>	<i>Referenten</i>
Murnau	Obermarkt 35 82418 Murnau	Herr Rolf G. Lahmeyer
Erfurt	Andreasstraße 37 99084 Erfurt	Frau Baulng. Gabriele Loos
Reutte/Österreich	Bahnhofstraße 13 A - 6600 Reutte	Herr Rolf G. Lahmeyer



Verbindliche Anmeldung

zur Ausbildungsreihe für die Aufnahme einer Tätigkeit als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilienbewertung).

Per Fax an B.Z.S. e.V., Obermarkt 35, D - 82418 Murnau: 08841/ 90830

Seminarteilnehmer:

Titel:	Name:	Vorname:
Strasse/Hausnummer:	Postleitzahl:	Ort:
Telefon:	Handy:	Fax:
Email:		

Rechnungsempfänger:

Firma:		
Strasse Hausnummer:	Postleitzahl:	Ort:
Telefon:	Handy:	Fax:

Hiermit melde ich mich verbindlich an zur Ausbildungsreihe zur Aufnahme einer Tätigkeit als „Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilienbewertung).

Seminarorte: Bitte den gewünschten Ort ankreuzen.

<input type="radio"/>	Murnau	Obermarkt 35, 82418 Murnau	Tel. 08841/676410, Email: euroted@t-online.de
<input type="radio"/>	Österreich/Reutte	Bahnhofstraße 13, A - 6600 Reutte	
<input type="radio"/>	Erfurt	99084 Erfurt, Andreasstraße 37	Tel. 0361/7361518, Email: Loos-hfsdo@gmx.de

Individuelle Absprachen zum Seminarinhalt und den Seminarterminen sind möglich. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Seminare - Bitte gewünschte Seminare ankreuzen.

Seminar - Nr.	Themen
<input type="radio"/> GL 1	Einführung in das Sachverständigenwesen
<input type="radio"/> GL 2	Grundlagen der Erstellung von Gutachten
<input type="radio"/> GL 3	Gerichtauftrag; Grundlagen des Liegenschaftswesens/des Bau- und Planungsrechts
<input type="radio"/> GL 4	Vergleichwertverfahren, Bodenbewertung, Sachwertverfahren
<input type="radio"/> GL 5	Ertragswertverfahren, Verkehrswertermittlung
<input type="radio"/> GL 6	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
<input type="radio"/> GL 7	Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung; Spezialgebiete
<input type="radio"/> GL 8	Erstellung, Erläuterung und gemeinschaftliche Analyse von Mustergutachten

<input type="radio"/>	Vorbereitungsseminar zur Prüfung
<input type="radio"/>	Prüfung „Zertifizierter Sachverständiger“ (B.Z.S. e.V.)

In der jeweiligen Seminargebühr enthalten sind: Aussagefähige Seminarunterlagen, alkoholfreie Getränke, Kaffee/Tee. Individuelle Absprachen zum Seminarinhalt und den Seminarterminen sind möglich.

Datum _____

Unterschrift _____