

# Zertifikat

Institut Fortbildung Bau gGmbH

über den Abschluss der Qualifizierung

**„Der Architekt als Sachverständiger im Bauwesen“**

Herr Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)

**Wolfgang Schreiner**

hat im Zeitraum von September 2006 bis November 2008 an der  
berufsbegleitenden Qualifizierung in der Spezialisierung

**„Wertermittlung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken“**

erfolgreich teilgenommen.

Die Veranstaltungen und Referenten der Qualifizierung, die insgesamt  
350 Stunden umfasste, sind im beigefügten Rahmenstoffplan aufgeführt.

Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Peter Reinhardt

Projektleiterin



Dipl.-Ing. Ramona Falk

Stuttgart, 8. November 2008



## Rahmenstoffplan

1. **Einführung**
  - 1.1 Die Bedeutung und Einordnung • Definition des Sachverständigen • Struktur des Sachverständigenwesens • Organisations- und Rechtsformen der Sachverständigentätigkeit • Berufliche Ausübungsarten • Sachverständigenordnung • Bestellungsgebiete • Zertifizierung von Sachverständigen • Bedeutung und Grenzen der Sachverständigentätigkeit
  - 1.2 Aus der Praxis des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
  - 1.3 Teamorientiertes Training
  
2. **Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Tätigkeit als Sachverständiger**
  - 2.1 Allgemeines Sachverständigenrecht I: Das bürgerliche Gesetzbuch BGB • Das Strafgesetzbuch StGB • Die Zivilprozessordnung ZPO • Die Sachverständigen-Erschädigung nach dem ZSEG • Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB • Die Gewerbeordnung GewO • Werkvertragsrecht
  - 2.2 Spezielles Sachverständigenrecht I: Grundbuchordnung • Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Landesbauordnung • Erschließungs-, Umlegungs- und Enteignungsrecht • Grundsätze des Miet- und Nachbarrechts • Wohnungseigentumsgesetz • Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen • Das Eigentum am Grundstück und Eigentumsbeschränkungen • Erbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch • Dienstbarkeiten, Erwerbsrecht, Reallasten, Grundpfandrechte
  - 2.3 Allgemeines Sachverständigenrecht II: Sachverständigentätigkeit im gerichtlichen und behördlichen Verfahren • Sachverständigentätigkeit im privaten Bereich • Der Sachverständige als Schiedsgutachter • Regeln der Technik und ihr Zusammenhang mit dem Recht – ihre Bedeutung für den Planer, den Unternehmer und den Sachverständigen • Die Haftung und Haftpflichtversicherung des Sachverständigen • Die Vergütung des Sachverständigen • Die Werbung des Sachverständigen
  - 2.4 Spezielles Sachverständigenrecht II / Immobilienrecht: Bauleitplanung • Sicherung der Bauleitplanung • Verwirklichung der Bauleitplanung • Das Bauordnungsrecht • Denkmalschutz
  
3. **Grundlagen für die Wertermittlung**
  - 3.1 Grundproblematik einer Wertermittlung / Sachwert: Anlass und Zweck der Wertermittlung • Adressaten und Rollenverständnis • wertrelevante Stichtage • Sinn und Zweck der normierten Verfahren • Begründung der Verfahrenswahl • Einführung in die Bodenwertproblematik
  - 3.2 Mathematische Basis für die Wertermittlung: Finanzmathematische Grundlagen zur Wertermittlung • Kapitalwert und interner Zins, sowie deskriptive Statistik • Ableitung des tradierten Ertragswertverfahrens • verkürzte Verfahren • Liquidationswertverfahren • Discounted Cash Flow • Erhebungstechniken für Daten zur Wertermittlung
  - 3.3 Betriebswirtschaftliches Know-how für Sachverständige • Rechtsformen der Unternehmen • Das betriebliche Rechnungswesen • Gliederung der Kosten • Der „Break-even-Point“ • Die Bilanz • Die Gewinn- und Verlustrechnung • Die Voll- und Teilkostenrechnung • Die Du-Pont-Kennzahlen-Pyramide



## Rahmenstoffplan

### 3. Grundlagen für die Wertermittlung

- 3.4 Bodenwert • Vergleichswert • Auszüge aus Gutachterbeispielen
- 3.5 Ertragswert und Wirtschaftlichkeitsanalysen • Vertiefende Übungen und Fälle
- 3.6 Der Immobilienmarkt: Volks- und Betriebswirtschaftliche Aspekte der Immobilienwirtschaft • Immobilien, Vermögen und Immobilienarten • Marktbeobachtung und Erhebungstechniken • Miet- und Preisentwicklung
- 3.7 Das Gutachten in der Praxis: Recherchen zur Vorbereitung • Arten und Zwecke der Gutachten • Form, Inhalt und Gliederung von Gutachten • Mustergutachten • Gutachtenfälle entsprechend den Anforderungen bei der Sachkundeprüfung • Plausible Lösungswege anhand von praxisnahen Beispielen • Gutachtenerstattungsgrundsätze

### 4. Vertiefende Wertermittlungsverfahren

- 4.1 Rechte und Lasten in der Wertermittlungspraxis • Übungsgutachten
- 4.2 Übungsbeispiele und grundsätzliche Rechenarten
- 4.3 Bewertung von Mieten und Pachten • Mietwertermittlung von Wohnraum- / Gewerberaumrenten • Mietrechtsreformgesetz (§ 585 ff BGB) • Mietwertgutachten/ Mietminderungsgutachten
- 4.4 Internationale Bewertungsansätze
- 4.5 Wertermittlung unter Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden • Einführung in die Wertminderungsproblematik
- 4.6 Wertermittlung für Banken • Auszüge aus Übungsgutachten
- 4.7 Wertermittlung in ausgewählten Sonderfällen

### 5. Die Praxis der Wertermittlung / Training

- 5.1 Sonderaspekte im Ertragswert / Revision einer Wertermittlung: Nichtnormierte Verfahren • Revision einer Wertermittlung
- 5.2 Wertermittlung für städtebauliche Zwecke
- 5.3 Bewertung von Gewerbeimmobilien
- 5.4 Sonderthemen der Wertermittlung • Repetitorium
- 5.5 Übungsgutachten und Fallbeispiele
- 5.6 Altlasten und ihr Einfluss auf die Wertermittlung
- 5.7 Übungsgutachten
- 5.8 Vertiefung zum Bau- und Planungsrecht
- 5.9 Das resultierende Verkehrswerturteil / Abschluss



## Referenten

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard **Abele**, Esslingen

Dipl.-Betriebswirt Wilfried **Baum**, Backnang

RA Dr. Hans-Peter **Benz**, Esslingen

Dipl.-Geol. Stephan **Denzel**, Karlsruhe

Prof. Dr. Klaus **Homann**, Albersweiler

Dipl.-Ing. Christine **Hug**, Freie Architektin, ö.b.u.v. Sachverständige, Karlsruhe

Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI) Andrea **Hausmann**, MRICS, Bornheim

Prof. Dipl.-Ing. Jörn **Freise**, Architekt, Leonberg

Dr.-Ing. Jürgen **Koch**, freier Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger, Esslingen

RA Dieter **Kronenbitter**, Esslingen

Dipl.-Betriebswirtin Evi **Lang**, Wirtschaftsprüferin, München

Dr.-Ing. Gerhard **Leute**, ö.b.u.v. Sachverständiger, Karlsruhe

RA Oliver **Lind**, Dortmund

Prof. Dr. Gerd **Motzke**, Vorsitzender Richter am OLG München a.D., Augsburg

RA Prof. Wolfgang **Roeßner**, Stuttgart

Dr.-Ing. Günther **Schäffler**, Freier Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger, Stuttgart

Dipl.-Ing. Günter **Schnettler**, Architekt BVS, ö.b.u.v. Sachverständiger, Arnberg

Dr. Goetz **Sommer**, ö.b.u.v. Sachverständiger, Bonn

Dipl.-Ing. Volker **Stegmüller**, Architekt BDB, Sachverständiger für Wertermittlung, Bretten

Dipl.-Ing. Manfred **Vogels**, Neuss

Dipl.-Ing. (FH) Günter **Wattig**, Sachverständiger CIS hyp zert., MRICS, Mönshheim

Prof. Dr.-Ing. Thomas **Wedemeier**, Stadthagen