



Lehrgang mit TÜV-Abschluss

## Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV).

Lehrgang mit 10 je 2-tägigen Modulen, pro Monat ein Modul.

Durchführungsorte: Köln, Hamburg, München.



Lehrgang mit 10 je 2-tägigen Modulen, pro Monat ein Modul.  
Durchführungsorte:  
Köln, Hamburg, München

## Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV).

Der Lehrgang umfasst insgesamt 10 jeweils 2-tägige Module. Die Module bauen in der angegebenen Reihenfolge inhaltlich aufeinander auf. Den Abschluss bildet eine 1-tägige Prüfung durch die unabhängige Personalzertifizierungsstelle PersCert TÜV.

Die Prüfung wird schriftlich und mündlich durchgeführt. Sie weisen damit Kenntnisse nach, die Sie für die besondere Sachkundeprüfung für die öffentliche Bestellung bei der IHK benötigen. Bitte planen Sie Zeit ein, um den Lehrgangsstoff nachbearbeitend zu vertiefen.

Selbstverständlich können Sie auch einzelne Module besuchen, wenn Sie nur zu bestimmten Themen Ihre Kenntnisse vertiefen bzw. aktualisieren wollen.

### Ihr Vorteil

- Sie werden die breite Palette der unterschiedlichen Wertermittlungsproblematiken und Argumentationsstrategien anhand von bewährten Rechenpraktiken und konkreten Fallbeispielen kennen lernen.
- Sie werden in die Lage versetzt, ein Gutachten rechtlich und betriebswirtschaftlich korrekt sowie mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu erstellen.
- Sie bereiten sich auf die Prüfung für die öffentliche Bestellung bzw. Zertifizierung vor.

### Zielgruppe

Architekten, Bauingenieure, Bank- und Immobilienfachleute, Makler, Anwälte, Steuerberater, Bauträger, Mitarbeiter von Bau-, Liegenschafts- und

Finanzämtern und Gutachterausschüssen sowie praktizierende Sachverständige, die ihre Kenntnisse aktualisieren bzw. vertiefen wollen.

### Orte/Lehrgangszeiten

Der Lehrgang wird in Köln, Hamburg und München angeboten. Die Seminarzeiten aller Module sind jeweils von 09.00–17.00 Uhr.

### Termine

Siehe beiliegende Übersicht

### Ihre Investition

- Pro Modul € 520,- zzgl. MwSt.
- Zwischenprüfung (bei Modul VI) € 95,- zzgl. MwSt.
- Abschlussprüfung € 350,- zzgl. MwSt.

Im Preis sind Teilnehmerunterlagen, Erfrischungsgetränke und Mittagessen enthalten.

Alle Module werden einzeln berechnet. Bitte überweisen Sie erst nach Rechnungserhalt.

## Modul I

### Grundtatbestände

- Ziel und Zweck der Wertermittlung
- Adressaten und Rollenverständnis
- Wertrelevante Stichtage
- Sinn und Zweck der normierten Verfahren
- Begründung der Verfahrenswahl
- Grundsätze einer Verkehrswertableitung

### Sachwert

- Verfahrensvorschriften
- Normalherstellungskosten
- Alterswertminderung
- Berücksichtigung von Mängeln und Schäden
- Sachwertfaktoren
- Schwachstellen des Verfahrens

Referent: Dr. Goetz Sommer

## Modul II

### Wertermittlungsrecht I

- Einführung in die relevanten Rechtsgebiete

### Bau- und Planungsrecht I

- Die zulässige Nutzung des Grundstücks

Referent: Oliver Lind

### Bodenwert und Vergleichswert

- Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren
- Recherche und Beurteilung verfügbarer Vergleichsdaten und Bodenrichtwerte
- Anpassung von Vergleichsdaten über Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten
- Berücksichtigung weiterer Abweichungen von den Grundstücksmerkmalen wie Entwicklungszustand, Erschließungssituation, baulicher Zustand, etc.
- Plausibilitätskontrollen
- Bewertung öffentlicher Flächen
- Vorwirkung der Enteignung

Referent: Martin Busse

## Modul III

### Mathematische Grundlagen/Statistik

„Elementare Basis“

- Logik und Schlussweisen des Sachverständigen
- Notwendige elementare Arithmetik bis hin zur Potenzrechnung
- Indexrechnungen
- Fortschreibungsmethoden
- Zinsrechnungen
- Vervielfältiger
- Rentenrechnungen
- Abschreibungsdivisoren
- Annuitäten
- Zeitrenten, ewige Renten
- Einführung in die deskriptive Statistik

„Das Ertragswertmodell“

- Ertragswert nach ImmoWertV
- Erforderliche Daten

Referent: Dr. Goetz Sommer

## Modul IV

### Mietwert

- Struktur des Mietrechts
- Grundlegende Begriffe (tatsächliche, nachhaltige, ortsübliche Miete, Kostenmiete etc.)
- Ableitung von Mieten
- Der Rohertrag im Verkehrswertgutachten
- Kündigung eines Mietverhältnisses
- Besonderheiten bei gewerblichen Mietverhältnissen
- Verhalten des Gutachters bei Gericht und im Ortstermin

Referent: Oliver Lind

### Vertiefung des Ertragswertes

- Liquidationsverfahren
- Renditeanalyse
- Sachwertkomponenten im Ertragswertmodell
- Plausibilitätskontrollen

Referent: Dr. Goetz Sommer

## Modul V

### Die baulichen Anlagen

- Das Haus vom Keller bis zum Dach
- Fachausdrücke, die der Wertermittler sicher beherrschen muss
- Anfertigung einer informativen und korrekten Baubeschreibung
- Erkennen von Mängeln und Schäden
- Messen und Prüfen
- Instandsetzungs- und Modernisierungskosten
- Mietminderungen

Referent: Dipl.-Ing. (FH) Michael Sauter

## Modul VI

Vormittag:

### Zweistündige schriftliche Prüfung

zur eigenen Standortbestimmung mit der Möglichkeit zur Erlangung von Bonuspunkten für die Abschlussprüfung

Nachmittag und 2. Tag:

### Bau- und Planungsrecht II

- Differenzierung zwischen öffentlichem Bau- und Planungsrecht und privatem Baurecht
- Darstellung der Novellierung durch das EAGBauGB
- Bewertung des planungsrechtlichen Status
- Bauleitplanverfahren
- Erschließungsrecht
- Städtebauliche Verträge, Planwertabschöpfung
- Wertabzüge für den ökologischen Ausgleich
- Grundzüge der Bodenordnung
- Hoheitliche Wertermittlung
- Sanierungssatzung
- Allgemeine Planungssicherungsmittel
- Planungsschäden
- Grundzüge der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

## Beratung

Bitte rufen Sie uns an, wenn Sie eine ausführliche telefonische Beratung wünschen oder weitere schriftliche Informationen erhalten wollen:

Frau Elisabeth Blum  
Tel. +49 221 806-3015  
Fax +49 221 806-1348  
Elisabeth.Blum@de.tuv.com

## Wertermittlungsrecht II

- Einschlägiges Sachenrecht
  - Einführung in das Sachenrecht
  - Beschränkte dingliche Rechte
  - Formelles Immobiliarsachenrecht
- Sachverständigenrecht
  - Vertragsgestaltung
  - Vergütung
  - Verjährung
  - Haftung und Haftungsbegrenzung
  - Besonderheiten beim Gerichtssachverständigen
  - Relevantes Prozessrecht

Referent: Oliver Lind

## Modul VII

### Rechte und Lasten

- Wertermittlungsgrundsätze (WertR 2006 und nicht normierte Verfahren)
- Erbbaurechte
- Leibrente
- Wege- und Leitungsrechte
- Baulasten
- Wohnungsrecht und Nießbrauch

Referentin: Andrea Hausmann, MRICS

## Modul VIII

### Nicht-normierte Verfahren

- Die Inflationsneutralität im tradierten Ertragswertmodell
- Wertbegriffe in der internationalen Immobilienbewertung
- Kapitalwertmethode (Discounted Cash Flow)
- Interner Zins
- Investmentmethoden (Term-and-Reversion, Hardcore oder Layer)
- Residualverfahren
- Monte Carlo-Verfahren

Referent: Dr. Goetz Sommer

### Gewerbeimmobilien

- Strukturierung der gewerblichen Immobilienmärkte und Aufzeigen von Besonderheiten
- Recherche und Beurteilung der Eingangsgrößen in die Wertermittlungsverfahren und wertrelevanter Kennziffern
- Analyse und Beurteilung möglicher Entwicklungspotentiale
- Diskussion häufiger Fehler bei der Bewertung gewerblicher Immobilien
- Praktische Beispiele zur Bewertung von Handels, Büro- und

Referent: Martin Busse

## Modul IX

### Gutachtenerstellung

- Recherchen zur Vorbereitung
- Arten und Zwecke der Gutachten
- Form der Gutachtenerstellung
- Inhalt und Gliederung von Gutachten
- Mustergutachten
- Gutachtenerstattungsgrundsätze

Referent: Martin Busse

### Vertiefung des relevanten Rechts

- Kleingruppenarbeit
- Übungsklausuren

Referent: Oliver Lind

## Modul X

### Verkehrswert – Zusätzliche Instrumente und besondere Fälle

- Sensitivitätsanalyse
- Erwartungswertanalyse
- Entscheidungsbaumverfahren
- Vertiefung zur Verfahrensweise in ungewöhnlichen und in seltenen Fällen
- Revision einer Wertermittlung

### Abschließende Argumentationsstrategien

- Aggregationsverbot
- Ertragsfaktoren
- Vergleichsfaktoren
- Analogien
- Plausibilitäten
- Problemlösung über unstrittige Bandbreiten

Referent: Dr. Goetz Sommer

## Prüfung

Prüfung durch PersCert TÜV

### Zwischenprüfung bei Modul VI

2-stündige schriftliche Prüfung zur eigenen Standortbestimmung und mit der Möglichkeit zur Erlangung von Bonuspunkten für die Abschlussprüfung.

### Abschlussprüfung durch einen

#### Bbeauftragten von PersCert TÜV

Niveau und Umfang in Anlehnung an die besondere Sachkundeprüfung zur öffentlichen Bestellung.

Schriftliche Prüfung: 4 Zeitstunden

Mündliche Prüfung: 15 Minuten pro Teilnehmer

## Kompetenz in Person – unsere Hauptreferenten



### Dr. Goetz Sommer

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung, Regierungsdirektor a.d., Herausgeber des Grundlagenwerks: Grundstücks- und Wertermittlung, Haufe-Verlag. [www.goetzsummer.de](http://www.goetzsummer.de)



### Andrea Hausmann

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV, Professional Member of the

Royal Institution of Chartered Surveyors, Fachbuchautorin zu Rechten und Belastungen. [www.andreahausmann.de](http://www.andreahausmann.de)



### Oliver Lind

Rechtsanwalt, Zusatzausbildung zum Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Langjährige Erfahrung als Vorsitzender

eines Planungs- und Bauausschusses sowie als Mitglied eines Umlegungsausschusses sowie Mitglied der Versammlung des Regionalverbands Ruhrgebiet. [www.raol.eu](http://www.raol.eu)



### Martin Busse

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV),

Spezialgebiet Mieten und Pachten, Gewerbe- und Spezialimmobilien, Geschäftsführender Gesellschafter einer Immobilienbewertungs- und Beratungsgesellschaft.



### Dipl.-Ing. (FH) Michael Sauter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV),

Geschäftsführer eines Sachverständigenbüros, langjährige Erfahrung im Bereich Planung, Konstruktion, Bauleitung, Schlüsselfertigbau, Projektmanagement, Instandhaltung und Sanierung von Wohn- und Industriegebäuden.



## Weitere interessante Seminare/Lehrgänge

### Seminar

#### Erfolgreiche Zwangsversteigerung von Immobilien

##### Ihr Nutzen

- Sie verstehen das Zusammenspiel der Immobilienfinanzierung mit deren Sicherstellung durch die Grundschuld und der späteren zwangsweisen Verwertung der verpfändeten Immobilie.
- Ihre Fachkompetenz steigt, weil Sie Ihren Kunden (Auftraggebern/ Gerichten/Zuführern) auch bei Zwangsversteigerungen als sachkundiger Gesprächs- und Verhandlungspartner gegenüberstehen.
- Sie können die „Schnäppchen-Möglichkeiten“ der Zwangsversteigerung einschätzen.

**Termin:** eintägiges Seminar,  
Termin auf Anfrage

**Kosten:** € 345,- zzgl. MwSt.

### Seminar

#### Beleihungswertermittlung

##### Ihr Nutzen

- Sie lernen die bankspezifischen Grundlagen und methodische Ansätze bei der Ermittlung des Beleihungswertes kennen und vertiefen diese anhand entsprechender Beispiele.
- Sie werden in die Lage versetzt, den Beleihungswert entsprechend den gültigen Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ermitteln und ihn vom Verkehrswert abzugrenzen.
- Sie erhalten das Rüstzeug für diesen eigenständigen Bereich der Immobilienbewertung und seine entsprechenden Auftraggeber.

**Termin:** zweitägiges Seminar,  
Termin auf Anfrage

**Kosten:** € 550,- zzgl. MwSt.

### Lehrgang

#### Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäude-Instandsetzung (TÜV)

##### Ihr Nutzen

- Sie werden in die Lage versetzt, ein Gutachten sowohl rechtlich und betriebswirtschaftlich korrekt als auch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu erstellen.
- Sie weisen damit Kenntnis nach, die bei einer anschließenden Sachkundeprüfung zur öffentlichen Bestellung durch Ihre IHK ebenfalls gefordert werden.
- Nach bestandener Abschlussprüfung erhalten Sie ein qualifiziertes Zertifikat mit dem Titel: „Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäude-Instandsetzung (TÜV)“.
- Die Fachreferenten sind anerkannte Experten in ihrem jeweiligen Themengebiet und verfügen über umfangreiche Praxiserfahrung als Bausachverständige sowie Schulungserfahrung bei Kammern, Verbänden und privaten Institutionen.

**Lehrgang mit 10 Lehrgangsmodulen,** insgesamt 28 Seminartage sowie einen Prüfungstag.

**Termin:** auf Anfrage

**Kosten:** **Modul I und X** (2-tägig):  
je € 520,- zzgl. MwSt.

**Module II bis IX** (3-tägig):  
je € 685,- zzgl. MwSt.

**Zertifikats-Prüfung**  
€ 350,- zzgl. MwSt.

Im Preis sind Teilnehmerunterlagen, Erfrischungsgetränke und Mittagessen enthalten.

Alle Module werden einzeln berechnet.

Weitere Informationen:  
Frau Elisabeth Blum,  
Tel. +49 221 806-3015  
Fax +49 221 806-1348  
Elisabeth.Blum@de.tuv.com



**TÜVRheinland®**  
Genau. Richtig.

TÜV Rheinland Akademie GmbH  
Am Grauen Stein  
51105 Köln  
Telefon 0800 8484006  
Fax 0800 8484044  
Servicecenter-West@de.tuv.com  
[www.tuv.com/akademie](http://www.tuv.com/akademie)