

## **Fortbildungsnachweise Rechtsanwalt Klemens Zimmer**

### **III. Verkehrswertermittlung**

Herr Rechtsanwalt Zimmer hat im Zeitraum September 2003 bis November 2005 den Lehrgang „Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ besucht und hierbei 350 Zeitstunden belegt. Im Jahr 2006 hat Herr Rechtsanwalt Zimmer die Abschlussprüfung „Sachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der HTWG Konstanz/ IFBau absolviert und die Prüfung mit der Note „sehr gut“ (1,4) abgeschlossen.

# Zertifikat

über den Abschluss der Qualifizierung

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

Herr

**Klemens Zimmer**

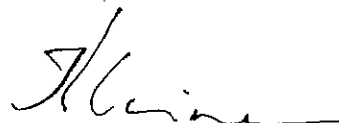
hat im Zeitraum von September 2003 bis November 2005 an der  
berufsbegleitenden Qualifizierung in der Spezialisierung

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

erfolgreich teilgenommen.

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

Aufsichtsratsvorsitzender



Professor Rudolf Kleine

Geschäftsführerin



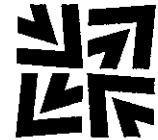
Magister Irene Baum

Stuttgart, 12. November 2005



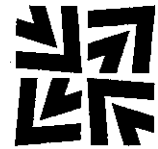
## Rahmenstoffplan

1. Einführung
  - 1.1 Die Bedeutung und Einordnung • Definition des Sachverständigen • Struktur des Sachverständigenwesens • Organisations- und Rechtsformen der Sachverständigentätigkeit • Berufliche Ausübungsarten • Sachverständigenordnung • Beststellungsgebiete • 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: Das bürgerliche Gesetzbuch BGB • Das Strafgesetzbuch StGB • Die Zivilprozessordnung ZPO • Die Sachverständigenentschädigung nach dem ZSEG • Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB • Die Gewerbeordnung GewO • Werkvertragsrecht
  - 2.2 Spezielles Sachverständigenrecht: Ausgewählte Rechtsvorschriften für die Wertermittlung • Grundbuchordnung • Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Landesbauordnung • Erschließungs-, Umliegungs- 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
3. Grundlagen für die Sachverständigentätigkeit
  - 3.1 Ziel und Zweck der Wertermittlung • Adressaten und Rollenverständnis • wertrelevante Stichtage • Sinn und Zweck der normierten Verfahren • Begründung der Verfahrenswahl
  - 3.2 Finanzmathematische Grundlagen zur Wertermittlung • Kapitalwert und interner Zins sowie deskriptive Statistik • Ableitung des tradierten Ertragswertverfahrens • verkürzte Verfahren • Liquidationswertverfahren • Discounted Cash Flow
  - 3.3 Betriebswirtschaftliches Know-how für Sachverständige • Wesen und Grundlagen des Wirtschaftens • Betriebe/Unternehmen • Das betriebliche Rechnungswesen • Kosten • Gewinn und Verlustrechnung • Voll- und Teilkostenrechnung
4. Traditionelle Vorgehensweisen
  - 4.1 Bodenwert • Vergleichswert • Sachwert • Übungsgutachten
  - 4.2 Ertragswert und Wirtschaftlichkeitsanalysen • Übungsgutachten
  - 4.3 Volks- und Betriebswirtschaftliche Aspekte der Immobilienwirtschaft • Immobilien- Vermögen und Immobilienarten • Marktbeobachtung und Erhebungstechniken • Miet- und Preisentwicklung



## Rahmenstoffplan

4. **Traditionelle Vorgehensweisen**
  - 4.4 PC- und Interneteinsatz bei der Gutachtenerstattung • Informationsbeschaffung
  - 4.5 Vorgehensweise bei der Wertermittlung • Wohnraum, Gewerberaum
  - 4.6 Rechte und Lasten in der Wertermittlungspraxis • Übungsgutachten
5. **Die praktische Arbeit des Sachverständigen**
  - 5.1 Sachverständigentätigkeit im gerichtlichen und behördlichen Verfahren - das Gerichtsgutachten • Sachverständigentätigkeit im privaten Bereich - das Privatgutachten • Der Sachverständige als Schiedsgutachter – das Schiedsgutachten • Die Haftung und Haftpflichtversicherung des Sachverständigen • Die Vergütung des Sachverständigen • Die Werbung des Sachverständigen - wettbewerbsrechtliche Grundsätze • Überblick über Techniken und Methoden der Sachverständigentätigkeit
  - 5.2 Recherchen zur Vorbereitung • Arten und Zwecke der Gutachten • Form der Gutachtenerstellung • Inhalt und Gliederung von Gutachten • Mustergutachten • Gutachtenfälle entsprechend der Anforderungen bei der Sachkundeprüfung • Plausible Lösungswege anhand von praxisnahen Beispielen • Gutachtenerstattungsgrundsätze
  - 5.3 Internationale Bewertungsansätze
  - 5.4 Wertermittlung unter Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden • Einführung in die Wertminderungsproblematik
6. **Spezielle Vorgehensweisen**
  - 6.1 Wertermittlung für hypothekarische Beleihungen
  - 6.2 Wertermittlung in ausgewählten Sonderfällen
  - 6.3 Wertermittlung für städtebauliche Zwecke
  - 6.4 Bewertung von Gewerbeimmobilien • Rechtsgrundlagen gewerblicher Mietverträge
7. **Training und Repetitorium**
  - 7.1 Sonderaspekte im Ertragswert • Revision einer Wertermittlung
  - 7.2 Sonderthemen der Wertermittlung
  - 7.3 Übungsgutachten und Fallbeispiele
  - 7.4 Altlasten und ihr Einfluss auf die Wertermittlung
  - 7.5 Vertiefung zum Bau- und Planungsrecht
  - 7.6 Das abschließende Verkehrswerturteil • Repetitorium



## Referenten

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

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

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

Dipl.-Ing. Lutz **Bergemann**, Architekt, Stuttgart

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

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

Andreas **Knapp**, ö. b. u. v. Sachverständiger, Bonn

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

RA Dieter **Kronenbitter**, Esslingen

Dipl.-Ing. Ralf **Kröll**, ö. b. u. v. Sachverständiger, Troisdorf

Klaus **Lemmer**, ö. b. u. v. Sachverständiger, Leverkusen

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

RA Oliver **Lind**, Dortmund

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

Dipl.-Ing. Angelika **Oßwald**, ö. b. u. v. Sachverständige, Stuttgart

Prof. Wolfgang **Roßner**, Industrie- und Handelskammer Region 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

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



HOCHSCHULE KONSTANZ TECHNIK, WIRTSCHAFT UND GESTALTUNG



**Architektenkammer  
Baden-Württemberg**

# Hochschulzertifikat

Nach erfolgreich bestandener Prüfung zum Abschluss des zweijährigen Qualifizierungsprogramms „Der Architekt als Sachverständiger im Bauwesen“, das von der Institut Fortbildung Bau gGmbH (IFBau) der Architektenkammer Baden-Württemberg durchgeführt wird, erhält

**Herr RA Klemens Zimmer**

das Hochschulzertifikat

**Sachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(HTWG Konstanz / IFBau)**

Konstanz, 28. Juli 2006

Dr. Kai Handel  
Präsident  
Hochschule Konstanz

Stuttgart, 28. Juli 2006

Dipl.-Ing. Wolfgang Riehle  
Präsident  
Architektenkammer  
Baden-Württemberg

Dieses Zertifikat bescheinigt, dass Herr Klemens Zimmer die erforderlichen fachlichen Kompetenzen erworben hat, um als qualifizierter Sachverständiger im Bereich „Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ tätig zu sein.

Herr Klemens Zimmer hat die Prüfung mit der Gesamtnote abgeschlossen.

**sehr gut (1,4)**

Er hat folgende Einzelergebnisse erzielt:

<b>Grundlagen der Wertermittlung und Wertermittlungsverfahren</b>	<b>1,7</b>
<b>Rechtliche Grundlagen für Sachverständige</b>	<b>1,3</b>
<b>Gutachtenerstellung</b>	<b>1,3</b>

Die Hochschule Konstanz und die Architektenkammer Baden-Württemberg prüfen auf der Basis eines Kooperationsvertrages. Die Prüfung wendet sich in der Regel an Architekten und Bauingenieure mit mehrjähriger Berufserfahrung. Teilnehmen kann, wer sich die erforderlichen Kenntnisse im Rahmen des zweijährigen Qualifizierungsprogramms angeeignet oder in anderer, adäquater Weise nachgewiesen und die erforderliche fachliche Eignung an Hand schriftlicher Gutachten als Prüfungsvorleistung dokumentiert hat.

Die Prüfung basiert auf der Zusatzqualifizierung „Der Architekt als Sachverständiger im Bauwesen“, die die Institut Fortbildung Bau gGmbH (IFBau) als autorisierte Bildungseinrichtung der Architektenkammer Baden-Württemberg durchführt. Das Qualifizierungsprogramm umfasst insgesamt 350 Unterrichtseinheiten (UE) à 45 Minuten und weist im Fachgebiet „Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ folgende Schwerpunkte auf:

Einführung in das Sachverständigenwesen	28 UE
Sachverständigenrecht	70 UE
Grundlagen für die Gutachtenerstellung	56 UE
Grundlagen der Wertermittlung	28 UE
Wertermittlungsverfahren	56 UE
Die Praxis der Wertermittlung	56 UE
Praktisches Training	56 UE

Dieses Zertifikat berechtigt nicht zur Führung der Bezeichnung „Sachverständige / Sachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ im Sinne eines Titels, einer Berufsbezeichnung oder eines akademischen Grades.