Anforderungsprofil

Spezielle Regelungen zum/r

„Zertifizierter/n Sachverständige/r für Versicherungswertermittlungen und Sachschadenbewertungen von Immobilien"

1. Nachweis der Vorbildung

Nachweise der Vorbildung des Antragstellers:

1.1 Studium und Meister Baugewerk

- abgeschlossenes Studium an einer staatlich anerkannten Hochschule, Fachhochschule
- abgeschlossenes Studium an einer staatlich anerkannten Akademie, einer staatlich anerkannten Technikerschule
- Abgeschlossene Meisterprüfung

folgender einschlägigen Fachrichtungen wie z.B.:

- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Technische Gebäudeausrüstung
- Baugewerke (Meister)

und mindestens fünf Jahre praktische Tätigkeit im Baubereich davon zwei Jahre im Bauschadenbereich, innerhalb der letzten acht Jahre vor Antragstellung

oder

1.2 Berufspraxis

mindestens acht Jahre praktische Tätigkeit im Baubereich, davon fünf Jahre im Bauschadenbereich innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung möglich. Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung kann bis zu ein Jahr auf die praktische Tätigkeit angerechnet werden.

oder

1.3 Ausbildung und Berufspraxis Versicherungswesen

Hier sind in erster Linie die Ausbildung zum Versicherungskaufmann, zum Versicherungsfachwirt und gleichwertige Ausbildungen Voraussetzung.

Eine Berufspraxis in der Schadenabwicklung ist nachzuweisen.

Im Einzelfall können noch qualifizierte Fortbildungen im Baubereich erforderlich sein.

1.4 Praktische Tätigkeit

Die praktische Tätigkeit kann insbesondere wie folgt nachgewiesen werden:

- in einem Sachverständigenbüro für Bauschäden, Sachschäden und/oder
- in einer Schadenabteilung einer Versicherung, Wohnungsbau- oder Immobiliengesellschaft, Versicherungsmakler und/oder
- bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung und/oder

- in einem Architektur- oder Ingenieurbüro und/oder
- Bau- und Sanierungsunternehmen, Handwerksbetriebe
- In einem Versicherungsunternehmen
- Bei einem Versicherungsmakler

Bei selbständiger Tätigkeit sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

2. Fachliche Anforderungen

Zur Ausübung der Tätigkeit sind folgende Kenntnisse und Fähigkeiten erforderlich:

2.1 Wirtschaftliche Kenntnisse

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Bau- und Immobilienmarkts (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.)
- Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen und statistischen Verfahren sowie die Methoden der Marktanalyse
- Kenntnisse zu einzelnen Bau- und Sanierungspreisen
- Kenntnisse in der Bewertung von Wertminderungen

2.2 Technische Kenntnisse

- Technische Kenntnisse des gesamten Baugeschehens
- Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen
- Baukonstruktion und Baustatik
- Bauweisen und Bauverfahren
- Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung
- einschlägige Normen und technische Vorschriften
- Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln.

2.3 Rechtliche Kenntnisse

- Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bauordnungs- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts (Sachwertermittlung und Versicherungswertermittlung)
- Kennen der für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts
- Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen
- Kenntnisse des Versicherungsrechtes, einschließlich der Versicherungsbedingungen für den privaten und gewerblichen Sachversicherungsbereich sowie das Haftpflichtversicherungsrecht einschließlich der aktuellen Rechtsprechung

2.4 Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung

- Beurteilung und Begründung, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z.B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen
- Beherrschen der speziellen Bewertungsverfahren (-modelle) der Verkehrs-/Marktwertermittlung im Detail
- Beherrschen der besonderen Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen

2.5 Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten

- Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des
- Aufbaus von Gutachten für Standardimmobilien - Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Kenntnisse zur Beschreibung und Erläuterung spezieller Bewertungsbesonderheiten von Immobilien
- Kenntnisse zur Beschreibung und Erläuterung von Besonderheiten in Gutachten für spezielle Anlässe (Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Enteignung etc.)
- Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten für Stadtumbau (Umlegung, Enteignung, Sanierungsverfahren, Entwicklungsbereich, Planungsschäden etc.)

2.6 Kenntnisse der Grundsätze für die Berufsausübung sowie zum Vertragsrecht

- Kenntnisse über das Verhalten des Sachverständigen gegenüber Auftraggebern und Gerichten sowie Kenntnisse über Haftung, Haftpflichtversicherung und Datenschutz