

## Neu: Zertifizierung unter Anerkennung von Leistungen aus früheren Prüfungsverfahren

Mit der neuen Zertifizierungsstufe „ZIS Sprengnetter Zert (S)“ eröffnet sich u.a. für Absolventen der Sprengnetter Akademie („Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien“) eine Chance zu einer ganz neuen Berufsqualifikation.

Nachfolgend werden die Anforderungen, die im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens überprüft werden, aufgezeigt.

### Grundsätze:

Sofern die für die Zertifizierung zum „Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)“ geforderten fachlichen Anforderungen bereits in einem Prüfungsverfahren bei einer **anderen Stelle** nachgewiesen wurden, kann auf eine erneute Prüfung bei der Zertifizierungsstelle verzichtet werden. Ziel dieses Angebots ist es, bereits erfolgreich erbrachte Prüfungsleistungen bei hinreichendem Nachweis anzuerkennen, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

Zwingende Voraussetzung für die Anerkennung ist, dass es sich bei dem vorausgegangenen Prüfungsverfahren um ein **qualitätsgesichertes**<sup>1)</sup> Prüfungsverfahren handelt, welches in seinem Aufbau, Ablauf sowie dem Prüfstoff **vergleichbar** mit dem der Sprengnetter Zertifizierung GmbH ist. **Die Zertifizierungsstelle wird dies im Einzelfall überprüfen.**

### Voraussetzungen für die Teilnahme am Zertifizierungsverfahren:

- Die vorangegangene Prüfung muss der Antragsteller im Durchschnitt mit **mindestens 70%** (sowohl schriftlich als auch mündlich) bestanden haben (ein entsprechender Nachweis ist bei der Zertifizierungsstelle einzureichen). In jedem einzelnen schriftlichen Prüfungsteil müssen mindestens 50% erreicht sein.
- Die vorangegangene Prüfung darf nicht länger als fünf Jahre zurückliegen (**vgl. Ausführungen zur Qualitätssicherung unter Ziffer 2.6.3 der Zertifizierungsregeln**).
- Der Antragsteller muss den Nachweis gegenüber der Zertifizierungsstelle erbringen, dass er durch die Prüfungsinstitution regelmäßig **überwacht** wurde, d.h. die Prüfungsinstitution hat regelmäßig Nachweise über Fortbildungsveranstaltungen gefordert und ggf. vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit in einem erneuten Fachgespräch überprüft, ob das Fachwissen des jeweiligen Kandidaten dem aktuellen Stand entspricht. Dieses Fachgespräch muss, genau wie die Erstprüfung, mit mindestens 70% bestanden sein.
- Der Antragsteller muss Kenntnisse in der Beleihungswertermittlung nachweisen. Sofern dieser Nachweis über die vorangegangene Prüfung nicht erbracht wurde, können die Kenntnisse in der Beleihungswertermittlung auch durch den Besuch einschlägiger Weiterbildungsseminare oder durch entsprechende Bewertungspraxis nachgewiesen werden.
- Der Antragsteller muss der Zertifizierungsstelle die in den Zertifizierungsregeln für den Abschluss ZIS Sprengnetter Zert (S) geforderten Antragsunterlagen vorlegen (**vgl. Ausführungen zur Antragstellung unter Ziffer 1.4 der Zertifizierungsregeln**) und die erforderliche Berufspraxis wie folgt nachweisen:

Bei Vorhandensein eines einschlägigen Fachhochschul- oder Hochschulstudiums:

Mindestens **drei Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon zwei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb der **letzten fünf Jahre** vor Antragstellung  
oder

---

1) Qualitätsgesichert heißt in diesem Zusammenhang: Nachweis regelmäßiger Weiterbildung sowie Prüfungsgespräch vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit zum Nachweis des aktuellen Fachwissens.

Mindestens **vier Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb **der letzten acht Jahre** vor Antragstellung.

Verfügt der Antragsteller über eine **abgeschlossene Berufsausbildung** in einer einschlägigen Fachrichtung, so kann die Ausbildungszeit mit **bis zu einem Jahr** auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

Weiterhin muss der Antragsteller folgende **Gutachten<sup>2)</sup>** (nicht älter als zwei Jahre) einreichen:

- Bewertung eines Ein-/Zweifamilienwohnhaus oder Mehrfamilienwohnhauses
- Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums
- Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblichen Objekts

Mindestens **eins** der drei einzureichenden Verkehrswertgutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte beziehen, an denen eine **wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast) oder eine **öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Baulast) begründet ist.

Mindestens **eins** der vorgenannten Gutachten muss **zusätzlich** zum Verkehrs-/Marktwert den **Beleihungswert** gemäß BelWertV ausweisen.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist u.a. das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufspreisverfahren** anzuwenden.

Zum Nachweis der örtlichen Marktcompetenz ist eine **Hausarbeit** anzufertigen, welche folgende Aufgabenstellungen beinhaltet:

- Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren
- Vergleich dieser mit örtlich oder überörtlich veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren
- Beurteilung der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren

Stand: 23.08.2010

Weitere Informationen zum Zertifizierungsverfahren erteilen wir gerne unter

Tel.: 02642 / 97 96 99

E-Mail: [zertifizierung@sprengnetter.de](mailto:zertifizierung@sprengnetter.de)

---

2) Die Gutachten können auch für die nächste Zertifizierungsstufe ZIS Sprengnetter Zert (WG) anerkannt werden.