

Allgemeine Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie

vom 30. April 1998¹⁾, zuletzt geändert durch Beschluss des Lenkungsorgans der Sprengnetter Akademie vom 15.01.2010 (veröffentlicht am 10.03.2010)

Allgemeine Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie

Aufgrund des Beschlusses des Lenkungsorgans der Sprengnetter Akademie vom 30. April 1998 erlässt die Sprengnetter Akademie folgende allgemeine Regelungen für die Durchführung von Prüfungen der Sprengnetter Akademie:

Erster Abschnitt: Prüfungsausschüsse

§ 1 Errichtung

Die Mitglieder der Prüfungsausschüsse (Prüferpool) werden von dem Lenkungsorgan der Sprengnetter Akademie für drei Jahre berufen.

§ 2 Zusammensetzung und Berufung

- (1) Die Mitglieder müssen für die Prüfungsgebiete sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.
- (2) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses können aus wichtigem Grunde nach Anhören des Lenkungsorgans abberufen werden.
- (3) Der Prüfungsausschuss besteht grundsätzlich aus mindestens drei Personen, in begründeten Ausnahmefällen mindestens aus zwei Personen.
- (4) Die jeweilige Zusammensetzung des Prüfungsausschusses wird von der Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie aus dem Prüferpool festgelegt.
- (5) Die Tätigkeit im Prüfungsausschuss ist ehrenamtlich. Für bare Auslagen und für Zeitversäumnis ist, soweit Entschädigung nicht von anderer Seite gewährt wird, eine angemessene Entschädigung zu zahlen, deren Höhe von der Sprengnetter Akademie festgesetzt wird.

§ 3 Befangenheit

- (1) Bei der Zulassung zur Prüfung und der Prüfung dürfen Prüfungsausschussmitglieder nicht mitwirken, die mit dem/der Prüfungsbewerber/in verheiratet, verheiratet gewesen oder mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder durch Annahme an Kindes Statt verbunden oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert sind, auch wenn die Ehe, durch welche die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht. Auch eine sehr starke wirtschaftliche Verbindung (z.B. Arbeitgeber/Arbeitnehmer) führt zur Befangenheit.
- (2) Ausbilder (Dozenten u.a.) der Kandidaten/innen sollen grundsätzlich nicht die Mehrheit im Prüfungsausschuss bilden.
- (3) Prüfungsausschussmitglieder, die sich befangen fühlen, oder Prüfungsteilnehmer/innen, die Besorgnis der Befangenheit geltend machen wollen, haben dies der Sprengnetter Akademie mitzuteilen, während der Prüfung dem Prüfungsausschuss.
- (4) Die Entscheidung über den Ausschluss eines/r Prüfer/s/in von der Mitwirkung trifft die Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie, während der Prüfung der restliche Prüfungsausschuss.
- (5) Wenn infolge Befangenheit eine ordnungsgemäße Besetzung des Prüfungsausschusses nicht möglich ist, kann die Sprengnetter Akademie die Durchführung der Prüfung einem anderen Prüfungsausschuss übertragen oder geeignete Nichtausschussmitglieder berufen. Das Gleiche gilt, wenn eine objektive Durchführung der Prüfung aus anderen Gründen nicht gewährleistet erscheint. Wird die Befangenheit kurz vor oder während der Prüfung geltend gemacht, darf die Prüfung auch von 2 Prüfungsausschussmitgliedern durchgeführt werden

§ 4 Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Abstimmung

- (1) Der Prüfungsausschuss wählt aus seiner Mitte eine/n Vorsitzende/n und dessen/deren Stellvertreter/in.

1) Aufgrund des Beschlusses der Mitglieder des Lenkungsorgans der Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie):

- Prof. Dr.-Ing. F. Reuter
- Dr. jur. W.-D. Drosdzol
- Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter
- Ltd. VD Dipl.-Ing. H. Wirtz

vom 30. April 1998 hat die Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie) die nachfolgenden „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“ erlassen. Diese sind mit Veröffentlichung in der Fachzeitschrift in Kraft getreten.

(2) Der Prüfungsausschuss ist grundsätzlich beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder mitwirken. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des/der Vorsitzenden den Ausschlag.

§ 5 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie regelt insbesondere Einladungen, Protokollführung und Durchführung der Beschlüsse.

§ 6 Verschwiegenheit

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses und die Sprengnetter Akademie haben über alle Prüfungsvorgänge gegenüber Dritten Verschwiegenheit zu wahren. Ausnahmen bedürfen der gegenseitigen Abstimmung zwischen der Sprengnetter Akademie und dem Prüfungsausschuss.

Zweiter Abschnitt: Vorbereitung der Prüfung

§ 7 Prüfungstermine

- (1) Die Sprengnetter Akademie bestimmt einen für die Durchführung der Prüfung maßgebenden Termin.
- (2) Der Termin wird von der Sprengnetter Akademie mindestens drei Monate zuvor in geeigneter Weise öffentlich bekanntgegeben.

§ 8 Zulassungsvoraussetzungen

Die Zulassungsvoraussetzungen werden in besonderen Regelungen getrennt für die jeweiligen Prüfungen der Sprengnetter Akademie festgelegt.

§ 9 Zulassungsvoraussetzungen in besonderen Fällen

- (1) Einzelne Prüfungsgebiete können zeitlich vorgezogen und bewertet werden. Diese in sich abgeschlossenen Teilprüfungen können angerechnet werden.
- (2) Von der Ablegung der Prüfung in einem oder mehreren Prüfungsgebieten kann der/die Prüfungsteilnehmer/in auf Antrag freigestellt werden, wenn er/sie von einer zuständigen Stelle, einer vergleichbar kompetenten privaten Bildungseinrichtung oder vor einem staatlichen Prüfungsausschuss innerhalb der letzten drei Jahre eine Prüfung bestanden hat, deren Inhalt den Anforderungen des jeweiligen Prüfungsgebietes

entspricht. Eine vollständige Freistellung ist nicht zulässig.

§ 10 Anmeldung zur Prüfung

Die Anmeldung zur Prüfung hat schriftlich nach den von der Sprengnetter Akademie bestimmten Anmeldefristen und Vorgaben zu erfolgen. Die der Anmeldung beizufügenden Unterlagen werden in den jeweiligen besonderen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie bestimmt.

§ 11 Entscheidung über die Zulassung

- (1) Über die Zulassung zur Prüfung entscheidet die Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie. Hält diese die Zulassungsvoraussetzungen für nicht gegeben, so entscheidet der Prüfungsausschuss.
- (2) Die Entscheidung über die Zulassung bzw. Nichtzulassung ist dem/der Prüfungsbewerber/in rechtzeitig mitzuteilen. Bei einer Zulassung ist der Prüfungstag und Prüfungsort einschließlich der erlaubten Arbeits- und Hilfsmittel mitzuteilen.
- (3) Die Zulassung kann vom Prüfungsausschuss bis zum ersten Prüfungstag, wenn sie aufgrund von gefälschten Unterlagen oder falschen Angaben ausgesprochen wird, widerrufen werden.
- (4) Für die Prüfung werden Entgelte gemäß dem jeweils aktuellen Preisverzeichnis der Sprengnetter Akademie erhoben.

Dritter Abschnitt: Durchführung der Prüfung

§ 12 Prüfungsgegenstand

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der/die Prüfungsteilnehmer/in die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen der jeweiligen Prüfungsgebiete besitzt.

§ 13 Prüfungsumfang

Sämtliche Sprengnetter Akademie-Prüfungen bestehen grundsätzlich aus mindestens einem schriftlichen und einem mündlichen Prüfungsteil. Der Prüfungsumfang wird im Einzelnen für sämtliche Prüfungen der Sprengnetter Akademie in besonderen Regelungen festgelegt.

§ 14 Prüfungsaufgaben

Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses beschließt auf der Grundlage der jeweiligen besonderen Regelungen die Prüfungsaufgaben.

§ 15 Nichtöffentlichkeit

Die Prüfungen und die Beratungen über das Prüfungsergebnis sind nicht öffentlich. Der Prüfungsausschuss kann im Einvernehmen mit der Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie andere Personen zu der Prüfung als Gäste zulassen.

§ 16 Leitung und Aufsicht

(1) Die Prüfung wird unter Aufsicht des/der Vorsitzenden vom gesamten Ausschuss abgenommen.

(2) Die Aufsicht bei der schriftlichen Prüfung kann auf andere Personen übertragen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Prüfungsteilnehmer/innen selbstständig arbeiten und nur erlaubte Arbeits- und Hilfsmittel verwenden.

§ 17 Ausweispflicht und Belehrung

Die Prüfungsteilnehmer/innen haben sich auf Verlangen des/der Vorsitzenden oder des/der Aufsichtsführenden über ihre Person auszuweisen. Sie sind vor Beginn der Prüfung über den Prüfungsablauf, die zur Verfügung stehende Zeit, die erlaubten Arbeits- und Hilfsmittel, die Folgen von Täuschungshandlungen und Ordnungsverstößen zu belehren.

§ 18 Täuschungshandlungen und Ordnungsverstöße

(1) Teilnehmer/innen, die sich einer Täuschungshandlung oder einer erheblichen Störung des Prüfungsablaufs schuldig machen, kann der/die Aufsichtsführende von der Prüfung vorläufig ausschließen.

(2) Über den endgültigen Ausschluss und die Folgen entscheidet der Prüfungsausschuss nach Anhören des/der Prüfungsteilnehmer/s/in. In schwerwiegenden Fällen, insbesondere bei vorbereiteten oder durchgeführten Täuschungshandlungen, kann die Prüfung für nicht bestanden erklärt werden. Das Gleiche gilt bei innerhalb eines Jahres nachträglich festgestellten Täuschungen.

§ 19 Rücktritt, Nichtteilnahme

(1) Der/Die Prüfungsbewerber/in kann nach erfolgter Anmeldung rechtzeitig vor Beginn der Prüfung durch schriftliche Erklärung zurücktreten. In diesem Fall gilt die Prüfung als nicht abgelegt.

(2) Tritt der/die Prüfungsbewerber/in nach Beginn der Prüfung zurück, so können bereits erbrachte, in sich abgeschlossene Prüfungsleistungen anerkannt werden, wenn ein wichtiger Grund für den Rücktritt vorliegt.

(3) Erfolgt der Rücktritt nach Beginn der Prüfung oder nimmt der/die Prüfungsbewerber/in an der Prüfung nicht teil, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, so gilt die Prüfung als nicht bestanden.

(4) Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes entscheidet der Prüfungsausschuss.

Vierter Abschnitt:

Bewertung und Feststellung des Prüfungsergebnisses; Prüfungszeugnis, Stempel

§ 20 Bewertung

(1) Die schriftlichen Prüfungsleistungen sind gemäß des Prüfungsumfangs – unbeschadet der Gewichtung von einzelnen Prüfungsleistungen – wie folgt zu bewerten:

Eine den Anforderungen in besonderem Maße entsprechende Leistung

= 100 – 92 Prozent = Note 1 = sehr gut;

eine den Anforderungen voll entsprechende Leistung
= unter 92 – 81 Prozent = Note 2 = gut;

eine den Anforderungen im Allgemeinen entsprechende Leistung

= unter 81 – 67 Prozent = Note 3 = befriedigend;

eine Leistung, die zwar Mängel aufweist, aber im Ganzen den Anforderungen noch entspricht

= unter 67 – 50 Prozent = Note 4 = ausreichend;

eine Leistung, die den Anforderungen nicht entspricht
= unter 50 – 40 Prozent = Note 5 = mangelhaft;

eine Leistung, die den Anforderungen nicht annähernd entspricht

= unter 40 Prozent = Note 6 = ungenügend.

(2) Jede schriftliche Prüfungsleistung unter 50 Prozent ist, weil dadurch ein Ausschluss von der mündlichen Prüfung ausgesprochen wird, von mindestens zwei Mitgliedern des Prüfungsausschusses getrennt und selbstständig zu beurteilen und zu bewerten. Das arithmetische Mittel dieser zwei Bewertungen ist maßgebend.

(3) Weicht die Bewertung der beiden Mitglieder des Prüfungsausschusses um mehr als 10 Prozentpunkte voneinander ab, so ist eine dritte Beurteilung und Be-

wertung durch das dritte Mitglied des Prüfungsausschusses vorzunehmen. Das arithmetische Mittel dieser drei Bewertungen ist maßgebend.

(4) Die Mitglieder des Prüfungsausschusses geben über die mündliche Prüfung eine Einzelbewertung ab. Das arithmetische Mittel dieser Bewertungen ist maßgebend. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn in dieser insgesamt mindestens eine ausreichende Leistung erreicht wurde.

§ 21 Zulassung zur mündlichen Prüfung

Zur mündlichen Prüfung ist nur zuzulassen, wer in den schriftlichen Prüfungsteilen jeweils mindestens 50 Prozent erreicht hat.

§ 22 Feststellung des Prüfungsergebnisses

(1) Der Prüfungsausschuss stellt gemeinsam die Ergebnisse der einzelnen Prüfungsleistungen sowie das Gesamtergebnis der Prüfung fest.

(2) Die Prüfung ist insgesamt bestanden, wenn im Mittel des Durchschnitts der schriftlichen Prüfungsteile und der mündlichen Prüfung mindestens die Note 4,0 erreicht wurde. In das Gesamtergebnis geht somit die Benotung der mündlichen Prüfung zur Hälfte ein.

(3) Unbeschadet der Vorschriften über die Wiederholungsprüfung kann der Prüfungsausschuss bestimmen, dass in bestimmten Prüfungsteilen eine Wiederholungsprüfung nicht erforderlich ist.

(4) Über den Verlauf der Prüfung einschließlich der Feststellung der einzelnen Prüfungsergebnisse ist eine Niederschrift zu fertigen. Sie ist von den Mitglieder/n des Prüfungsausschusses zu unterzeichnen.

(5) Der Prüfungsausschuss soll dem/der Prüfungsteilnehmer/in am letzten Prüfungstag mitteilen, ob er/sie die Prüfung 'bestanden' oder 'nicht bestanden' hat.

(6) Die Geschäftsleitung erstellt ein Prüfungsprotokoll, in dem das jeweilige Prüfungsverfahren dokumentiert wird.

§ 23 Prüfungszertifikat

(1) Über die bestandene Prüfung erhält der/die Prüfungsteilnehmer/in ein Zertifikat mit folgendem Mindestinhalt:

- die Bezeichnung „Zertifikat der Sprengnetter Akademie“;
- der Vorname, Name, ggf. Titel des/der Prüfungsteilnehmer/s/in;
- die Bezeichnung des erlangten Abschlusses (z.B. geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Be-

leihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie;

- das Datum des Bestehens der Prüfung;
- die Unterschrift des/der Leiters/in der Sprengnetter Akademie.

(2) Die Führung verliehener Bezeichnungen kann zeitlich befristet werden; Einzelheiten werden durch besondere Regelungen für die jeweilige Prüfung der Sprengnetter Akademie festgelegt.

§ 24 Stempel

Bei bestandener Prüfung wird von der Sprengnetter Akademie ein ggf. befristet (vgl. § 23 Abs. 2) zu führender Stempel mit folgendem Inhalt ausgehändigt:

- Sprengnetter Akademie;
- Vorname, Name, ggf. Titel des/der Prüfungsteilnehmer/s/in;
- Bezeichnung des erlangten Abschlusses;
- Prüfungsnummer.

§ 25 Nicht bestandene Prüfung

(1) Bei nicht bestandener Prüfung erhält der/die Prüfungsteilnehmer/in von der Sprengnetter Akademie eine schriftliche Benachrichtigung. Darin ist anzugeben, in welchen Prüfungsteilen ausreichende Leistungen nicht erbracht worden sind und welche Prüfungsteile in einer Wiederholungsprüfung nicht mehr wiederholt zu werden brauchen.

(2) Auf die besonderen Bedingungen der Wiederholungsprüfung gemäß § 26 ist hinzuweisen.

Fünfter Abschnitt: Wiederholungsprüfung

§ 26 Wiederholungsprüfung

(1) Eine Prüfung, die nicht bestanden ist, kann zweimal wiederholt werden.

(2) In der Wiederholungsprüfung ist der/die Prüfungsteilnehmer/in auf Antrag von der Prüfung in einzelnen Prüfungsteilen zu befreien, wenn seine/ihre Leistungen darin in der vorangegangenen Prüfung ausgereicht haben und er/sie sich innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage der Beendigung der nicht-bestandenen Prüfung an, zur Wiederholungsprüfung angemeldet hat.

(3) Die Prüfung kann frühestens zum nächsten Prüfungstermin wiederholt werden.

(4) Die Vorschriften über die Anmeldung und Zulassung zur erstmaligen Prüfung gelten für Wiederholungsprüfungen sinngemäß.

fungsanmeldungen, Niederschriften und Prüfungsprotokolle sind fünf Jahre aufzubewahren.

Sechster Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 27 Prüfungsunterlagen

Auf Antrag ist dem/der Prüfungsteilnehmer/in Einsicht in seine/ihre Prüfungsunterlagen zu gewähren. Die schriftlichen Prüfungsarbeiten sind drei Jahre, die Prü-

§ 28 Inkrafttreten

Diese Prüfungsordnung tritt am Tag nach Veröffentlichung in der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (www.sprengnetter.de) in Kraft.

Besondere Regelungen für die Prüfung „Geprüfte/r Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie“

vom 30. April 1998,¹⁾ zuletzt geändert durch Beschluss des Lenkungsorgans der Sprengnetter Akademie vom 15.01.2010 (veröffentlicht am 10.03.2010)

§ 1 Ziel der Prüfung

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der/die Prüfungsteilnehmer/in die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse besitzt, Wertermittlungen für Standardimmobilien zu erstellen, effizient bei der Gutachtenvorbereitung und -erstellung sowie der Überprüfung von Wertermittlungsgutachten mitzuarbeiten und in Immobilien-Bewertungsfragen zu beraten.

§ 2 Zulassungsvoraussetzungen

1. Teilnahme an den nachfolgend aufgezählten Seminaren der Sprengnetter Akademie:
 - Marktkonforme Immobilienbewertung (Grundlagen/Vertiefung) (5 Tage);
 - Grundlagen des Immobilienrechts (2 Tage);
 - Verkehrs-/Marktwertmittlung für Wohnungs- und Teileigentum (2 Tage);
 - Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung (optional) (2 Tage);
 - Repetitorium (1 Tag)mit einer sich daraus ergebenden
- Mindestausbildungsdauer von insgesamt 10 Seminartagen.
2. Die Erarbeitung von mindestens zwei nachvollziehbaren Immobilienbewertungen für unterschiedliche Objektarten (z.B. Einfamilienwohnhausgrundstück, Mehrfamilienwohnhausgrundstück, Wohnungseigentum) außerhalb der Seminarzeiten.
3. Mindestens einjährige praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft (z.B. Makler, Grundstücksverwalter, Kreditsachbearbeiter, Vermessungsingenieur, Bauingenieur, Architekt).
4. Mindestens eine halbjährige praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung.
5. Sind die unter Ziffer 1 genannten Voraussetzungen erfüllt, ist der/die Kandidat/in zur Prüfung zuzulassen. Die unter Ziffer 2 und 3 genannten Voraussetzungen können auch in einem Zeitraum von sechs Monaten nach Abschluss der Prüfung nachgewiesen werden. In diesem Fall wird das Zertifikat und der Stempel

(vgl. § 7) erst mit Nachweis aller Voraussetzungen ausgehändigt.

§ 3 Anmeldung zur Prüfung

Die Anmeldung zur Prüfung ist in den "Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie" festgelegt.

Der Anmeldung ist beizufügen (vgl. § 2):

1. Nachweis über die Teilnahme an den Seminaren der Sprengnetter Akademie;
2. zwei nachvollziehbare Immobilienbewertungen für unterschiedliche Objektarten;
3. Tätigkeitsnachweise oder glaubhafte Darlegungen über die praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung;
4. Lebenslauf mit aktuellem Lichtbild;
5. Vertrag mit der Sprengnetter Akademie, der das Prüfungsverfahren sowie die während der Zulassung als geprüfte/r Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie bestehenden Bedingungen zwischen den Vertragsparteien vertraglich regelt (Zulassungsvertrag).

§ 4 Prüfungsumfang und Hilfsmittel

Die Bearbeitungszeit der schriftlichen Prüfungsteile (allgemeiner Fragenteil und Aufgabenteil) ist auf maximal vier Zeitstunden zu begrenzen.

Beim allgemeinen Fragenteil der schriftlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel, beim Aufgabenteil (Berechnungsteil) sind Literatur, Bewertungsformulare, (wissenschaftlicher) Taschenrechner zugelassen.

Neben der schriftlichen Prüfung ist eine mündliche Prüfung abzulegen. Diese soll in der Regel je Teilnehmer/in nicht länger als zwanzig Minuten dauern. In Gruppenprüfungen dürfen maximal drei Teilnehmer gleichzeitig geprüft werden. Bei der mündlichen Prüfung sind i.d.R. keine Hilfsmittel zugelassen.

1) Aufgrund des Beschlusses der Mitglieder des Lenkungsorgans der Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie):

- Prof. Dr.-Ing. F. Reuter
- Dr. jur. W.-D. Drosdzol
- Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter
- Ltd. VD Dipl.-Ing. H. Wirtz

vom 30. April 1998 hat die Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie) ergänzend zu den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“ die nachfolgenden „Besonderen Regelungen für die Prüfung „Geprüfter Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie““ erlassen. Diese sind mit Veröffentlichung in der Fachzeitschrift WFA 2/98 am 13. Juli 1998 in Kraft getreten.

§ 5 Prüfungsgebiete

Die Prüfungsgebiete werden den Inhalten der in § 2 Ziffer 1 genannten Fachlehrgänge entnommen. Sie umfassen im Einzelnen:

1. Rechtliche, wirtschaftliche, bewertungstheoretische und praktische Grundlagen der Immobilienbewertung;
2. Ermittlung der für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Daten;
3. Aufbau und Inhalt nachvollziehbarer von Immobilienbewertungen, Erstellung von Verkehrs-/Marktwertgutachten (Grundzüge);
4. Beleihungs- und Versicherungswertermittlung (Grundzüge);
5. Sachverständigenwesen (Grundzüge).

§ 6 Prüfungsausschüsse

(1) Abweichend von den allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie besteht der Prüfungsausschuss grundsätzlich aus zwei Personen (Vorsitzende/r / Beisitzer/in), wobei nur der/die Vorsitzende Mitglied des Prüferpools sein muss. Der/Die Beisitzer/in soll in der Ermittlung von Immobilienwerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

(2) Abweichend von den allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie ist der Prüfungsausschuss beschlussfähig, wenn mindestens ein Mitglied des Sprengnetter Akademie-Prüferpools und ein/e Beisitzer/in mitwirkt.

§ 7 Zertifikat/Bezeichnung

Nach Erfüllen aller Zulassungsvoraussetzungen (vgl. § 2) und erfolgreich bestandener Prüfung darf folgende Bezeichnung (z.B. im Briefkopf oder auf dem Stempel) drei Jahre lang geführt werden:

**„geprüfte/r Immobilienbewerter/in,
GIB Sprengnetter Akademie“.**

Daneben kann die Abkürzung

„GIB Sprengnetter Akademie“

auch alleine geführt werden.

Dieser Zeitraum verlängert sich um weitere drei Jahre, wenn pro Jahr mindestens an zwei Tagen einschlägige Weiterbildungsveranstaltungen besucht werden. Eine

Teilnahmebestätigung ist der Sprengnetter Akademie vorzulegen. Spätestens nach sechs Jahren, gerechnet vom Tag der bestandenen Prüfung, ist ein erneutes Prüfungsgespräch mit mindestens ausreichendem Ergebnis erforderlich.

§ 8 Pflichten des/der geprüften Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie

Ein geprüfter Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie ist verpflichtet, im Rahmen seiner Tätigkeit als Immobilienbewerter die Aufgabenerfüllung persönlich, gewissenhaft und, soweit von den jeweils angesprochenen Verkehrskreisen erwartet, unabhängig und unparteiisch vorzunehmen.

§ 9 Erlöschen oder Widerruf der Bezeichnungsberechtigung

(1) Die Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „geprüfte/r Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie“ erlischt, wenn

- a) der geprüfte Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie durch Kündigung des Zulassungsvertrags gegenüber der Sprengnetter Akademie erklärt, dass er/sie seine/ihre Tätigkeit als geprüfte/r Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie einstellt,
- b) die Gültigkeit des Zertifikats abgelaufen ist.

(2) Die Sprengnetter Akademie kann die Bezeichnungsberechtigung widerrufen, wenn bekannt wird, dass schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Pflichten eines/einer geprüften Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie vorliegen.

§ 10 Allgemeine Regelungen

Die besonderen Regelungen für die Prüfung „geprüfte/r Immobilienbewerter/in, GIB Sprengnetter Akademie“ gelten in Verbindung mit den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“.

§ 11 Inkrafttreten

Diese besonderen Regelungen treten mit Veröffentlichung in der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (www.sprengnetter.de) in Kraft.

Besondere Regelungen für die Prüfung „Geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“

vom 30. April 1998,¹⁾ zuletzt geändert durch Beschluss des Lenkungsgremiums der Sprengnetter Akademie vom 15.01.2010 (veröffentlicht am 10.03.2010)

§ 1 Ziel der Prüfung

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der/die Prüfungsteilnehmer/in die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen besitzt, die Aufgaben eine/s/r „geprüften Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ wahrzunehmen.

§ 2 Zulassungsvoraussetzungen

(1) Zur Sachverständigen-Prüfung ist zuzulassen, wer

1. ein Hochschulstudium der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Betriebswirtschaft oder anderer einschlägiger Fachrichtungen erfolgreich abgeschlossen hat und eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit nach dem Studium, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke zu vermitteln, nachweisen kann oder
2. an mindestens den Seminaren A01 bis A04 und B01 bis B05 sowie B07 und B08 der Sprengnetter Akademie erfolgreich teilgenommen hat und eine mindestens dreijährige praktische Tätigkeit auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft nachweist.
3. In allen Fällen muss der/die Bewerber/in nachweisen, dass er/sie sich im Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ mindestens ein Jahr als Gutachter/in betätigt hat; diese Tätigkeit darf nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.
4. Weiterhin sind für die Zulassung 3 Marktwertgutachten (dies können fiktive Gutachten sein) mit sich unterscheidenden Bewertungsproblemen, die den folgenden Bereichen entsprechen, vorzulegen:
 - Ein-, Zweifamilienwohnhausgrundstück oder Mehrfamilienhaus (Miethaus)
 - Wohnungs- bzw. Teileigentum

- gemischt genutztes oder gewerblich genutztes Grundstück.

Zu mindestens einem der drei Verkehrswertgutachten müssen besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Wohnungsrecht, Wegerecht etc.) vorliegen. Eines der vorgenannten Gutachten soll zusätzlich zum Marktwert den Beleihungswert ausweisen.

Zusätzlich muss der Bewerber eine Hausarbeit anfertigen, welche folgende Aufgabenstellungen beinhaltet:

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

Die Anerkennung der Gutachten und der Hausarbeit durch den Prüfungsausschuss ist Voraussetzung für die Prüfungszulassung.

(2) Die zur Zulassung vorzulegenden Gutachten und die Hausarbeit sind von dem/der Prüfungskandidat/en/in selbst zu verfassen. Fiktive Gutachten sollen sich auf konkrete Bewertungsobjekte beziehen; diese sollen dem/der Prüfungskandidat/en/in bekannt sein.

(3) Zur Prüfung ist auch zuzulassen, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft nachweist, dass sie/er Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen erworben hat, die die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen.

§ 3 Anmeldung zur Prüfung

Die Anmeldung ist in den allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie festgelegt.

Der Anmeldung sind beizufügen:

1. Nachweis des Studienabschlusses;
2. Tätigkeitsnachweise oder glaubhafte Darlegung über

1) Aufgrund des Beschlusses der Mitglieder des Lenkungsgremiums der Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie):

- Prof. Dr.-Ing. F. Reuter
- Dr. jur. W.-D. Drosdzol
- Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter
- Ltd. VD Dipl.-Ing. H. Wirtz

vom 30. April 1998 hat die Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie) ergänzend zu den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“ die nachfolgenden „Besonderen Regelungen für die Prüfung „Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie““ erlassen. Diese sind mit Veröffentlichung in der Fachzeitschrift WFA 2/98 am 13. Juli 1998 in Kraft getreten.

den Erwerb von Kenntnissen, Fertigkeiten oder Erfahrungen;

3. 3 Wertgutachten und die Hausarbeit (vgl. § 2);
4. Lebenslauf mit aktuellem Lichtbild;
5. Vertrag mit der Sprengnetter Akademie, der das Prüfungsverfahren sowie die während der Zulassung als „geprüfter Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ bestehenden Bedingungen zwischen den Vertragsparteien vertraglich regelt (Zulassungsvertrag).

§ 4 Prüfungsumfang

(1) Die Prüfung zum/zur „geprüften Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ besteht aus einer schriftlichen und mündlichen Prüfung; sie umfasst die Prüfungsgebiete entsprechend dem Prüfstoffverzeichnis gemäß der Anlage zu dieser Prüfungsordnung. Die schriftliche Prüfung wird als Aufsichtsarbeit durchgeführt. In ihr werden Kenntnisse und Fertigkeiten überprüft.

Beim allgemeinen Fragenteil der schriftlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel, beim Aufgabenteil (Berechnungsteil) sind Literatur, Bewertungsformulare, (wissenschaftlicher) Taschenrechner und Pocket-PC zugelassen.

(2) Die Bearbeitungszeit der schriftlichen Prüfungsteile ist auf insgesamt vier Zeitstunden zu begrenzen.

(3) Die mündliche Prüfung wird als Einzel- oder Gruppenprüfung in Form eines freien Prüfungsgesprächs durchgeführt. Sie soll in der Regel je Prüfungsteilnehmer/in nicht länger als dreißig Minuten dauern. In Gruppenprüfungen dürfen maximal drei Teilnehmer/innen gleichzeitig geprüft werden.

Bei der mündlichen Prüfung sind i.d.R. keine Hilfsmittel zugelassen.

§ 5 Anrechnung anderer Prüfungsleistungen

Von der Ablegung der Prüfung in einem oder mehreren Prüfungsfächern kann der/die Prüfungsteilnehmer/in auf Antrag freigestellt werden, wenn er/sie von einer zuständigen Stelle, einer öffentlichen oder staatlich anerkannten Bildungseinrichtung oder vor einem staatlichen Prüfungsausschuss eine Prüfung bestanden hat, deren Inhalt den Anforderungen des jeweiligen Prüfungsgebietes entspricht. Eine vollständige Freistellung von der Prüfung ist nicht zulässig.

§ 6 Zertifikat/Bezeichnung

(1) Die erfolgreiche Teilnahme an der Prüfung wird durch ein Sprengnetter Akademie-Zertifikat bestätigt,

das den/die Prüfungsteilnehmer/in als „geprüfte/r Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ ausweist.

(2) Das Zertifikat berechtigt den/die Teilnehmer/in fünf Jahre, gerechnet vom Tag der bestandenen Prüfung, sich „**geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie**“ zu nennen. Daneben kann die Abkürzung „**GIS Sprengnetter Akademie**“ auch alleine geführt werden.

Spätestens alle fünf Jahre, gerechnet vom Tag der bestandenen Prüfung, ist ein erneutes Prüfungsgespräch mit mindestens ausreichendem Ergebnis vor dem Prüfungsausschuss der Sprengnetter Akademie abzulegen.

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von mindestens 2 Tagen im Sachgebiet der Immobilienbewertung sowie der Miet- und Pachtwertermittlung nachzuweisen.

Diesbezügliche Nachweise, z.B. Teilnahmebestätigungen, müssen der Sprengnetter Akademie unaufgefordert bis spätestens zum 31. Januar des auf das Nachweisjahr folgenden Kalenderjahres vorgelegt werden.

Die Vorlage der Nachweise hat erstmals für das auf das Prüfungsjahr folgende Kalenderjahr zu erfolgen.

§ 7 Pflichten eine/s/r geprüften Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie

Der/Die geprüfte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie hat der Sprengnetter Akademie unverzüglich anzuzeigen:

1. die Änderung seiner/ihrer Büroanschrift;
2. die Änderung seines/ihrer Wohnsitzes;
3. den Verlust des Zertifikats und des die Qualifikation ausweisenden Stempels;
4. die Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung (EV) gem. § 807 ZPO und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwingung der EV gem. § 901 ZPO;
5. die Stellung des Antrags auf Eröffnung eines Vergleichs- oder Konkursverfahrens über sein/ihr Vermögen oder das einer Handelsgesellschaft, deren Geschäftsführer oder Gesellschafter er/sie ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse;

6. die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens sowie die rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens oder eines Vergehens.

§ 8 Erlöschen oder Widerruf der Bezeichnungsberechtigung

(1) Die Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ erlischt, wenn

1. der/die Sachverständige durch Kündigung des Zulassungsvertrags gegenüber der Sprengnetter Akademie erklärt, dass er/sie seine/ihre Tätigkeit als „geprüfter Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ einstellt,
2. die Gültigkeit des Zertifikats abgelaufen ist (vgl. § 6 Abs. 2).
- (2) Die Sprengnetter Akademie kann die Bezeichnungsberechtigung widerrufen, wenn
 1. der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,
 2. wiederholt berechnete Beanstandungen der Sprengnetter Akademie vorliegen oder
 3. schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Pflichten eine/s/r Sachverständigen vorliegen.

(3) Die Sprengnetter Akademie ist berechtigt, das Erlöschen oder den Widerruf der Bezeichnungsberechtigung öffentlich bekannt zu geben.

§ 9 Allgemeine Regelungen

Diese besonderen Regelungen für die Prüfung „geprüfte/r Sachverständige/r die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ gelten in Verbindung mit den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“.

§ 10 Inkrafttreten

Diese besonderen Regelungen treten mit Veröffentlichung in der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (www.sprengnetter.de) in Kraft.

Anlage zu den besonderen Regelungen für die Prüfung „geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“, Stand 11/02/2009

Prüfstoffverzeichnis

Der Sachverständige muss über Kenntnisse mit verschiedenen Vertiefungsgraden verfügen. Die Nummerierung verschlüsselt den Vertiefungsgrad wie folgt:

- 1 = Grundkenntnisse (Grundlagen, Basiswissen),
- 2 = vertiefte Kenntnisse (Anwendung beherrschen),
- 3 = Detailkenntnisse (zusätzlich ableiten, beweisen können)

Hinweis: Die Angaben zum Vertiefungsgrad betreffen Differenzierungen hinsichtlich des Umfangs und der Tiefe der Kenntnisse. **Bei der Beurteilung ist immer auf die Bedeutung für die Handlungskompetenz des Sachverständigen in der Immobilienbewertung abzustellen.**

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
1	Wirtschaftliche Kenntnisse	
1.1	Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)	
1.1 / 1	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1
1.1 / 2	Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <ul style="list-style-type: none"> • auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt • auf die Bodenpolitik • auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) • Definitionen der vorgenannten Begriffe 	1
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	2
1.2	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes	
1.2 / 1	Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	1

1.2 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> • Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand • Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes • Wichtige Marktteilnehmer • Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit • Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten 	1
1.2 / 3	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <ul style="list-style-type: none"> • Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) • Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen • Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) • Qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien • Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.) 	1
1.2 / 4	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten • Preisbildende Faktoren • Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung • Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen • Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik 	1
1.3	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung	
1.3 / 1	öffentlich-rechtlicher Art z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau	1
1.3 / 2	privat-rechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1

1.4	Mathematische Kenntnisse	
1.4 / 1	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken <ul style="list-style-type: none"> • Zins- und Zinseszinsrechnung • Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) • Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln 	2
1.4 / 2	Statistische Kenntnisse <ul style="list-style-type: none"> • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung 	1
2.	Technische Kenntnisse	
2.1	Baugrundverhältnisse	
2.1 / 1	Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw. <ul style="list-style-type: none"> • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten) 	1
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen	
2.2 / 1	Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) <ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten • rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger) • Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung 	1
2.3	Baukonstruktion und Baustatik	
2.3 / 1	Nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1
2.3 / 2	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1
2.4	Bauweisen und Bauverfahren	
2.4 / 1	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z.B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	1

2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung	
2.5 / 1	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1
2.6	Normen und technische Vorschriften	
2.6 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFIV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV) • WMR 	1
2.6 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz • Einhaltung/ technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik • Arbeitsstättenrichtlinien etc. 	1
2.7	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln	
2.7 / 1	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1
3	Rechtliche Kenntnisse	
3.1	Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts	
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	
3.1.1/1	Ziele und Zweck	1
3.1.1/2	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (Abwägungsgebot, Rechtswirkung etc.)	1
3.1.1/3	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1
3.1.1/4	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2
3.1.1/5	Planungsschadensrecht	1
3.1.1/6	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2
3.1.1/7	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/ Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2
3.1.1.1	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
3.1.1.1/1	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	1
3.1.1.1/2	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	1
3.1.1.1/3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	1
3.1.2	Landesbauordnung (LBO)	
3.1.2/1	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	1
3.1.3	Kommunalabgabengesetz (KAG)	

3.1.3/1	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1
3.2	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	
3.2 / 1	Wertermittlungsverordnung (WertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktconforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	2
3.2 / 2	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute	1
3.3	Kenntnisse des Privatrechts	
3.3.1	BGB	
3.3.1/1	Personen (natürliche, juristische)	1
3.3.1/2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	1
3.3.1/3	Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	1
3.3.1/4	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile §§ 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	1
3.3.1/5	<ul style="list-style-type: none"> • Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) • Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht etc.) 	1
3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	
3.3.2/1	Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2
3.4	Grundkenntnisse des Steuerrechts	
3.4 / 1	Steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1
3.5	Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster	
3.5.1	Grundbuch	
3.5.1/1	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	1
3.5.1/2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2
3.5.1/3	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis • Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III 	2
3.5.1/4	Rangstellenproblematik	2
3.5.1/5	Öffentlicher Glaube	1

3.5.1 6	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit • Beschränkt persönliche Dienstbarkeit • Vermerke • Vormerkungen • Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte 	2	4.1.2/2	<ul style="list-style-type: none"> • für Objekte mit gewerblicher Nutzung (z.B. Gewerbegrundstücke (Groß-/ Einzelhandel, Industrie, Hotel/ Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte 	1
3.5.1/7	sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Zuständigkeit • Grundstücksbegriff • Teilung/Abschreibung • Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks • Einsicht in das Grundbuch 	2	4.1.3 Vergleichswertverfahren insb.		
3.5.2 Liegenschaftskataster			4.1.3/1	<ul style="list-style-type: none"> • erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen / Richtwerten • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe) • Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben • spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse 	3
3.5.2/	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	1	4.1.4 Ertragswertverfahren insb.		
3.5.2/2	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	2	4.1.4/1	<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltig erzielbarer Rohertrag • wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer • Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung) • Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Abschreibung, (Modernisierungsrisiko) • Liegenschaftszinssatz • Vielfältiger • sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Abweichungen vom nachhaltig erzielbaren Ertrag und vom normalen baulichen Zustand, noch zu zahlende Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben, Rechte am Grundstück (Wohnungsrecht, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht etc.), Leerstandskosten) • Ertragswertverfahren nach § 20 WertV (Liquidation) 	3
3.5.2/3	Öffentlicher Glaube	1	4.1.5 Sachwertverfahren insb.		
3.6 Sonstige Rechtsgrundlagen für die Sachverständigentätigkeit insb.			4.1.5/1	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Herstellungswertes: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderung wegen Alters, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe) • Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) • Sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Abschnitt 4.1.4) 	3
3.6 / 1	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	1			
3.6 / 2	Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	1			
3.6 / 3	Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	1			
3.6 / 4	Vergütung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> • BGB • Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) • Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 	2			
3.6 / 5	Haftung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> • bei privater Tätigkeit aus Vertrag / Gesetz • bei gerichtlicher Tätigkeit • Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung 	2			
3.6 / 6	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	1			
4 Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung					
4.1 Verkehrswert					
4.1.1 Bezugszeitpunkte der Wertermittlung insb.					
4.1.1/1	<ul style="list-style-type: none"> • Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • Abweichender (Stichtag für den) Zustand des Grundstücks 	3			
4.1.2 Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung					
4.1.2/1	<ul style="list-style-type: none"> • für Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum 	2			

4.1.6/1	Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktconformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktconformer Wertermittlungen)	2
4.1.7	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen	
4.1.7/1	<ul style="list-style-type: none"> Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland)) 	1
4.1.7/2	<ul style="list-style-type: none"> Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke 	1
4.1.7/3	<ul style="list-style-type: none"> Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke 	1
4.1.7/4	<ul style="list-style-type: none"> Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte 	1
4.1.7/5	<ul style="list-style-type: none"> Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten 	2
4.1.7/6	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) 	1
4.1.7/7	<ul style="list-style-type: none"> Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen 	1
4.1.7/8	<ul style="list-style-type: none"> Internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method)) 	1
4.1.8	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
4.1.8/1	<ul style="list-style-type: none"> Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) 	2
4.1.8/2	<ul style="list-style-type: none"> Ableitung aus der Kaufpreissammlung 	1
4.2	Beleihungswert	

4.2.1	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte	
4.2.1/1	<ul style="list-style-type: none"> Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung 	1
4.2.2	Realkredit und Pfandbriefsicherheit	
4.2.3	Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung / Marktwertermittlung	
4.2.3/1	<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwertverfahren Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten (Risikoabschlag) Bewirtschaftungskosten (Mindestabschlag, Instandhaltung und Modernisierungsrisiko) Kapitalisierungszinssätze Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile 	1
4.2.4	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten	
4.2.4/1	Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten	1
4.3	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)	
4.3/1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1
4.4	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt	
4.4.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum	
4.4.1/1	<ul style="list-style-type: none"> Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) 	1
5	Besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	2
6	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen	
6.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1
6.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	1

6.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	2
6.4 6.4 / 1	Grundsätze für die Berufsausübung <ul style="list-style-type: none"> • Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) • Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.) 	1
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis) 	1

6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none"> • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung 	2
6.6	Datenschutz <ul style="list-style-type: none"> • rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro 	1

Besondere Regelungen für die Zusatzqualifikations-Prüfung „EnEV__plus Sprengnetter Akademie“

vom 16. Oktober 2006,¹⁾ zuletzt geändert durch Beschluss der Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie vom 10. Februar 2009 (veröffentlicht am 18.02.2009)

§ 1 Ziel der Prüfung

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der/die Prüfungsteilnehmer/in die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse besitzt, die jeweils aktuell gültige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Verkehrswertermittlung anzuwenden und über Fragen zum Energieausweis und dessen Auswirkung auf den Wert einer Immobilie fachgerecht informieren zu können.

§ 2 Zulassungsvoraussetzungen

- (1) Zur Prüfung ist zugelassen wer,
 - a) an der 2-tägigen Weiterbildung „EnEV und Energieausweis, energieeffiziente Anlagentechnik (Solaranlagen etc.) und Gebäude (Passivhäuser)“ der Sprengnetter Akademie teilgenommen hat und
 - b) den Abschluss als „geprüfter Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie“ bzw. „geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ oder
 - c) einen vergleichbaren Prüfungsabschluss nachweisen kann. Die Anerkennung vergleichbarer Prüfungsabschlüsse ist in § 3 geregelt.
- (2) Sind die unter Absatz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt, ist der/die Kandidat/in zur Prüfung zuzulassen.
- (3) Über die Zulassung zur Prüfung entscheidet der Prüfer (vgl. § 7).

§ 3 Anerkennung anderer Prüfungsabschlüsse

Die Teilnahme an der Prüfung kann zugelassen werden, wenn der/die Teilnehmer/in vor einer zuständigen Stelle, einer öffentlichen oder staatlich anerkannten Bildungseinrichtung oder vor einem staatlichen Prüfungsausschuss eine Prüfung bestanden hat, deren Inhalt den Anforderungen der Ausbildung zum „geprüften Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie“ bzw. „geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ entspricht und § 2 Abs. 1 a) er-

füllt wird. Eine Freistellung von der Prüfung ist nicht zulässig.

§ 4 Anmeldung zur Prüfung

Die Anmeldung zur Prüfung ist in den allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie festgelegt.

Der Anmeldung ist beizufügen:

1. Nachweis über die bestandene Prüfung zum „geprüften Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie“ bzw. „geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ oder
2. der Nachweis eines vergleichbaren Abschlusses sowie ein Lebenslauf mit aktuellem Lichtbild;
3. Vertrag mit der Sprengnetter Akademie, der das Prüfungsverfahren regelt.

§ 5 Prüfungsumfang und Hilfsmittel

- (1) Die Prüfung wird in schriftlicher Form durchgeführt. Die Bearbeitungszeit der schriftlichen Prüfung ist auf maximal eine Zeitstunde zu begrenzen.
- (2) Bei der schriftlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel zugelassen.
- (3) Weiterhin ist für den erfolgreichen Abschluss der Prüfung ein Prüfungsgutachten (dies kann ein fiktives Gutachten sein) vorzulegen. Das Prüfungsgutachten ist innerhalb von 3 Monaten nach der bestandenen schriftlichen Prüfung bei der Sprengnetter Akademie einzureichen. Der Prüfungsteilnehmer muss in dem Prüfungsgutachten die Inhalte des Seminars anwenden. Erst mit Anerkennung des Prüfungsgutachtens durch die Sprengnetter Akademie, erhält der/die Prüfungsteilnehmer/in das in § 8 beschriebene Zertifikat.

1) Die Sprengnetter Akademie (ehemals WF-Akademie) hat am 16. Oktober 2006 ergänzend zu den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“ die nachfolgenden „Besonderen Regelungen für die Zusatzqualifikations-Prüfung „EnEV__plus Sprengnetter Akademie“ erlassen. Diese sind mit Veröffentlichung in der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (www.sprengnetter.de) am 27. Oktober 2006 in Kraft getreten.

§ 6 Prüfungsgebiete

Die Prüfung wird auf der jeweils aktuell gültigen Energieeinsparverordnung aufgebaut und umfasst im Einzelnen:

1. rechtliche Grundlagen;
2. Auswirkungen auf die Immobilienbewertung;
3. praxisgerechte Anwendung der EnEV.

§ 7 Durchführung der Prüfung

Die Prüfung wird von einem Mitglied des Prüferpools der Sprengnetter Akademie durchgeführt.

§ 8 Zertifikat / Abschluss

Nach Erfüllen aller Zulassungsvoraussetzungen (vgl. § 2) und erfolgreich bestandener Prüfung darf folgende (Zusatz)Bezeichnung (z.B. im Briefkopf, auf der Visitenkarte) ergänzt durch die Jahreszahl (Jahr des Inkrafttretens der jeweils aktuell gültigen EnEV) unbegrenzt geführt werden:

„EnEV __plus Sprengnetter Akademie“

(z.B. „EnEV 07plus Sprengnetter Akademie“ für die EnEV 2007).

Die Führung dieses Abschlusses wird dem/der Prüfstellnehmer/in in einem Zertifikat der Sprengnetter Akademie bestätigt.

§ 9 Pflichten von Personen mit der Zusatzqualifikation „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“

Personen, die die Prüfung zur Anwendung der Bezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ erfolgreich abgeschlossen haben, sind verpflichtet im Rahmen ihrer Tätigkeit in der sie die Bezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ verwenden, die Aufgabenerfüllung persönlich, gewissenhaft und unabhängig sowie unparteiisch vorzunehmen.

§ 10 Erlöschen oder Widerruf der Bezeichnungsberechtigung

(1) Die Berechtigung zur Führung der Zusatzbezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ erlischt, wenn der geprüfte Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie bzw. der geprüfte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie durch Kündigung des Zulassungsvertrags gegenüber der Sprengnetter Akademie erklärt, dass er/sie seine/ihre Tätigkeit als geprüfter Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie bzw. geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie einstellt bzw. der Zulas-

sungsvertrag seitens der Sprengnetter Akademie nicht verlängert oder gekündigt wird.

Ist der/die Prüfungsteilnehmer/in kein geprüfter Immobilienbewerter, GIB Sprengnetter Akademie bzw. geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie so gilt § 10 Absatz 2.

(2) Die Berechtigung zur Führung der Zusatzbezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ erlischt, wenn der/die Träger/in der v.g. Bezeichnung gegenüber der Sprengnetter Akademie erklärt, dass er/sie seine/ihre Tätigkeit, in der er/sie die Bezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ verwendet, einstellt.

(3) Die Sprengnetter Akademie kann die Bezeichnungsberechtigung widerrufen, wenn bekannt wird, dass schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Pflichten eines/einer Trägers(in) der Zusatzbezeichnung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ vorliegen.

§ 11 Allgemeine Regelungen

Die besonderen Regelungen für die Zusatzqualifikationsprüfung „EnEV __plus Sprengnetter Akademie“ gelten in Verbindung mit den „Allgemeinen Regelungen für Prüfungen der Sprengnetter Akademie“.

§ 12 Inkrafttreten

Diese besonderen Regelungen treten mit Veröffentlichung in der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (www.sprengnetter.de) in Kraft.