

Zertifizierungsprüfung

Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beilungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ (Auszug aus den Zertifizierungsregeln)

Schriftlichen Zertifizierungsprüfung

In der schriftlichen Prüfung soll der Antragsteller nachweisen, dass er in begrenzter Zeit mit zugelassenen beschränkten Hilfsmitteln Probleme aus den Prüfungsgegenständen mit den geläufigen Methoden lösen kann.

Ablauf und Dauer

Teil I

- Erstellung von **zwei Wertermittlungen**¹⁾ jeweils für ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt und für eine Spezialimmobilie bzw. für einen Spezialfall (z.B. Erbbaurechte, Enteignungen, Sanierungen u.a.).
- Bearbeitungsdauer: Insgesamt 2 Stunden

Teil II

- **Plausibilitätsprüfung** eines Gutachtens anhand von Vorgaben. Dazu erhält der Antragsteller i.d.R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten
- Bearbeitungsdauer: 1 Stunde

Teil III

- Bearbeitung von **Einzelfragen** zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis (vgl. Anlage 2)
- Bearbeitungsdauer: 2 Stunden

Soweit im Einzelfall erforderlich, kann die Gesamtzeitdauer der schriftlichen Prüfung um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden. Dies muss vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben werden.

Bestehen der schriftlichen Prüfung

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Antragsteller in jedem einzelnen Prüfungsteil **mindestens 50 %** der jeweils erreichbaren Punkte sowie im Durchschnitt über alle Prüfungsteile **mindestens 70 %** erreicht hat. Bei der Prüfungsbewertung sind alle Teile gleich zu gewichten. Dies gilt auch für Deltaprüfungen.

Die Bewertung der schriftlichen Prüfung erfolgt durch die Mitglieder des Prüfungsgremiums. Die Zertifizierungsstelle informiert den Antragsteller schriftlich über das Bestehen bzw. Nichtbestehen der schriftlichen Prüfung.

Mündlichen Zertifizierungsprüfung

Voraussetzung für die Zulassung zur mündlichen Prüfung ist das Bestehen der schriftlichen Prüfung.

Ablauf und Dauer

Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder als Gruppenprüfung mit bis zu drei Kandidaten durchgeführt werden.

Die Prüfungsdauer beträgt:

- bei einem Teilnehmer 30 Minuten
- bei zwei Teilnehmern 60 Minuten
- bei drei Teilnehmern 90 Minuten

Die Prüfungszeit kann um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

Der Prüfbereich ergibt sich aus dem Prüfstoffverzeichnis (vgl. Anlage 2). Den Kandidaten werden Fragen zu unterschiedlichen Themenbereichen des Prüfstoffverzeichnisses gestellt. Zusatzfragen wie auch Fragen, die sich auf die eingereichten Gutachten beziehen, sind zulässig.

1) Den Wertermittlungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden

Anlage 2

Prüfstoffverzeichnis

Entsprechend der unterschiedlichen Zertifizierungsstufen muss der Sachverständige 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.**

Abkürzungen:

ZIS Sprengnetter Zert (S): „Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)“

ZIS Sprengnetter Zert (WG): „Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

ZIS Sprengnetter Zert (AI): „Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert“ (AI)“

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
1	wirtschaftliche Kenntnisse			
1.1	volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)			
1.1 / 1	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1	2	3
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	2	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	2	3	3
1.1 / 4	Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	–	1	2
1.1 / 5	Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	–	–	2
1.1 / 6	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise	–	–	2
1.1 / 7	Konjunkturzyklen und Inflation, ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte (Immobilienzyklen)	–	1	2
1.2	betriebswirtschaftliche Kenntnisse			
1.2 / 1	Grundlagen der Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaftsformen • Rechtsformen • Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) • Insolvenzstatus 	–	1	2
1.2 / 2	Grundlagen der Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> • Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung • Cashflow 	–	1	2
1.2 / 3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Grundkenntnisse bei <ul style="list-style-type: none"> • Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften • Immobilienfonds (offene und geschlossene) 	–	–	1
1.2 / 4	Baufinanzierung <ul style="list-style-type: none"> • Methodik • Risikobeurteilung • Sicherungsinstrumentarium • Bedeutung und Beurteilung der Bonität und Kapitaldienstfähigkeit • Bedeutung des Auslaufes • Grenzen zwischen Real- und Personalkredit • Zins- und Kapitalkosten • Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur • Liquiditätsplanung 	–	–	1
1.2 / 5	Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> • Unternehmenswert (Begriff) 			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsansätze • Bewertungsverfahren 	–	1	2
1.3	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes			
1.3 / 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	2	3
1.3 / 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	3
1.3 / 3	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt • Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen • Wirkung ökonomischer Faktoren (z.B. konjunkturelle Einflüsse) • Standortfaktoren • regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung) 	–	1	2
1.3 / 4	Bedarfsbestimmung einzelner Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> • Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) • Anforderungskriterien von Nutzern 	–	1	2
1.3 / 5	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	2	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
1.3 / 6	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 	1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> • Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung • Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen • Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik 			
1.4	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung			
1.4 / 1	öffentlich-rechtlicher Art, z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau	1	2	3
1.4 / 2	privatrechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1	2	3
1.5	mathematische Kenntnisse			
1.5 / 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	2	3
1.5 / 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	1	2
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung			
1.6 / 1	Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Finanzierungsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	–	1	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
1.6 / 2	Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)	–	–	2
1.6 / 3	Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	–	–	2
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	1	2
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen			
2.2 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) • Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten • rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger) • Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung 	1	1	2
2.3	Baukonstruktion und Baustatik			
2.3 / 1	nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1	1	2
2.3 / 2	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1	1	2
2.4	Bauweisen und Bauverfahren			
2.4 / 1	historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerische oder Massivplattenkonstruktion)	1	1	2
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung			
2.5 / 1	bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	1	2
2.6	Normen und technische Vorschriften			
2.6 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) 			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnflächenverordnung (WoFIV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV) 	1	2	3
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	1	2
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	1	2
2.8	Baukostenkalkulation und -abrechnung			
2.8 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276) • Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) • Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) • Kostenfeststellung (Abrechnung) • Kostengliederung (Kostengruppe) 	–	1	2
2.9 / 1	Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung	–	1	1
2.10	Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung			
2.10 / 1	Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten	–	–	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	1	1
3.1.1 / 2	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (Abwägungsgebot, Rechtswirkung etc.)	1	1	3
3.1.1 / 3	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1	2	3
3.1.1 / 4	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2	2	3
3.1.1 / 5	Planungsschadensrecht	1	1	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
3.1.1 / 6	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	–	1	2
3.1.1 / 7	Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z.B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	–	1	2
3.1.1 / 8	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2	2	2
3.1.1 / 9	Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	–	1	2
3.1.1 / 10	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2	2	3
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB			
3.1.1.1 / 1	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u.a.	–	1	2
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)			
3.1.1.2 / 1	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	1	2	3
3.1.1.2 / 2	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	1	2	3
3.1.1.2 / 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	1	2	2
3.1.1.3 / 1	Planzeichenverordnung (PlanzVO)	–	1	2
3.1.2	Landesbauordnung (LBO)			
3.1.2 / 1	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	–	1	2
3.1.2 / 2	Begriffe wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	1	2	3
3.1.2 / 3	kommunale Satzungen (z.B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	–	1	2
3.1.3	öffentlich geförderter Wohnungsbau			
3.1.3 / 1	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	–	2	2
3.1.4	verwaltungsrechtliche Verfahren, Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)			
3.1.4 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren 	–	–	2
3.1.5	Kommunalabgabengesetz (KAG)			
3.1.5 / 1	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	1	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
3.1.6	Denkmalschutz			
3.1.6 / 1	Denkmalschutz und -pflegerecht der Bundesländer	–	1	3
3.2	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien			
3.2 / 1	Wertermittlungsverordnung (WertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, markt-konforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfah-ren)	2	3	3
3.2 / 2	besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z.B. i.V.m. § 27 Abs. 2, § 28 Abs. 3 WertV)	–	1	3
3.2 / 3	Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Wald-wertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	–	1	2
3.2 / 4	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute	1	2	3
3.2 / 5	allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	–	1	1
3.2 / 6	Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien	–	1	2
3.3	Kenntnisse des Privatrechts			
3.3.1	BGB			
3.3.1 / 1	Personen (natürliche, juristische)	1	1	2
3.3.1 / 2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	1	2	2
3.3.1 / 3	Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	–	2	2
3.3.1 / 4	Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	1	2	3
3.3.1 / 5	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hy-pothek, Grundschuld, Rentenschuld)	1	1	3
3.3.1 / 6	gesetzliches Güterrecht (Zugewinn, Anfangsvermögen, Endvermögen)	–	3	3
3.3.1 / 7	Erbrecht (Erbfolge, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Gesamthandseigentum)	–	2	2
3.3.1 / 8	<ul style="list-style-type: none"> • Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) • Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungs-verfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskos-tenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht) 	1	3	3
3.3.2 / 1	Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)	–	2	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
3.3.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)			
3.3.3 / 1	Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2	3	3
3.3.4 / 1	Nachbarrechtsgesetze der Länder	–	1	2
3.4	Grundkenntnisse des Steuerrechts			
3.4 / 1	steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1	3	3
3.4 / 2	steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbchaft- und Schenkungsteuer etc.)	–	3	3
3.4 / 3	Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	–	2	2
3.4 / 4	Einkommensteuergesetz (EStG)	–	2	2
3.4 / 5	Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	–	2	2
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	1	2
3.5.1 / 2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2	2	3
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	2	3
3.5.1 / 4	Rangstellenproblematik	2	2	3
3.5.1 / 5	öffentlicher Glaube	1	1	2
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	2	3
3.5.1 / 7	sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Zuständigkeit • Grundstücksbegriff 	2	2	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> Teilung/Abschreibung Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks Einsicht in das Grundbuch 			
3.5.2	Liegenschaftskataster			
3.5.2 / 1	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	1	1	2
3.5.2 / 2	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	2	2	3
3.5.2 / 3	öffentlicher Glaube	1	1	2
3.6	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insbesondere			
3.6 / 1	Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) und -Verordnung (PrKV)	–	–	1
3.6 / 2	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	–	2	2
3.6 / 3	Bundesberggesetz (BBergG)	–	–	1
3.6 / 4	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	–	–	1
3.6 / 5	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	–	1	2
3.6 / 6	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	–	1	2
3.6 / 7	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	–	1	2
3.6 / 8	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	–	1	2
3.7	sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung insbesondere			
3.7 / 1	Strafrecht/Ordnungswidrigkeitsrecht	–	1	1
3.7 / 2	Unterschiede der Zweckbestimmung von ziviler Haftung und strafrechtlicher Verantwortung	–	1	1
3.7 / 3	Grundsätze des Schadensersatzrechts	–	–	1
3.7 / 4	versicherungsrechtliche Kenntnisse	–	–	1
3.7 / 5	Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	–	–	1
3.7 / 6	Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten	–	1	2
3.7 / 7	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	1	2	2
3.7 / 8	Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	1	2	2
3.7 / 9	Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	1	2	2
3.7 / 10	private Beweissicherung	–	–	1
3.7 / 11	Vergütung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> BGB Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) 	2	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 			
3.7 / 12	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	3
3.7 / 13	Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	–	1	1
3.7 / 14	Teile des Zivilprozesses	–	–	1
3.7 / 15	selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO	–	–	1
3.7 / 16	einschlägige Teile des Strafprozesses	–	–	1
3.7 / 17	Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	–	–	1
3.7 / 18	Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	–	1	2
3.7 / 19	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	1	2	3
3.7 / 20	Gewerbeordnung	–	1	1
4	Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung			
4.1	Verkehrswert			
4.1.1	Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere			
4.1.1 / 1	<ul style="list-style-type: none"> Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) abweichender (Stichtag für den) Zustand des Grundstücks 	3	3	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	3	3
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	2	3
4.1.2 / 3	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Grundstücke 	–	1	2
4.1.3	Vergleichswertverfahren, insbesondere			
4.1.3 / 1	<ul style="list-style-type: none"> erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen/Richtwerten 			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) • Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben • spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse 	3	3	3
4.1.4 4.1.4 / 1	Ertragswertverfahren, insbesondere <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 • Vervielfältiger • 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	3
4.1.5 4.1.5 / 1	Sachwertverfahren, insbesondere <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	3
4.1.6 / 1	Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)	2	3	3
4.1.7	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
4.1.7 / 1	<ul style="list-style-type: none"> besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland)) 	1	2	3
4.1.7 / 2	<ul style="list-style-type: none"> Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke 	1	2	2
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	2	3
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	2	3
4.1.7 / 5	<ul style="list-style-type: none"> Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten 	2	2	3
4.1.7 / 6	<ul style="list-style-type: none"> Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Umliegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile) 	–	1	3
4.1.7 / 7	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) 	1	2	3
4.1.7 / 8	<ul style="list-style-type: none"> Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen 	1	1	3
4.1.7 / 9	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. 	–	1	3
4.1.7 / 10	<ul style="list-style-type: none"> Sonderbereiche der Wertermittlung (z.B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte) 	–	3	3
4.1.7 / 11	<ul style="list-style-type: none"> internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method)) 	1	2	3
4.1.8	spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien			
4.1.8 / 1	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsanalyse Branchen- und Marktanalyse Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc. 	–	1	3
4.1.9	Aspekte der Bewertung von Immobilienportfolios			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
4.1.9 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Rahmenbedingungen • Wahl der Bewertungsmethode • Einzelbewertung • Paketbewertung • Massenbewertung • Desktopbewertung • Maßnahmen der Qualitätssicherung 	–	1	3
4.1.10 4.1.10 / 1	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. <ul style="list-style-type: none"> • Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert • Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties • das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS • Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen 	–	1	2
4.1.11 / 1	besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordnung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)	–	1	3
4.1.12 4.1.12 / 1	erforderliche Daten für die Wertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) 	2	3	3
4.1.12 / 2	• Ableitung aus der Kaufpreissammlung	1	1	2
4.1.12 / 3	• Ableitung aus anderen Quellen	–	1	3
4.2	Beleihungswert			
4.2.1 4.2.1 / 1	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte <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	2	3
4.2.2	Realkredit und Pfandbriefsicherheit			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.2.2 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes • KWG und Grundsatz, Risikogewichtung, Großkredite, Millionenkredite • EU-Bankrecht für den Beleihungswert • Beleihungswert in Basel II und Brüssel II • Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen 	–	1	3
4.2.3	methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertmittlung			
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	2	3
4.2.4	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten			
4.2.4 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke • unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Hypothekenbanken) • Ein- und Zweifamilienhäuser • Mietwohnhäuser • Wohnungs- und Teileigentum • Wohn- und Geschäftshäuser • reine Geschäftshäuser • Bürohäuser • sonstige gewerblich genutzte Objekte • Managementimmobilien 	–	2	3
4.2.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten 	1	3	3
4.2.4 / 3	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit 	–	1	3
4.3	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)			
4.3 / 1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1	1	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.3 / 2	Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	–	1	2
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, Wucherergrenze) Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) 	1	2	3
4.4.1 / 2	<ul style="list-style-type: none"> Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z.B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße) 	–	2	3
4.4.2	die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau			
4.4.2 / 1	<ul style="list-style-type: none"> Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.) 	–	2	2
4.4.3	Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung			
4.4.3 / 1	<ul style="list-style-type: none"> rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.) Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt) Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung 	–	2	3
5 / 1	besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	2	3	3
6	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen			
6.1 / 1	Rechtsformen der Berufsausübung	1	1	1
6.2 / 1	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	1	1	2
6.3 / 1	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	2	2	3
6.4	Grundsätze für die Berufsausübung			
6.4 / 1	<ul style="list-style-type: none"> Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.) 	1	2	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none">• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	1	2	2
6.5 / 1	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none">• Sachverständigenvertrag• Haftungsvereinbarung	2	2	2
6.6 / 1	Datenschutz <ul style="list-style-type: none">• rechtliche Grundlagen• praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	1	2	2