Anforderungsprofil

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

Nachweis der Vorbildung

Als Nachweis der Vorbildung des Antragstellers ist **entweder**

a) **ein abgeschlossenes Studium** an einer staatlich anerkannten Hochschule, Fachhochschule oder an einer staatlich anerkannten Akademie in einer einschlägigen Fachrichtung wie z.B.:
   - Immobilienwirtschaft
   - Architektur
   - Bauingenieurwesen
   - Geodäsie
   - Geographie
   - Wirtschaftswissenschaften
   - Rechtswissenschaften

   und **mindestens fünf Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit,** davon **drei Jahre in der Immobilienbewertung**[1)] innerhalb der **letzten acht Jahre** vor Antragstellung

oder

b) mindestens **acht Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit**, davon **fünf Jahre in der Immobilienbewertung**[1)] innerhalb **der letzten zehn Jahre** vor Antragstellung möglich.

   Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung kann **bis zu ein Jahr auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit** angerechnet werden.

Die praktische immobilienbezogene Tätigkeit kann insbesondere wie folgt nachgewiesen werden:

Durch eine Tätigkeit:

- in einem Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung oder
- bei behördlichen Wertermittlungsstellen oder
- als Immobilienmakler oder
- als Bauträger oder Projektentwickler oder
- in der Kredit- oder Versicherungswirtschaft oder
- in Wirtschaftsprüfungs- oder Wirtschaftsberatungsgesellschaften oder
- in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o.ä. oder
- bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung oder
- in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o.ä.

Folgende **Ausbildungsbereiche** sind anerkennungsfähig:

- Architektur, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- Immobilien- oder Betriebswirtschaft
- Kredit- oder Versicherungswirtschaft
- Kaufmännische Ausbildungen

1) „Praxis in der Immobilienbewertung“ bedeutet berufliches Ausüben der geforderten Tätigkeit auf dem auf dem Gebiet der Immobilienbewertung. Diese praktische Tätigkeit muss ihrer Art nach geeignet sein, die wirtschaftlichen, rechtlichen und weiteren Grundkenntnisse aus den im Prüfstoffverzeichnis genannten Bereiche zu festigen.

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
Bundeskanzlerplatz 2D
53113 Bonn
www.sprengnetter.de
E zertifizierung@sprengnetter.de
T (0 26 41) 9130-1094 o. -1178

SPRENGNETTER Zertifizierung

Fachliche Anforderungen

Zur Ausübung der Tätigkeit als **„ZIS Sprengnetter Zert (AI)“** sind folgende Kenntnisse und Fähigkeiten erforderlich:

Wirtschaftliche Kenntnisse

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarkts (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.)
- Beurteilung der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen
- Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung

- Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren sowie die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse
- Kenntnisse in der Bewirtschaftung und im Management von Immobilien (insbesondere für Betreiber-/Managementimmobilien sowie größere Immobilienbestände) sowie Kenntnisse über die einzelnen Teilmärkte

Technische Kenntnisse

- Technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind:

  Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen; Baukonstruktion und Baustatik; Bauweisen und Bauverfahren; Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung; einschlägige Normen und technische Vorschriften; Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln.

Rechtliche Kenntnisse

- Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts (Verkehrs-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung)
- Kennen der für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts
- Spezielle Kenntnisse wesentlicher rechtlicher Vorschriften bei der Wertermittlung für besondere Anlässe (Ehescheidung, Enteignung, Erbauseinandersetzung etc.)
- Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen
- Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht und zum Rechnungsabschluss
- Kenntnisse der speziellen Vorschriften zur städtebaulichen Wertermittlung (Umlegung, Enteignung, Sanierungsverfahren, Entwicklungsbereich, Planungsschäden etc.)

Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung

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

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
Bundeskanzlerplatz 2D
53113 Bonn

www.sprengnetter.de
E zertifizierung@sprengnetter.de
T (0 26 41) 9130-1094 o. -1178

Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten

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

Kenntnisse der Grundsätze für die Berufsausübung sowie zum Vertragsrecht

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

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
Bundeskanzlerplatz 2D
53113 Bonn
www.sprengnetter.de
E zertifizierung@sprengnetter.de
T (0 26 41) 9130-1094 o. -1178