

## **Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

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 Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)“

**Delta ZIS Sprengnetter Zert (S)  
nach ZIS Sprengnetter Zert (WG):** Deltaprüfung zum „Zertifizierten Sachverständigen für Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

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

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
<b>1</b>	<b>wirtschaftliche Kenntnisse</b>			
<b>1.1</b>	<b>volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)</b>			
1.1 / 1	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1	2	2
1.1 / 2	wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt</li> <li>• auf die Bodenpolitik</li> <li>• auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)</li> <li>• Definitionen der vorgenannten Begriffe</li> </ul>	1	2	2
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	2	3	3
1.1 / 4	Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	–	1	1
1.1 / 5	Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	–	–	–
1.1 / 6	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise	–	–	–
1.1 / 7	Konjunkturzyklen und Inflation, ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte (Immobilienzyklen)	–	1	1
<b>1.2</b>	<b>betriebswirtschaftliche Kenntnisse</b>			
1.2 / 1	Grundlagen der Bilanzierung und Rechnungslegung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaftsformen</li> <li>• Rechtsformen</li> <li>• Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang)</li> <li>• Insolvenzstatus</li> </ul>	–	1	1
1.2 / 2	Grundlagen der Bilanzanalyse <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung</li> <li>• Cashflow</li> </ul>	–	1	1
1.2 / 3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Grundkenntnisse bei <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften</li> </ul>	–	–	–

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilienfonds (offene und geschlossene)</li> </ul>			
1.2 / 4	Baufinanzierung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Methodik</li> <li>• Risikobeurteilung</li> <li>• Sicherungsinstrumentarium</li> <li>• Bedeutung und Beurteilung der Bonität und Kapitaldienstfähigkeit</li> <li>• Bedeutung des Auslaufes</li> <li>• Grenzen zwischen Real- und Personalkredit</li> <li>• Zins- und Kapitalkosten</li> <li>• Finanzierungsformen und Finanzierungsstruktur</li> <li>• Liquiditätsplanung</li> </ul>	–	–	–
1.2 / 5	Unternehmensbewertung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmenswert (Begriff)</li> <li>• Bewertungsansätze</li> <li>• Bewertungsverfahren</li> </ul>	–	1	1
<b>1.3</b>	<b>Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes</b>			
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	2
1.3 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand</li> <li>• Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes</li> <li>• wichtige Marktteilnehmer</li> <li>• verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit</li> <li>• Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten</li> </ul>	1	–	1
1.3 / 3	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt</li> <li>• Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen</li> <li>• Wirkung ökonomischer Faktoren (z.B. konjunkturelle Einflüsse)</li> </ul>	–	1	1

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortfaktoren</li> <li>regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)</li> </ul>			
1.3 / 4	Bedarfsbestimmung einzelner Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> <li>Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ)</li> <li>Anforderungskriterien von Nutzern</li> </ul>	–	1	1
1.3 / 5	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <ul style="list-style-type: none"> <li>Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)</li> <li>wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen</li> <li>Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen)</li> <li>qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien</li> <li>Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)</li> </ul>	1	2	2
1.3 / 6	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten</li> <li>preisbildende Faktoren</li> <li>Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung</li> <li>Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen</li> <li>Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik</li> </ul>	1	2	2
<b>1.4</b>	<b>Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung</b>			
1.4 / 1	öffentlich-rechtlicher Art, z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter/preisgebundener Wohnungsbau	1	2	2
1.4 / 2	privatrechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1	2	2
<b>1.5</b>	<b>mathematische Kenntnisse</b>			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
1.5 / 1	einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehäfteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zins- und Zinseszinsrechnung</li> <li>• Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik)</li> <li>• Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln</li> </ul>	2	–	2
1.5 / 2	<b>statistische Kenntnisse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße)</li> <li>• Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße</li> <li>• Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse)</li> <li>• Regressionsanalysen</li> <li>• Korrelationsrechnung</li> </ul>	1	–	1
<b>1.6</b>	<b>Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung</b>			
1.6 / 1	Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Finanzierungsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	–	1	1
1.6 / 2	Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)	–	–	–
1.6 / 3	Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	–	–	–
<b>2</b>	<b>technische Kenntnisse</b>			
<b>2.1</b>	<b>Baugrundverhältnisse</b> Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließeisand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gründungsarten</li> <li>• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)</li> </ul>	1	–	1
<b>2.2</b>	<b>Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen)</li> <li>• Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten</li> <li>• rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger)</li> <li>• Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung</li> </ul>	1	–	1
<b>2.3</b>	<b>Baukonstruktion und Baustatik</b>			
2.3 / 1	nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1	–	1
2.3 / 2	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1	–	1
<b>2.4</b>	<b>Bauweisen und Bauverfahren</b>			
	historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z.B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	1	–	1
<b>2.5</b>	<b>Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>			
	bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	–	1
<b>2.6</b>	<b>Normen und technische Vorschriften</b>			
2.6 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 276, 277</li> <li>• Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)</li> <li>• Wohnflächenverordnung (WoFIV)</li> <li>• sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen</li> <li>• Betriebskostenverordnung (BetrKV)</li> </ul>	1	2	2
2.6 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz</li> <li>• Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik</li> <li>• Arbeitsstättenrichtlinien etc.</li> <li>• Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)</li> </ul>	–	1	1
<b>2.7</b>	<b>Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln</b>			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1	–	1
<b>2.8</b>	<b>Baukostenkalkulation und -abrechnung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276)</li> <li>• Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode)</li> <li>• Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe)</li> <li>• Kostenfeststellung (Abrechnung)</li> <li>• Kostengliederung (Kostengruppe)</li> </ul>	–	1	1
<b>2.9</b>	<b>Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung</b>	–	1	1
<b>2.10</b>	<b>Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung</b> Bauzeitenplanung über Netzplan, Balkendiagramm, Weg/Zeitplanung zur Beurteilung von Termineinhaltung, Organigramm, Planungs- und Ausführungsbeteiligte mit Aufgabe und Funktion der Beteiligten	–	–	–
<b>3</b>	<b>rechtliche Kenntnisse</b>			
<b>3.1</b>	<b>Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>			
<b>3.1.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>			
3.1.1 / 1	Ziele und Zweck	1	–	1
3.1.1 / 2	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (Abwägungsgebot, Rechtswirkung etc.)	1	–	1
3.1.1 / 3	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1	2	2
3.1.1 / 4	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2	–	2
3.1.1 / 5	Planungsschadensrecht	1	–	1
3.1.1 / 6	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	–	1	1
3.1.1 / 7	Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z.B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	–	1	1

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
3.1.1 / 8	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2	–	2
3.1.1 / 9	Sanierungs- und Entwicklungsrecht, Stadtumbau (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	–	1	1
3.1.1 / 10	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2	–	2
<b>3.1.1.1</b>	<b>Verordnungen nach § 199 BauGB</b>			
3.1.1.1 / 1	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u.a.	-	1	1
3.1.1.1 / 2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	2	3	3
<b>3.1.1.2</b>	<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>			
3.1.1.2 / 1	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	1	2	2
3.1.1.2 / 2	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	1	2	2
3.1.1.2 / 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	1	2	2
<b>3.1.1.3</b>	<b>Planzeichenverordnung (PlanzVO)</b>	–	1	1
<b>3.1.2</b>	<b>Landesbauordnung (LBO)</b>			
3.1.2 / 1	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	–	1	1
3.1.2 / 2	Begriffe wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	1	2	2
3.1.2 / 3	kommunale Satzungen (z.B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	–	1	1
<b>3.1.3</b>	<b>öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	–	2	2
<b>3.1.4</b>	<b>verwaltungsrechtliche Verfahren, Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)</b> Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren	–	–	–
<b>3.1.5</b>	<b>Kommunalabgabengesetz (KAG)</b> Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	–	1
<b>3.1.6</b>	<b>Denkmalschutz</b>			



Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	Denkmalschutz und -pflerecht der Bundesländer	–	1	1
<b>3.2</b>	<b>Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>			
3.2 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	2	3	3
3.2 / 2	besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	–	1	1
3.2 / 3	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	–	1	1
3.2 / 4	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Capital Requirements Regulation (CRR)	1	2	2
3.2 / 5	allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung (AFB), Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)	–	1	1
3.2 / 6	Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien	–	1	1
<b>3.3</b>	<b>Kenntnisse des Privatrechts</b>			
<b>3.3.1</b>	<b>BGB</b>			
3.3.1 / 1	Personen (natürliche, juristische)	1	–	1
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	2
3.3.1 / 5	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Real-lasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	1	–	1
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	Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) <ul style="list-style-type: none"> <li>Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)</li> </ul>	1	3	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
<b>3.3.2</b>	<b>Erbbaurechtsgesetz (ErbbauG)</b>	–	2	2
<b>3.3.3</b>	<b>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b> Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2	3	3
<b>3.3.4</b>	<b>Nachbarrechtsgesetze der Länder</b>	–	1	1
<b>3.4</b>	<b>Grundkenntnisse des Steuerrechts</b>			
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 (Mehrwertsteuroption, 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
<b>3.5</b>	<b>Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster</b>			
<b>3.5.1</b>	<b>Grundbuch</b>			
3.5.1 / 1	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	1	–	1
3.5.1 / 2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2	–	2
3.5.1 / 3	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs Bestandsverzeichnis • Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III	2	–	2
3.5.1 / 4	• Rangstellenproblematik	2	–	2
3.5.1 / 5	öffentlicher Glaube	1	–	1
3.5.1 / 6	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung Grunddienstbarkeit • beschränkt persönliche Dienstbarkeit • Vermerke • Vormerkungen • Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	2	–	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
3.5.1 / 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstiges Zuständigkeit</li> <li>• Grundstücksbegriff</li> <li>• Teilung/Abschreibung</li> <li>• Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks</li> <li>• Einsicht in das Grundbuch</li> </ul>	2	–	2
<b>3.5.2</b>	<b>Liegenschaftskataster</b>			
3.5.2 / 1	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	1	–	1
3.5.2 / 2	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	2	–	2
3.5.2 / 3	öffentlicher Glaube	1	–	1
<b>3.6</b>	<b>Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insbesondere</b>			
3.6 / 1	Preisklauselgesetz (PreisklauselG)	–	–	–
3.6 / 2	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	–	2	2
3.6 / 3	Bundesberggesetz (BBergG)	–	–	–
3.6 / 4	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	–	–	–
3.6 / 5	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	–	1	1
3.6 / 6	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	–	1	1
3.6 / 7	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	–	1	1
3.6 / 8	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	–	1	1
<b>3.7</b>	<b>sonstige Rechtsgrundlagen für die Zertifizierung insbesondere</b>			
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	–	–	–
3.7 / 4	versicherungsrechtliche Kenntnisse	–	–	–
3.7 / 5	Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	–	–	–
3.7 / 6	Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten	–	1	1
3.7 / 7	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	1	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
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	–	–	–
3.7 / 11	Vergütung des Sachverständigen BGB • Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)	2	–	2
3.7 / 12	• Haftung des Sachverständigen • 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	–	–	–
3.7 / 15	selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO	–	–	–
3.7 / 16	einschlägige Teile des Strafprozesses	–	–	–
3.7 / 17	Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	–	–	–
3.7 / 18	Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	–	1	1
3.7 / 19	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	1	2	2
3.7 / 20	Gewerbeordnung	–	1	1
<b>4</b>	<b>Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung</b>			
<b>4.1</b>	<b>Verkehrswert</b>			
<b>4.1.1</b>	<b>Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere</b> • Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	3	–	3
<b>4.1.2</b> 4.1.2 / 1	<b>Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung</b> • für Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum	2	3	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.1.2 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	1	2	2
4.1.2 / 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>landwirtschaftliche Grundstücke</li> </ul>	–	1	1
4.1.3 / 1	<p><b>Vergleichswertverfahren, insbesondere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten</li> <li>Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen)</li> <li>spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse</li> </ul>	3	–	3
4.1.3 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben</li> <li>Bodenwertermittlung bei bebauten Grundstücken im Außenbereich</li> <li>Bodenwertermittlung bei erheblicher Abweichung der tatsächlichen von der baurechtlich zulässigen Nutzung (über- bzw. unterausgenutzte Grundstücke)</li> <li>Bodenwertermittlung bei alsbaldiger Freilegung, Analyse des Merkmals der alsbaldigen Freilegung</li> </ul>	3	–	3
4.1.4	<p><b>Ertragswertverfahren, insbesondere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>marktüblich erzielbarer Rohertrag</li> <li>wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer</li> <li>Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung)</li> <li>Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Modernisierungsrisiko</li> <li>Liegenschaftszinssatz</li> <li>Barwertfaktoren</li> </ul>	3	–	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Abweichungen vom marktüblich 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)</li> <li>• allgemeines Ertragswertverfahren</li> <li>• Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV</li> <li>• Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge nach § 30 ImmoWertV (DCF-Verfahren)</li> </ul>			
4.1.5	<p><b>Sachwertverfahren, insbesondere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung der Herstellungskosten Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baukosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)</li> <li>• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor)</li> <li>• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Abschnitt 4.1.4)</li> </ul>	3	-	3
4.1.6	<p><b>Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</b></p>	2	3	3
4.1.7	<p><b>Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</b></p>			
4.1.7 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))</li> </ul>	1	2	2
4.1.7 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke</li> </ul>	1	2	2
4.1.7 / 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke</li> </ul>	1	2	2
4.1.7 / 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte</li> </ul>	1	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.1.7 / 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten</li> </ul>	2	–	2
4.1.7 / 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)</li> </ul>	–	1	1
4.1.7 / 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rahmenbedingungen</li> <li>- Wahl der Bewertungsmethode</li> <li>- Einzelbewertung</li> <li>- Paketbewertung</li> <li>- Massenbewertung</li> <li>- Desktopbewertung</li> <li>- Maßnahmen der Qualitätssicherung</li> </ul> </li> </ul>	1	2	2
4.1.7 / 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen</li> </ul>	1	–	1
4.1.7 / 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert</li> <li>- Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties</li> <li>- das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS</li> <li>- Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen</li> </ul> </li> </ul>	–	1	1
4.1.7 / 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderbereiche der Wertermittlung (z.B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)</li> </ul>	–	3	3
4.1.7 / 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))</li> </ul>	1	2	2
4.1.8	<p><b>spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsanalyse</li> <li>Branchen- und Marktanalyse</li> </ul>			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog</li> <li>Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc.</li> </ul>	–	1	1
4.1.9	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbaueinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordnung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)</b></li> </ul>	–	1	1
4.1.10	<b>erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>			
4.1.10 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)</li> </ul>	2	3	3
4.1.10 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ableitung aus der Kaufpreissammlung</li> </ul>	1	–	1
4.1.10 / 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ableitung aus anderen Quellen</li> </ul>	–	1	1
4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Beleihungswert</b></li> </ul>			
4.2.1	<b>Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte</b> Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)</li> <li>Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld)</li> <li>grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände</li> <li>Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung</li> </ul>	1	2	2
4.2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Realkredit und Pfandbriefsicherheit</b></li> <li>Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes</li> <li>Capital Requirements Regulation (CCR), KWG, Solvabilitätsverordnung (SolV), Großkredite, Millionenkredite</li> <li>Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen</li> </ul>	–	1	1
4.2.3	<b>methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwertverfahren</li> <li>Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten (Risikoabschlag)</li> </ul>			



Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewirtschaftungskosten (Mindestabschlag, Instandhaltung und Modernisierungsrisiko)</li> <li>• Kapitalisierungszinssätze</li> <li>• Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs</li> <li>• Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile</li> </ul>	1	2	2
<b>4.2.4</b>	<b>Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten</b>			
4.2.4 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke</li> <li>• unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Pfandbriefbanken)</li> </ul>	1	2	2
4.2.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten</li> </ul>	2	3	3
4.2.4 / 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit</li> </ul>	2	3	3
<b>4.3</b>	<b>Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)</b>			
4.3 / 1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1	–	1
4.3 / 2	Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	–	1	1
<b>4.4</b>	<b>Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt</b>			
<b>4.4.1</b>	<b>Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum</b>			
4.4.1 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze)</li> <li>• Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)</li> </ul>	1	2	2
4.4.1 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietwertgutachten als Begründungsmittel für Mieterhöhungsbegehren</li> <li>• Anforderungen an Mietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> <li>• Methoden der Berücksichtigung mietwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Mietwertermittlung (z.B. Möblierung, besondere Ausstattung, Wohnungsgröße)</li> </ul>	–	2	2
<b>4.4.2</b>	<b>die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)</li> </ul>	–	2	2
<b>4.4.3</b>	<b>Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung</b>			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.)</li> <li>• Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)</li> </ul>	–	2	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung</li> </ul>			
<b>5</b>	<b>besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien</b>	2	3	3
<b>6</b>	<b>Kenntnisse über das Sachverständigenwesen</b>			
<b>6.1</b>	<b>Rechtsformen der Berufsausübung</b>	1	–	1
<b>6.2</b>	<b>Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände</b>	1	–	1
<b>6.3</b>	<b>Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben</b>	2	–	2
<b>6.4</b>	<b>Grundsätze für die Berufsausübung</b>			
6.4 / 1	Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)</li> </ul>	1	2	2
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)</li> </ul>	1	2	2
<b>6.5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit</b></li> </ul>			
	Sachverständigenvertrag <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haftungsvereinbarung</li> </ul>	2	–	2
<b>6.6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Datenschutz</b></li> </ul>			
	rechtliche Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro</li> </ul>	1	2	2