

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 Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter 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
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 			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • 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 			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
	<ul style="list-style-type: none"> • 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
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/preisgebundener 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

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
1.6	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung			
1.6 / 1	Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Finanzierungsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	–	1	2
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 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 <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 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 bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	1	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
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) 	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. • Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 	1	1	2
2.7	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln			
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1	1	2
2.8	Baukostenkalkulation und -abrechnung			
	<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	Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung	–	1	1
2.10	Bauablauf und Bauorganisation (Projektplanung), soweit für die Bewertung von Bedeutung			
	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

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
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
3.1.1 / 6	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfwert, 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, Stadtumbau (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
3.1.1.1 / 2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	2	3	3
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 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	–	2	2
3.1.4	verwaltungsrechtliche Verfahren, Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) <ul style="list-style-type: none"> • Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren 	–	–	2
3.1.5	Kommunalabgabengesetz (KAG)			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	1	2
3.1.6	Denkmalschutz Denkmalschutz und -pflerecht der Bundesländer	–	1	3
3.2	Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien			
3.2 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktconforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	2	3	3
3.2 / 2	besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	–	1	3
3.2 / 3	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	–	1	2
3.2 / 4	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Capital Requirements Regulation (CRR)	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, Hypothek, 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., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht) 	1	3	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
3.3.2	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauG)	–	2	3
3.3.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2	3	3
3.3.4	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 (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
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	Preisklauselgesetz (PreisklauselG)	–	–	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)
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 <ul style="list-style-type: none"> • Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag) 	3	3	3
4.1.2	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung			
4.1.2 / 1	• 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	• für Objekte mit gewerblicher Nutzung (z.B. Gewerbegrundstücke (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebranchen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1	2	3
4.1.2 / 3	• landwirtschaftliche Grundstücke	–	1	2
4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) • spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse 	3	3	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.1.3 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben • Bodenwertermittlung bei bebauten Grundstücken im Außenbereich • Bodenwertermittlung bei erheblicher Abweichung der tatsächlichen von der baurechtlich zulässigen Nutzung (über- bzw. unterausgenutzte Grundstücke) • Bodenwertermittlung bei alsbaldiger Freilegung, Analyse des Merkmals der alsbaldigen Freilegung 	3	3	3
4.1.4	<p>Ertragswertverfahren, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • marktüblich erzielbarer Rohertrag • wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer • Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung) • Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Modernisierungsrisiko • Liegenschaftszinssatz • Barwertfaktoren • 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) • allgemeines Ertragswertverfahren • Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV • Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge nach § 30 ImmoWertV (DCF-Verfahren) 	3	3	3
4.1.5	<p>Sachwertverfahren, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Herstellungskosten: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe) • Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Abschnitt 4.1.4) 	3	3	3
4.1.6	<p>Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</p>	2	3	3
4.1.7	<p>Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</p>			

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. Umlegungs-, 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) <ul style="list-style-type: none"> - Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung - Paketbewertung - Massenbewertung - Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung 	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. <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	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

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
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 <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	besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/Verkauf, Zuegwinnausgleich, Erbaueinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordnung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)	–	1	3
4.1.10	erforderliche Daten für die Wertermittlung			
4.1.10 / 1	<ul style="list-style-type: none"> Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) 	2	3	3
4.1.10 / 2	<ul style="list-style-type: none"> Ableitung aus der Kaufpreissammlung 	1	1	2
4.1.10 / 3	<ul style="list-style-type: none"> Ableitung aus anderen Quellen 	–	1	3
4.2	Beleihungswert			
4.2.1	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 <ul style="list-style-type: none"> Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes Capital Requirements Regulation (CRR), KWG, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Großkredite, Millionenkredite Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen 	–	1	3

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.2.3	methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertmittlung <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) 	1	2	3
4.2.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten 	2	3	3
4.2.4 / 3	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit 	2	3	3
4.3	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)			
4.3 / 1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1	1	3
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			
	<ul style="list-style-type: none"> • Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.) 	–	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
4.4.3	Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung <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	besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	2	3	3
6	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen			
6.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1	1	1
6.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	1	1	2
6.3	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
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis) 	1	2	2
6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit <ul style="list-style-type: none"> • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung 	2	2	2
6.6	Datenschutz <ul style="list-style-type: none"> • rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro 	1	2	2