Sprengnetter Zertifizierung GmbH
Bundeskanzlerplatz 2D
53113 Bonn
T 0049 (0) 2641 91 30-1094 o. -1178
E zertifizierung@sprengnetter.de
I http://www.sprengnetter.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-ZP-16061-01-00
Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle

Regeln für die Zertifizierung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung

Diese besonderen Regeln gelten in Verbindung mit der Prüfungsordnung der Sprengnetter Zertifizierung GmbH.

Inhalt:

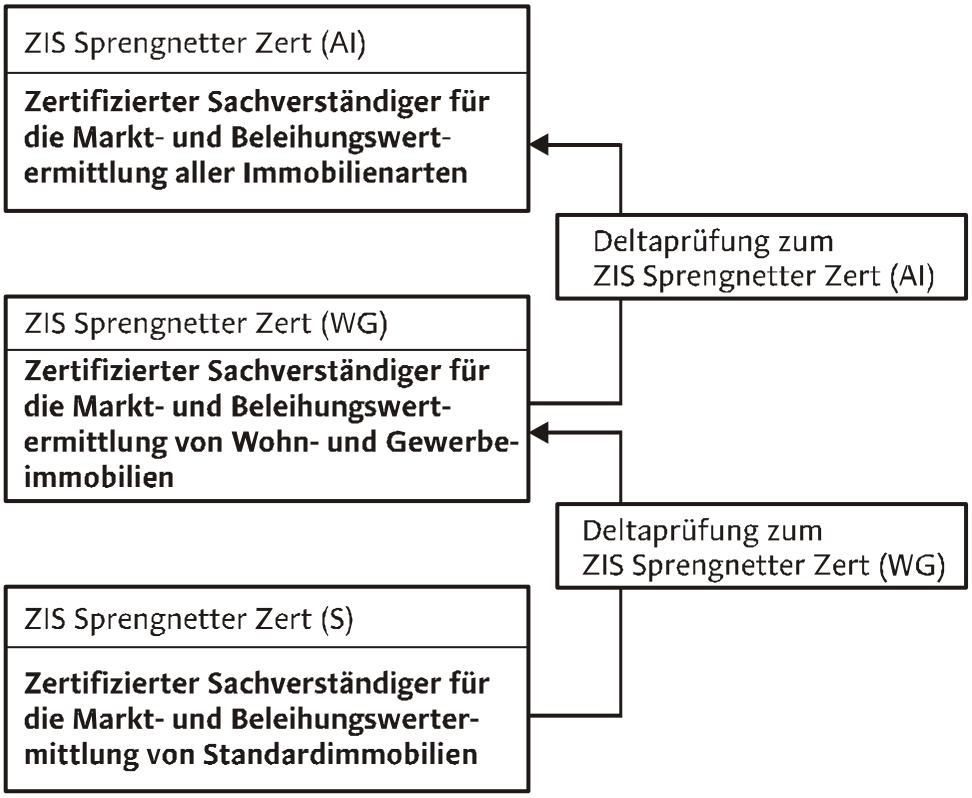
1 Gemeinsame Regelungen für alle Zertifizierungen ... 3
1.1 Zertifizierungen im Überblick ... 3
1.2 Ablauf des Zertifizierungsverfahrens ... 4
1.3 Anforderungsprofil ... 4
1.4 Antragstellung ... 5
1.5 Vertraulichkeit ... 6
1.6 Einsprüche/Beschwerden ... 7
1.7 Veröffentlichungen ... 7
1.8 Zertifizierungsprüfung ... 8
1.9 Anerkennung von Prüfungsleistungen anderer Stellen ... 12
1.10 Überwachung der Zertifikatsinhaber ... 13
1.11 Rezertifizierung ... 15
1.12 Zertifizierungsurkunde, Stempel und Qualitätslogo ... 16
1.13 Disziplinarmaßnahmen ... 17
1.14 Rechte und Pflichten von zertifizierten Sachverständigen im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung ... 17
2 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)“ ... 23
2.1 Vorbildung des Antragstellers ... 23
2.2 Fachliche Anforderungen ... 23
2.3 Zulassungsgutachten ... 24
2.4 Prüfung ... 25
2.5 Titel ... 26
3 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ ... 27
3.1 Vorbildung des Antragstellers ... 27
3.2 Fachliche Anforderungen ... 27
3.3 Zulassungsgutachten ... 28
3.4 Prüfung ... 29
3.5 Titel ... 30
3.6 Deltaprüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ ... 31
4 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ ... 32
4.1 Vorbildung des Antragstellers ... 32
4.2 Fachliche Anforderungen ... 32
4.3 Zulassungsgutachten ... 33
4.4 Prüfung ... 34
4.5 Titel ... 34
4.6 Deltaprüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ ... 35

5 Anhang 36
5.1 Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten (Anlage 1) 36
5.2 Prüfstoffverzeichnis (Anlage 2) 36
5.3 Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG) (Anlage 3) 36
5.4 Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI) (Anlage 4) 36

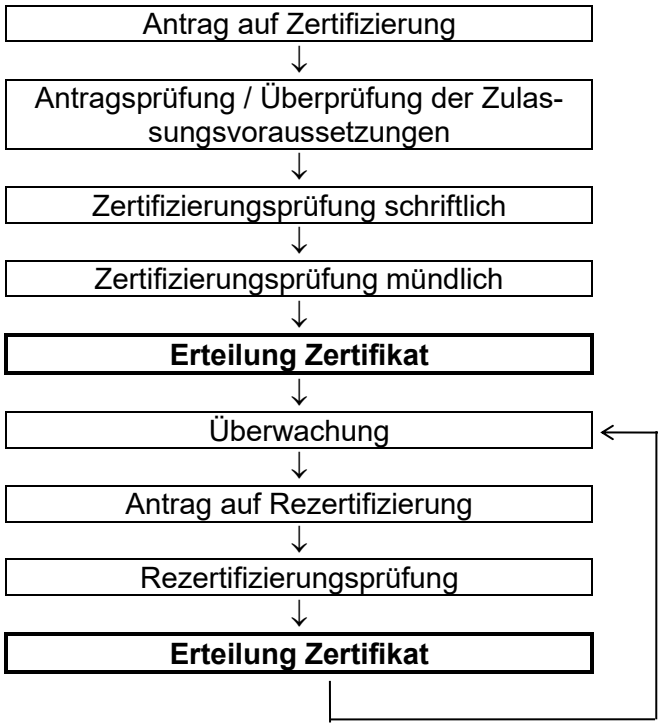
Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im gesamten Dokument die männliche Schreibweise verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für beide Geschlechter.

1 Gemeinsame Regelungen für alle Zertifizierungen

1.1 Zertifizierungen im Überblick



1.2 Ablauf des Zertifizierungsverfahrens



1.3 Anforderungsprofil

1.3.1 Einleitung

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller dem festgelegten Anforderungsprofil entsprechen. Das Anforderungsprofil enthält Vorgaben über die Ausbildung und Berufserfahrung sowie weitere Voraussetzungen.

Die für die Zertifizierungen zum „ZIS Sprengnetter Zert (S)“, „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ und „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ jeweils geltenden speziellen Anforderungsprofile sind in den Abschnitten 2, 3 und 4 ausführlich beschrieben.

1.3.2 Nachweis der Vorbildung

Als Nachweis der Vorbildung des Antragstellers kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

Entweder

a) **ein abgeschlossenes Studium** an einer anerkannten Hochschule, Fachhochschule oder an einer staatlich anerkannten Akademie in einer einschlägigen Fachrichtung wie z.B.:

- Immobilienwirtschaft
- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Geodäsie
- Geographie
- Wirtschaftswissenschaften
- Rechtswissenschaften

sowie eine praktische immobilienbezogene Tätigkeit (inkl. Praxis in der Immobilienbewertung)

oder

b) **eine langjährige praktische immobilienbezogene Tätigkeit (inkl. Praxis in der Immobilienbewertung)**

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

Folgende **Ausbildungsbereiche** sind anerkennungsfähig:

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

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.

1.4 Antragstellung

Wer die Kriterien hinsichtlich Ausbildung und Berufserfahrung erfüllt, kann einen Antrag auf Zulassung zur Zertifizierungsprüfung an die Zertifizierungsstelle richten.

Neben dem vollständig ausgefüllten Antragsformular sind folgende Unterlagen einzureichen:

- ✓ Zeugniskopien der Ausbildungsabschlüsse
- ✓ vollständig ausgefüllter und unterschriebener Zertifizierungsvertrag,
- ✓ tabellarischer Lebenslauf mit aktuellem Lichtbild,
- ✓ aktuelles polizeiliches Führungszeugnis,
- ✓ eine Erklärung darüber, ob der Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre an einem Zertifizierungsverfahren teilgenommen hat und wenn ja, mit welchem Erfolg und bei welcher Zertifizierungsstelle und
- ✓ bei Antragstellern mit einer Nationalität aus dem nicht deutschsprachigen Raum einen Nachweis der deutschen Sprachkenntnisse in Wort und Schrift in Form eines anerkannten Sprachtests.

- ✓ eine Bestätigung über die geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis):
  - Angestellte oder in einem Dienstverhältnis stehende Antragsteller müssen eine **Bestätigung des Arbeitgebers** über die praktische immobilienbezogene Tätigkeit sowie die Praxis in der Immobilienbewertung für den erforderlichen Zeitraum vorlegen.
  - freiberuflich oder gewerblich tätige Antragsteller müssen in geeigneter Weise **erklären**, dass sie die praktische immobilienbezogene Tätigkeit sowie die Praxis in der Immobilienbewertung über den erforderlichen Zeitraum ausgeübt haben.

  Für den Praxisnachweis kann von der Zertifizierungsstelle auch eine Liste über erstellte Gutachten gefordert werden. In dieser Liste aufgeführte Gutachten sind der Zertifizierungsstelle auf Anforderung in anonymisierter Form vorzulegen.
- ✓ je nach beantragter Zertifizierung in Anzahl und Inhalt unterschiedliche Gutachten, die vom Antragsteller selbst erstellt wurden

Die Anerkennung der Gutachten durch den Prüfungsausschuss ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren.

Kann ein oder können mehrere Gutachten nicht anerkannt werden, hat der Antragsteller die Möglichkeit, die fehlerhaften Gutachten zu überarbeiten. Alternativ kann für ein nicht anerkanntes Gutachten auch ein neues Gutachten eingereicht werden. Dies ist jedoch pro Gutachten nur **einmal** möglich. Die für die erneute Gutachtenprüfung fällig werdenden Kosten sind mit Einreichen der/s Gutachten/s zu erstatten.

Die für die Zertifizierung zum „ZIS Sprengnetter Zert (S)“, zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ und zum „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ jeweils geforderten Zulassungsgutachten sind in den Abschnitten 2.3, 3.3 und 4.3 im Einzelnen aufgeführt.

Hinweis: Eingereichte Gutachten unterliegen der Vernichtung bzw. Löschung durch die Zertifizierungsstelle nach Beendigung eines vollständigen Zertifizierungszyklus.

Mit der Unterzeichnung des Zertifizierungsvertrages erkennt der Antragsteller die Zertifizierungsbedingungen der Sprengnetter Zertifizierung GmbH an. Er verpflichtet sich, der Zertifizierungsstelle alle für die Durchführung des Zertifizierungsverfahrens erforderlichen Unterlagen und Auskünfte zukommen zu lassen.

1.5 Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen über die Antragsteller sowie Informationen aus dem Zertifizierungsverfahren werden durch die Mitarbeiter und die Gremien der Sprengnetter Zertifizierung GmbH streng vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Aufgaben der Zertifizierungsstelle verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern keine gesetzlichen Auflagen entgegenstehen. Ausgenommen hiervon ist die Veröffentlichung der aktuellen Zertifikatsinhaber in der Liste der zertifizierten Sachverständigen.

1.6 Einsprüche/Beschwerden

1.6.1 Beschwerden

Eine Beschwerde in Bezug auf die Tätigkeiten der Zertifizierungsstelle oder einer zertifizierten Person kann durch jede Person oder jede Organisation in schriftlicher Form bei der Sprengnetter Zertifizierung GmbH eingereicht werden.

Die Beschwerden werden im Hinblick auf den Beschwerdeführer und den Beschwerdesachverhalt vom Personal der Zertifizierungsstelle vertraulich behandelt.

Nach dem Eingang der Beschwerde erhält der Beschwerdeführer unverzüglich eine Eingangsbestätigung.

Die Zertifizierungsstelle überprüft die Beschwerde.

Begründete Beschwerden, die bei der Zertifizierungsstelle über eine zertifizierte Person eingehen, werden an die betreffende zertifizierte Person zur Stellungnahme weitergeleitet

Bei begründeten Beschwerden in Bezug auf die Tätigkeiten oder das Personal der Zertifizierungsstelle wird die betreffende Person zur Stellungnahme aufgefordert. Erforderlichenfalls werden Korrekturmaßnahmen eingeleitet.

Der Beschwerdeführer wird über das Ergebnis der Überprüfung durch die Zertifizierungsstelle schriftlich informiert, sofern dem keine rechtlichen Hindernisse oder besonderen Umstände entgegenstehen.

1.6.2 Einsprüche

Ein Einspruch kann nur durch Antragsteller, Kandidaten oder zertifizierte Personen gegen Entscheidungen der Zertifizierungsstelle beispielsweise in Bezug auf das Antragsverfahren, die Prüfung oder die Erteilung, die Aussetzung oder den Entzug des Zertifikats eingereicht werden. Der Einspruch muss innerhalb von einem Monat nach Zugang der Entscheidung schriftlich unter Darlegung der Gründe bei der Sprengnetter Zertifizierung GmbH eingereicht werden. Nach dem Eingang des Einspruchs erhält der Einspruchsführer unverzüglich eine Eingangsbestätigung.

Der Einspruch wird von der Zertifizierungsstelle unter Einbeziehung des Lenkungs- und Programmausschusses und ggfs. des Prüfungsgremiums geprüft und bewertet.

Dem Einspruchsführer wird die Entscheidung inkl. Begründung durch die Zertifizierungsstelle schriftlich mitgeteilt.

1.7 Veröffentlichungen

Die jeweils gültige Version der Zertifizierungsregeln, der Prüfungsordnung, des Preisverzeichnisses sowie sonstige die Zertifizierung betreffende Informationen werden auf der Homepage der Sprengnetter Zertifizierung GmbH veröffentlicht. Darüber hinaus führt die Zertifizierungsstelle ein öffentliches Sachverständigenverzeichnis auf ihrer Homepage.

1.8 Zertifizierungsprüfung

1.8.1 Zulassungsverfahren

Der Antragsteller kann zur Zertifizierungsprüfung zugelassen werden, wenn die Forderungen aus dem Anforderungsprofil der jeweils beantragten Zertifizierungsstufe vollständig erfüllt sind. Aufgrund der eingereichten Unterlagen entscheidet die Zertifizierungsstelle über die Zulassung.

Die Zulassung darf versagt werden, wenn

- die Unterlagen unvollständig sind und der Aufforderung zum Nachreichen der fehlenden Unterlagen nicht nachgekommen wurde oder
- die für die Zulassung festgelegten Voraussetzungen und Zulassungskriterien nicht erfüllt sind oder
- der Antragsteller bereits drei Zertifizierungsprüfungen (bzw. eine Prüfung und zwei Wiederholungen der Gesamtprüfung) in der beantragten Zertifizierungsstufe innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nicht bestanden hat und seit dem Datum der ersten nicht bestandenen Prüfung noch keine fünf Jahre verstrichen sind oder
- die Kosten für das Antragsverfahren nicht beglichen wurden.

Zur Ergänzung fehlender Belege und zur Erstattung der Kosten kann dem Antragsteller eine angemessene Frist gesetzt werden.

Dem Antragsteller wird die Entscheidung über die Zulassung bzw. Nichtzulassung schriftlich mitgeteilt. Ein Einspruch gegen diese Mitteilung ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zugang schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten.

Bei Erfüllung der Zulassungsvoraussetzungen ist ein Prüfungstermin baldmöglichst, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach erfolgter Zulassung zu ermöglichen. Prüfungen finden grundsätzlich zweimal jährlich statt, können aber je nach Kapazität der Zertifizierungsstelle frei angesetzt werden. Prüfungstermin und -ort werden dem Antragsteller schriftlich bekannt gegeben.

1.8.2 Zweck der Prüfung

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der Antragsteller die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen besitzt, die Aufgaben eines zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung wahrzunehmen.

1.8.3 Art und Zeitpunkt der Prüfung

Die Zertifizierungsprüfung besteht grundsätzlich aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil. Sie gilt als bestanden, wenn in allen Prüfungsteilen die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wird.

1.8.4 Prüfungsinhalte

Die Inhalte für die Prüfungen der jeweiligen Zertifizierungsstufen sind in einem Prüfstoffverzeichnis (vgl. **Anlagen 2, 3 und 4**) detailliert dargestellt.

1.8.5 Schriftliche Prüfung

1.8.5.1 Ziel der schriftlichen Prüfung

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.

1.8.5.2 Dauer und Struktur der schriftlichen Prüfung

Angaben zur Dauer und Struktur der schriftlichen Prüfungsteile für die jeweiligen Zertifizierungsabschlüsse sind in den Abschnitten 2.4, 3.4 und 4.4 dargestellt.

1.8.5.3 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.

1.8.6 Mündliche Prüfung

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

1.8.6.1 Ablauf und Dauer der mündlichen Prüfung

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 für die jeweiligen Zertifizierungsstufen ergibt sich aus dem Prüfstoffverzeichnis (vgl. **Anlagen 2, 3 und 4**). Den Kandidaten werden Fragen zu unterschiedlichen Themenbereichen des Prüfstoffverzeichnisses gestellt. Zusatzfragen wie auch Fragen, die sich auf die Erstellung von Gutachten beziehen, sind zulässig.

1.8.6.2 Bestehen der mündlichen Prüfung

Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn **mindestens 70 %** der maximal möglichen Punktzahl erreicht wurden. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses bewerten die Prüfungsleistung und geben dem Antragsteller im Anschluss an die mündliche Prüfung das Ergebnis (bestanden bzw. nicht bestanden) bekannt.

1.8.7 Wiederholung der Zertifizierungsprüfung

Eine Zertifizierungsprüfung ist insgesamt bestanden, wenn in der schriftlichen und der mündlichen Prüfung die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wurde.

Wurde die schriftliche Prüfung **nicht bestanden,** erfolgt **keine** Zulassung zur mündlichen Prüfung. Eine Wiederholung der schriftlichen Prüfung ist **frühestens nach sechs Monaten** möglich.

Erreicht der Kandidat in der schriftlichen Prüfung in einem Prüfungsteil weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl, insgesamt jedoch im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der Gesamtpunktzahl, so kann er beantragen, die gesamte schriftliche Prüfung zu wiederholen oder nur den Prüfungsteil, in dem er weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl erreicht hat. Entscheidet sich der Kandidat für die Wiederholung des nicht bestandenen Prüfungsteils, so gilt die Prüfung als bestanden, wenn in dem zu wiederholenden Prüfungsteil mindestens 50 % der Höchstpunktzahl erreicht wurden.

Für die Wiederholungsprüfung ist ein neuer Antrag einzureichen. Soweit sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben, wird auch eine Aktualisierung der übrigen, bereits vorliegenden Antragsunterlagen erforderlich.

Bereits anerkannte Zulassungsvoraussetzungen (z.B. das Anerkenntnis der Gutachten) sind für die Wiederholungsprüfung zu übernehmen, soweit sie **im Wesentlichen den jeweils aktuellen Zertifizierungsregeln entsprechen**. Grundsätzlich soll das Anerkenntnis der Zulassungsvoraussetzungen **nicht älter als 2 Jahre** sein. In Einzelfällen kann der vorgenannte Zeitraum aber auch überschritten werden, wenn die Verzögerung nicht vom Antragsteller zu vertreten ist (z.B. wenn die gerichtliche Überprüfung zurückliegender Prüfungsergebnisse die Überschreitung des 2-Jahreszeitraums verursacht hat).

Für die schriftliche Prüfung sind **innerhalb von fünf Jahren maximal zwei Wiederholungen** möglich. Erst nach Ablauf von fünf Jahren nach der letzten nicht bestandenen Prüfung kann ein erneuter Antrag auf Zertifizierung gestellt und ggf. zugelassen werden.

Besteht ein Antragsteller die mündliche Prüfung nicht, so kann diese unter Anrechnung der schriftlichen Prüfung **frühestens drei Monate** und **spätestens ein Jahr** nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen mündlichen Prüfung wiederholt werden (Ausnahmen sind nach Maßgabe der Prüfungskapazitäten der Zertifizierungsstelle möglich). Die mündliche Prüfung kann **einmal wiederholt** werden. Wird die mündliche Prüfung innerhalb des o.g. Zeitraumes seitens des Antragstellers nicht wiederholt, so verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

1.8.8 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenen Zertifizierungs- oder Rezertifizierungsprüfung zu einer anderen nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle zu wechseln, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung bestehen. Die Prüfung, die er bei einer anderen Zertifizierungsstelle erneut ablegt, gilt dann als Wiederholungsprüfung.

1.8.9 Zertifikat und Einsicht in die Prüfungsakten

Das Ergebnis der Prüfung wird von den Prüfern dokumentiert.

Die Prüfer verfassen nach Bewertung der beiden Prüfungsteile einen Abschlussbericht mit Beurteilung und eine Empfehlung an den Zertifizierungsausschuss.

Nach eingehender Beurteilung des gesamten Zertifizierungsverfahrens erteilt oder verweigert der Zertifizierungsausschuss die Zertifizierung. Das Ergebnis wird dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt.

Nach bestandener Zertifizierungsprüfung wird dem Antragsteller eine Zertifizierungsurkunde (Zertifikat) und ein Stempel ausgehändigt bzw. übersandt. Der Gültigkeitszeitraum des Zertifikats beträgt **maximal fünf Jahre**.

Ist die Zertifizierungsprüfung nicht bestanden, so erteilt die Zertifizierungsstelle dem Antragsteller hierüber eine schriftliche Mitteilung mit Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung. Nach Abschluss eines **nicht bestandenen** Zertifizierungsverfahrens kann der Antragsteller schriftlich **Einsicht in seine Prüfungsarbeiten und die darauf bezogenen Bewertungen der Prüfer verlangen**. Der Antrag ist spätestens binnen sechs Wochen nach schriftlicher Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse bei der Zertifizierungsstelle einzureichen. Die Zertifizierungsstelle bestimmt dann ggfs. im Einvernehmen mit den Prüfern Ort und Zeit der Einsichtnahme.

1.8.10 Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung

Hat der Antragsteller bei einer Prüfung getäuscht und wird diese Tatsache erst nach Aushändigung des Zertifikats bekannt, so muss der Zertifizierungsausschuss nachträglich die Prüfung als nicht bestanden erklären.

Hat der Antragsteller die Zulassung vorsätzlich zu Unrecht erwirkt, die Prüfung bestanden und das Zertifikat erhalten, so wird die Prüfung vom Zertifizierungsausschuss als nicht bestanden erklärt.

Waren die Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Prüfung nicht erfüllt, ohne dass der Antragsteller hierüber täuschen wollte, und wird diese Tatsache erst nach der Aushändigung des Zertifikats bekannt, so wird dieser Mangel durch das Bestehen der Prüfung geheilt.

Ist das Nichtbestehen der Prüfung festgestellt, so muss das unrichtige Zertifikat eingezogen werden. Gibt die zertifizierte Person nach Aufforderung das Zertifikat zurück, so wird unverzüglich ihr Name aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen. Weigert sich die zertifizierte Person das Zertifikat zurückzugeben, so verbleibt der Name in der Liste und wird mit dem Zusatz „ungültig“ versehen. Die Sprengnetter Zertifizierung GmbH behält sich in diesem Fall weitere, auch rechtliche Schritte vor.

Siehe weitere allgemeine Regeln zur Zertifizierungsprüfung in der Prüfungsordnung der Sprengnetter Zertifizierung GmbH (vgl. Ziffer 1.7).

1.9 Anerkennung von Prüfungsleistungen anderer Stellen

1.9.1 Grundsätze

Sofern die für die Zertifizierung geforderten fachlichen Anforderungen bereits in einem Prüfungsverfahren bei einer anderen Stelle (z.B. bei einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstelle oder bei einer IHK im Rahmen der öffentlichen Bestellung) hinreichend nachgewiesen wurden, kann auf eine erneute Prüfung bei der Zertifizierungsstelle entweder ganz oder teilweise verzichtet werden. Ziel dieses Angebots ist es, Doppelprüfungen zu vermeiden.

Voraussetzung für die Anerkennung ist, dass es sich bei dem vorausgegangenen Prüfungsverfahren um ein Prüfungsverfahren handelt, welches in seinem Aufbau, Ablauf sowie dem Prüfstoff **vergleichbar** mit dem der Sprengnetter Zertifizierung GmbH ist. **Die Zertifizierungsstelle wird dies im Einzelfall überprüfen und darüber entscheiden.** Der Antragsteller ist verpflichtet, geeignete Nachweise vorzulegen.

1.9.2 Voraussetzungen für die Teilnahme am Zertifizierungsverfahren

- Die letzte vorangegangene Prüfungsleistung muss innerhalb der letzten 5 Jahre erbracht worden sein
- Die vorangegangene Prüfung muss im Durchschnitt mit mindestens 70% (sowohl schriftlich als auch mündlich) bestanden sein (s. hierzu Abschnitte 1.8.5.3 und 1.8.6.2)

Wurde die Prüfungsleistung mit Noten bewertet, so findet der folgende Notenschlüssel Anwendung:

Noten-stufen	(%)	Dezimal
1	100 – 95	1,0
1-	< 95 – 92	1,3
2+	< 92 – 89	1,7
2	< 89 – 84	2,0
2-	< 84 – 81	2,3
3+	< 81 – 78	2,7
3	< 78 – 70	3,0
3-	< 70 – 67	3,3
4+	< 67 – 63	3,7
4	< 63 – 54	4,0
4-	< 54 – 50	4,3
5+	< 50 – 48	4,7
5	< 48 – 42	5,0
5-	< 42 – 40	5,3
6+	< 40 – 37	5,7
6	< 37 – 00	6,0

Der Antragsteller muss

- ein gültiges Zertifikat oder eine gültige Bestellungsurkunde der IHK besitzen und bei der Sprengnetter Zertifizierung GmbH einreichen
- aktuelle Kenntnisse in der Beleihungswertermittlung nachweisen
  Sofern dieser Nachweis über die vorangegangene Prüfung nicht erbracht wurde, können die Kenntnisse in der Beleihungswertermittlung auch durch den Besuch einschlägiger Weiterbildungsseminare oder durch entsprechende Bewertungspraxis nachgewiesen werden
- die unter Abschnitt 1.4 genannten Antragsunterlagen einreichen
- die für den beantragten Zertifizierungsabschluss geforderte Berufspraxis nachweisen
- die für den beantragten Zertifizierungsabschluss geforderten Zulassungsgutachten einreichen

1.10 Überwachung der Zertifikatsinhaber

Während des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikats unterliegt der Zertifikatsinhaber einer regelmäßigen Überwachung durch die Zertifizierungsstelle.

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von **mindestens drei Tagen** in geeigneten Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen, wobei ein Weiterbildungstag **6 Zeitstunden** bzw. **8 Fortbildungseinheiten a´ 45 min** umfassen muss.

Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen den „Fachlichen Anforderungsprofilen“ des Zertifizierungsgebiets „Immobilienbewertung“ entsprechen.
Diesbezügliche Nachweise, z.B. Teilnahmebestätigungen, müssen der Zertifizierungsstelle **unaufgefordert** bis **spätestens zum 31. Januar** des auf das Nachweisjahr folgenden Kalenderjahres vorgelegt werden.

Die Vorlage der Nachweise hat **erstmals für das auf das Zertifizierungsjahr folgende Kalenderjahr** zu erfolgen. Bei Mängeln (z.B. fehlende Aus- bzw. Weiterbildung) fordert die Zertifizierungsstelle den Zertifikatsinhaber maximal zweimal unter Fristsetzung auf, diese Mängel zu beheben. Sollten die Mängel nach Ablauf der gesetzten Frist nicht behoben sein, kann die Zertifizierungsstelle geeignete Maßnahmen einleiten (vgl. Ziffer 1.13 Disziplinarmaßnahmen).

Um die Qualität der verfassten Gutachten sicherzustellen, hat der Zertifikatsinhaber während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats **auf Anforderung der Zertifizierungsstelle mindestens drei selbstverfasste anonymisierte**[1)] **Praxisgutachten** zur Kontrolle zur Verfügung zu stellen, die grundsätzlich den in der **Anlage 1** dargelegten Anforderungen an Gutachten entsprechen müssen.

Besonderheiten des Auftrags im Hinblick auf die Anforderungen an das jeweilige Gutachten müssen entweder im Gutachten oder in einem Anschreiben zum Gutachten begründet werden.

Entsprechen alle oder einzelne Gutachten nicht den Anforderungen, wird der Zertifikatsinhaber zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann die Zertifizierungsstelle erneut ein oder mehrere Gutachten anfordern (Erhöhung der Stichprobe).

Sie hat aber auch die Möglichkeit, eine Überwachungsbegutachtung zu veranlassen, wenn die korrektiven Maßnahmen nicht zu einer positiven Bewertung der Gutachten geführt haben.

1) Sämtliche personenbezogene Daten sind zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Der Zertifizierungsausschuss entscheidet, ob, in welchem Ausmaß und wann eine Überwachungsbegutachtung stattfindet.

Überwachungsbegutachtungen können während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikats durch von der Zertifizierungsstelle beauftragte Prüfer durchgeführt werden. Sie dienen der Überprüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen.

Die Begutachtung kann vor Ort beim Sachverständigen, in den Räumen der Zertifizierungsstelle oder an einem anderen von der Zertifizierungsstelle festgelegten Ort stattfinden.

Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird am Ende des Begutachtungsprotokolls zusammenfassend dargestellt. Bei vorliegenden Mängeln kann die Zertifizierungsstelle – nach Schwere des Verstoßes abgestuft – verschiedene Maßnahmen gegen den Zertifikatsinhaber verhängen, im Extremfall den Widerruf der Zertifizierung.

Bei Mutterschutz, Elternzeit oder längerer Krankheit etc. besteht die Möglichkeit auf Antrag die Zertifizierung auszusetzen.

In der Zeit der Aussetzung erfolgen keine Überwachungsmaßnahmen. Zertifizierungsstempel und Titel dürfen in dieser Zeit **nicht** genutzt werden. Der Eintrag des Zertifikatsinhabers wird während der Aussetzung aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

Die Zertifizierung kann nur maximal bis zum Ablauf des Zertifikats ausgesetzt werden, d.h., die Gültigkeit des Zertifikats verlängert sich nicht um den Zeitraum der Aussetzung.

1.11 Rezertifizierung

Wünscht der zertifizierte Sachverständige eine Verlängerung seiner Zertifizierung, d.h. eine Rezertifizierung, muss er diese **rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit seines Zertifikats** bei der Zertifizierungsstelle beantragen. Dabei sind die von der Zertifizierungsstelle vorgegebenen Fristen zu beachten. Der zertifizierte Sachverständige hat im Rahmen eines Fachgesprächs analog den Regeln der mündlichen Prüfung für die Zertifizierung nachzuweisen, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebiets entspricht.

Inhalt des Fachgesprächs sind die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen entsprechend dem Prüfstoffverzeichnis sowie Fragen zur allgemeinen Bewertungspraxis.

Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierung ist eine positive Bewertung der Überwachungsmaßnahmen, d.h. Nachweis der jährlichen Weiterbildung, positive Bewertung der angeforderten Gutachten sowie die positive Bewertung einer ggf. durchgeführten Überwachungsbegutachtung.

Besteht ein zertifizierter Sachverständiger die Rezertifizierungsprüfung nicht, kann er diese einmal beim nächstmöglichen Prüfungstermin, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach der nicht bestandenen Prüfung, wiederholen.
Die Gültigkeit des Zertifikats endet unabhängig davon mit dem auf der Zertifizierungsurkunde angegebenen Ablaufdatum. Eine Verlängerung der Zertifikatslaufzeit über die im Zertifizierungsprogramm festgelegte maximale Laufzeit von fünf Jahren hinaus ist ausgeschlossen.

Besteht der zertifizierte Sachverständige die Rezertifizierungsprüfung vor Ablauf der Gültigkeit seines Zertifikats, wird ihm ein neues Zertifikat erteilt. Der Gültigkeitszeitraum des neuen Zertifikats schließt sich unmittelbar an das Ablaufdatum des vorherigen Zertifikats an.

Wird die Rezertifizierungsprüfung erst nach Ablauf des vorherigen Zertifikats bestanden, beispielsweise im Fall einer Wiederholungsprüfung, beginnt der Gültigkeitszeitraum des neuen Zertifikats mit dem Datum der positiven Zertifizierungsentscheidung. Eine rückwirkende Gültigkeit ist ausgeschlossen. Für Zeiträume ohne gültiges Zertifikat gilt der Sachverständige als nicht zertifiziert.

Die Gültigkeitsdauer neu erteilter Zertifikate beträgt in beiden Fällen maximal fünf Jahre.

Die Sprengnetter Zertifizierung GmbH kann auch Personen rezertifizieren, deren Zertifizierung bei einer anderen nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle abgelegt wurde und nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. In diesem Fall wird überprüft, ob die Überwachungsmaßnahmen sowie die Prüfungsanforderungen den Regeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH entsprechen. Sind die o.g. Anforderungen erfüllt, wird der Antragsteller zur Rezertifizierungsprüfung zugelassen. Fachgebiete, die nicht Bestandteil des Prüfstoffs im Rahmen der Zertifizierung bei der anderen Stelle waren, werden bei der Rezertifizierungsprüfung durch die Sprengnetter Zertifizierung GmbH ergänzend überprüft.

1.12 Zertifizierungsurkunde, Stempel und Qualitätslogo

1.12.1 Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich der Zertifizierungsurkunde

Ausgestellte Zertifikate haben eine Gültigkeit von maximal fünf Jahren, gerechnet ab dem Datum der Ausstellung bzw. bei Anerkennung von Prüfungsleistungen ab dem Datum der letzten Prüfung. Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich ausschließlich auf das Sachgebiet „Immobilienbewertung“. Die Zertifikate sind personenbezogen und nicht übertragbar.

Die Zertifizierung erlischt automatisch mit Ablauf des Gültigkeitsdatums der Zertifizierung, wenn nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt worden ist.

Die Zertifizierung erlischt des Weiteren, wenn der Sachverständige unter Kündigung des Zertifizierungsvertrages gegenüber der Zertifizierungsstelle erklärt, dass er seine Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger einstellt oder den Zertifizierungsvertrag aus anderen Gründen kündigt. Der Name des/der betroffenen Sachverständigen wird nach Erlöschen der Zertifizierung aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

Die Zertifizierungsstelle erteilt auf Anfrage Auskunft darüber, ob eine bestimmte Zertifizierung Gültigkeit besitzt. Vor Erteilung der Auskunft erfolgt eine Überprüfung des aktuellen Status in der Zertifizierungsdatenbank. Die Auskunft wird nur erteilt, sofern der Veröffentlichung keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Anfragen können schriftlich oder telefonisch gestellt werden und werden zeitnah bearbeitet.

1.12.2 Verwendung der Zertifizierungsurkunde

Bei Verwendung der Zertifizierungsurkunde in Informationsmaterial oder Werbung muss die Zertifizierungsurkunde vollständig dargestellt werden. Abbildungen der Urkunde dürfen maximal so verkleinert werden, dass der Inhalt der Urkunde noch lesbar ist.

Inkorrekte Verwendung der Zertifikate oder Fälschung durch Hinzufügen, Streichen oder sonstige Änderungen der Zertifikate gelten als Missbrauch und können zum Entzug der Zertifizierung führen.

1.12.3 Verwendung des Stempels

Der die Zertifizierung ausweisende Stempel darf nur im Zusammenhang mit der gutachtlichen Tätigkeit des Sachverständigen für das jeweilige Zertifizierungssachgebiet verwendet werden.

Wenn in Einzelfällen Zweifel über eine geplante Verwendung der Zertifizierungsurkunde oder des Stempels bestehen, ist mit der Zertifizierungsstelle Rücksprache zu nehmen.

Der Zertifikatsinhaber hat nach Ablauf der Gültigkeit das Zertifikat sowie den Stempel unaufgefordert zurückzugeben.

1.12.4 Verwendung des Qualitätslogos

Nach erteilter Zertifizierung wird dem Sachverständigen ein Qualitätslogo zur Verfügung gestellt, welches er unter Beachtung der Zeichenrichtlinien für werbliche Zwecke z.B. auf Geschäftspapieren, Visitenkarten oder auf seiner Homepage nutzen kann. Die Nutzungsbedingungen werden dem zertifizierten Sachverständigen (Zeichennehmer) mit dem Qualitätslogo zugeleitet. Für die Benutzung des Zeichens ist der Zeichennehmer allein verantwortlich.

1.13 Disziplinarmaßnahmen

Verstößt ein zertifizierter Sachverständiger gegen die Regeln der Zertifizierungsstelle oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die Anforderungen an zertifizierte Sachverständige, muss dies durch die Zertifizierungsstelle und ihre Gremien verfolgt werden:

- Die Zertifizierungsstelle meldet die Verstöße an den Zertifizierungsausschuss,
- der Zertifizierungsausschuss wertet die Schwere der Verstöße,
- der betroffene zertifizierte Sachverständige wird zur Stellungnahme aufgefordert,
- der Zertifizierungsausschuss verhängt je nach Schwere des Verstoßes abgestuft folgende Maßnahmen:
  - ⇒ Verwarnung,
  - ⇒ Aussetzung der Zertifizierung,
  - ⇒ Widerruf der Zertifizierung.

Jede Zertifizierung kann widerrufen werden, wenn

- das Zertifikat nachweislich aufgrund unrichtiger Angaben des Kandidaten erteilt wurde,
- der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,
- ein schwerwiegender oder wiederholter Verstoß gegen die Zertifizierungsbedingungen vorliegt,
- bei Überwachungsmaßnahmen wiederholt berechtigte Beanstandungen festgestellt wurden.

Bei Aussetzung der Zertifizierung oder bei Widerruf ist es dem Sachverständigen untersagt, auf seine Zertifizierung als Sachverständiger hinzuweisen sowie den Zertifizierungsstempel zu benutzen. Es erfolgt eine Streichung des Namens des betroffenen Sachverständigen aus dem Verzeichnis der zertifizierten Sachverständigen.

1.14 Rechte und Pflichten von zertifizierten Sachverständigen im Zertifizierungsgebiet Immobilienbewertung

1.14.1 Fachliche Eignung

Der Sachverständige muss im Zertifizierungsgebiet Fachkenntnisse und praktische Erfahrungen sowie die Fähigkeit besitzen, diese Eigenschaften bei gutachterlichen Leistungen nachvollziehbar, nachprüfbar und ergebnisorientiert zur Anwendung zu bringen.
Der Nachweis der besonderen Sachkunde ist in einem von der Zertifizierungsstelle zu bestimmenden Prüfungsverfahren zu erbringen.

1.14.2 Persönliche Eignung

Der Sachverständige muss persönlich zuverlässig sein. Dies erfordert insbesondere, dass

- er in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt;
- er nicht vorbestraft ist und auch kein Gerichtsverfahren anhängig ist
- er die Gewähr für die Einhaltung der Pflichten gemäß den Zertifizierungsbedingungen bietet;
- er als angestellter Sachverständiger vom Arbeitgeber oder Dienstherren eine schriftliche Bestätigung vorlegt, dass er seine Tätigkeit eigenverantwortlich, weisungsfrei und persönlich ausüben kann; insbesondere muss ihm die Unterschriftsleistung – wie in Abschnitt 1.14.7 beschrieben – zugestanden werden;
- er über die für die ordnungsgemäße Ausübung seiner Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügt.

1.14.3 Gewissenhaftigkeit

Jeder Auftrag ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Dabei muss der aktuelle Stand von Wissenschaft, Technik und Praxiserfahrung zugrunde gelegt werden. Die tatsächlichen Grundlagen für gutachterliche Aussagen sind sorgfältig zu ermitteln.

Die Gutachten müssen systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konzentriert werden. Kommen für die Beantwortung der gestellten Fragen mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, so hat der Sachverständige diese darzulegen und gegeneinander abzuwägen. Sofern (Mindest)anforderungen für gutachterliche Leistungen im Zertifizierungsgebiet vorliegen, hat er diese anzuwenden.

1.14.4 Unabhängigkeit

Der Sachverständige darf bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme ausgesetzt sein, die geeignet ist, seine tatsächlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen so zu beeinträchtigen, dass die gebotene Objektivität und Glaubwürdigkeit seiner Aussagen nicht mehr gewährleistet sind.

Insbesondere hat der Sachverständige zu gewährleisten, dass er seine gutachtlichen Leistungen ohne Rücksicht auf das Auftragsvolumen oder die geschäftlichen Beziehungen zu einem einzelnen Auftraggeber (wirtschaftliche Unabhängigkeit) und ohne Rücksicht auf Ergebniswünsche des Auftraggebers (persönliche Unabhängigkeit) erbringt.

1.14.5 Unparteilichkeit

Der Sachverständige hat seine Leistungen stets so zu erbringen, dass er sich weder in Gerichtsverfahren noch bei Privataufträgen dem Vorwurf der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Erstellung des Gutachtens strikte Neutralität zu wahren, muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten und darf in Gerichtsverfahren nicht mit den Prozessparteien und bei Privatauftrag nicht mit den Auftraggebern verwandt oder verschwägert sein.

Auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, hat er seinen Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen. Treten nach Auftragsübernahme derartige Umstände ein, so hat er seinen Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

1.14.6 Weisungsfreiheit

Dem Sachverständigen ist es untersagt, Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis seiner gutachterlichen Tätigkeit verfälschen können.

1.14.7 Persönliche Aufgabenerledigung

Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen.

Hilfskräfte darf er nur zur Vorbereitung seiner Leistung und insgesamt nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; den Umfang ihrer Tätigkeit hat er im Gutachten kenntlich zu machen.

Bei außergerichtlichen Leistungen darf der Sachverständige Hilfskräfte auch über Vorbereitungsarbeiten hinaus einsetzen, wenn Art und Umfang der Mitwirkung in der gutachterlichen Leistung angegeben werden.

Hilfskraft ist, wer den Sachverständigen bei der Erbringung seiner Leistung nach dessen Weisungen auf dem Sachgebiet unterstützt.

Der Sachverständige hat das Gutachten selbst zu unterschreiben.

Wenn ein zertifizierter Sachverständiger ein Gemeinschaftsgutachten (ein Gutachten mit einem oder mehreren Sachverständigen aus dem selben oder einem fremden Sachbereich) fertigt und mit unterschreibt, so müssen im Gutachten die Teile eindeutig kenntlich gemacht werden, deren Erarbeitung durch ihn erfolgten.

1.14.8 Schweigepflicht

Dem Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche er bei der Ausübung seiner Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger erlangt hat, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.

Der Sachverständige hat auch seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen und seiner Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus; sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung.
Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten nach den Ziffern 1.14.13 und 1.14.14.

1.14.9 Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch

Der Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, in dem erforderlichen Umfang fortzubilden. Sofern es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf seinem Sachgebiet gibt, hat er diese wahrzunehmen.

Über den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen und die Teilnahme an Erfahrungsaustauschveranstaltungen hat der Sachverständige Nachweis zu führen. Dieser Nachweis ist der Zertifizierungsstelle jährlich unaufgefordert vorzulegen (vgl. Regelungen in Abschnitt 1.10 zur Überwachung der Zertifikatsinhaber).

1.14.10 Haftung und Versicherung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Aufgabenerfüllung hat der Sachverständige die volle Verantwortung zu übernehmen. Ein Haftungsausschluss oder eine Haftungseinschränkung ist nur für die Fälle einfacher Fahrlässigkeit in Form einer einzelvertraglichen Vereinbarung zulässig.

Der Sachverständige trägt für die Tätigkeit seiner Mitarbeiter die volle Verantwortung. Er muss daher seine Mitarbeiter hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung und persönlichen Zuverlässigkeit sorgfältig auswählen, einweisen, anleiten, überwachen und fortbilden. Art, Inhalt und Umfang der Pflicht zur Überwachung und Anweisung der Hilfskräfte im Einzelfall bestimmen sich nach dem Maß ihrer Sachkunde und Erfahrung sowie der Gegebenheiten und Schwierigkeiten des konkreten Gutachtenauftrags.

Für dieses Haftungsrisiko hat der Sachverständige eine Berufshaftpflichtversicherung in angemessenem Umfang abzuschließen und während der Dauer seiner Zertifizierung aufrechtzuerhalten. Die Berufshaftpflichtversicherung ist in regelmäßigen Abständen auf Angemessenheit zu überprüfen. Steht der Sachverständige in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.

1.14.11 Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung

Der Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner Zertifizierungstätigkeit auf Briefbögen, auf Drucksachen, in Werbeanzeigen und im Internet auf die Zertifizierung hinzuweisen und unter das Gutachten den die Zertifizierung ausweisenden Stempel zu setzen. Hinweise auf die Zertifizierung müssen sich an das von der Zertifizierungsstelle vorgegebene Textmuster halten.

Bei der Benutzung des Stempels und der Zertifizierungsurkunde sind die Regeln der Abschnitte 1.12.2 und 1.12.3 zu beachten.

Als zertifizierter Sachverständiger darf er nur in den Fällen auftreten, in welchen er auf dem Zertifizierungsgebiet gutachterliche Tätigkeiten erbringt. Der Sachverständige ist daher verpflichtet, bei gutachtlichen Leistungen auf anderen Sachgebieten oder bei Leistungen im Rahmen seiner sonstigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit jedweden Hinweis auf die Zertifizierung sowie die Nutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels zu unterlassen.

Werbliche Hinweise des Sachverständigen auf seine Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb orientieren. Der Hinweis auf seine Zertifizierung hat dabei unter der Angabe des Sachgebiets, und der Zertifizierungsstelle zu erfolgen.

1.14.12 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Der Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- der Name des Auftraggebers,
- der Tag der Auftragserteilung,
- der Gegenstand des Auftrags,
- der Tag, an dem die Leistung erbracht wurde oder die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist,

Der Sachverständige ist verpflichtet,

- die vorgenannten Aufzeichnungen,
- ein vollständiges Exemplars seines Gutachtens oder Prüfberichts und
- die sonstigen schriftlichen Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Sachverständiger beziehen,

mindestens zehn Jahre lang aufzubewahren.

Werden die vorgenannten Dokumente auf Datenträgern gespeichert, muss der Sachverständige sicherstellen, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können. Er muss weiterhin sicherstellen, dass die Daten nicht nachträglich geändert werden können.

1.14.13 Anzeigepflichten

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift,
- die Änderung seiner Privatadresse,
- die Änderung seiner beruflichen Betätigungsform (z.B. Sozietät, Angestelltenverhältnis),
- den Verlust des Zertifikats oder des die Zertifizierung ausweisenden Stempels,
- die Leistung einer eidesstattlichen Versicherung nach § 807 ZPO,
- die Stellung eines Insolvenzantrags,
- die Einleitung eines staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens,
- die rechtskräftige Verurteilung in einem Strafverfahren und
- eine andere Berufszulassung, eine staatliche Anerkennung oder eine öffentliche Bestellung bzw. deren Widerruf.

1.14.14 Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle auf deren Verlangen jederzeit die zur Überwachung seiner Tätigkeit und der Einhaltung seiner Pflichten erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist unentgeltlich zu erteilen und die angeforderten Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 StPO) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem OWiG aussetzen würde.

Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1.14.12) vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. Die Zertifizierungsstelle hat in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der in Abschnitt 1.14.8 geregelten Schweigepflicht eingehalten werden.

Die Beauftragten der Zertifizierungsstelle können auch während der üblichen Geschäftszeit die Geschäftsräume des Sachverständigen betreten und durch Stichproben von Unterlagen und Akten prüfen, ob der Sachverständige seinen Pflichten nachgekommen ist.

1.14.15 Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel

Der Sachverständige hat nach Erlöschen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel unverzüglich der Zertifizierungsstelle zurückzugeben.

1.14.16 Personen im Angestelltenverhältnis

Die vorstehenden Rechte und Pflichten sind von Personen im Angestelltenverhältnis bei Bewertungstätigkeiten im Auftrage ihrer Dienstherren sinngemäß anzuwenden.

2 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien[1)], ZIS Sprengnetter Zert (S)“

2.1 Vorbildung des Antragstellers

2.1.1 Studium

Hat der Antragsteller ein Studium an einer anerkannten Hochschule oder Fachhochschule in einer der in Abschnitt 1.3.2 genannten Fachrichtung abgelegt, so muss er zusätzlich noch folgende **praktische Tätigkeit** nachweisen:

Mindestens **drei Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit[2)]**, **davon zwei Jahre in der Immobilienbewertung[3)]** innerhalb der **letzten fünf** Jahre vor Antragstellung.

2.1.2 Praktische Tätigkeit

Der Antragsteller, der über keinen Studienabschluss im Sinne von Abschnitt 2.1.1 verfügt, muss folgende praktische Tätigkeit nachweisen:

Mindestens **vier Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb **der letzten acht Jahre** vor Antragstellung.

Verfügt der Antragsteller über eine **abgeschlossene Berufsausbildung** in einem der in Abschnitt 1.3.2 genannten Ausbildungsbereiche, so kann die Ausbildungszeit mit **bis zu einem Jahr** auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

2.2 Fachliche Anforderungen

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

2.2.1 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

1) Standardimmobilien (Definition): Unbebaute Grundstücke, wohnwirtschaftliche Immobilien wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentume sowie kleinere gemischt genutzte oder gewerblich genutzte Immobilien inkl. Teileigentume. Bewertung von Rechten (Dienstbarkeiten etc.) und deren Berücksichtigung im Rahmen der Immobilienbewertung

2) Siehe Ausführungen in Abschnitt 1.3.2.

3) „Praxis in der Immobilienbewertung“ bedeutet berufliches Ausüben der geforderten Tätigkeit 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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

2.2.4 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.

2.2.5 Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten

- Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten für Standardimmobilien

2.2.6 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

2.3 Zulassungsgutachten

Vom Antragsteller sind **drei Verkehrs-/Marktwertgutachten** zu den nachfolgend genannten Objektarten, **nicht älter als zwei Jahre**, in anonymisierter[1)] Form vorzulegen:

- Bewertung eines Ein-/Zweifamilienwohnhaus oder Mehrfamilienwohnhauses
- Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums
- Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblichen Objekts

1) Sämtliche personenbezogene Daten sind zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Eins der drei einzureichenden Verkehrswertgutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht beziehen, an dem eine **wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast) oder eine **öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Baulast) begründet ist. In dem Gutachten muss nachvollziehbar dargestellt werden, wie der Werteinfluss der Belastung oder Begünstigung ermittelt wurde.

Eins der vorgenannten Gutachten muss **zusätzlich** zum Verkehrs-/Marktwert den **Beleihungswert** gemäß BelWertV ausweisen.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- oder Teileigentums ist u.a. das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufspreisverfahren** anzuwenden.

Bei der Erstellung der Gutachten sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß **Anlage 1** zu beachten. Die einzureichenden Zulassungsgutachten sollen grundsätzlich **nicht mehr als 60 Seiten** (inkl. Anlagen) umfassen

Zur Anerkennung der Gutachten gilt die in Abschnitt 1.4 genannte Regelung.

Alle oder einzelne Gutachten können im späteren Zertifizierungsverfahren zum ZIS Sprengnetter Zert (WG) anerkannt werden, sofern sie den Anforderungen dieses Abschlusses genügen und das Anerkenntnis der Gutachten zum Zeitpunkt des Antrags auf Deltaprüfung zum ZIS Sprengnetter Zert (WG) **nicht älter als zwei Jahre** ist.

2.4 Prüfung

Struktur und Bearbeitungsdauer der schriftlichen Prüfung:

- **Teil I:**

Erstellung von **zwei Wertermittlungen**[1)] für zwei wohnwirtschaftlich genutzte Objekte oder für ein wohnwirtschaftlich und ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt.
Bearbeitungsdauer: **Insgesamt 2 Stunden**

- **Teil II:**

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.

Weiterhin gelten die Hinweise zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung in Abschnitt 1.8.

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

2.5 Titel

Nach dem erfolgreichen Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird dem Antragsteller folgender Titel verliehen:

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

In der Außendarstellung, insbesondere auf werbewirksamen Unterlagen und Veröffentlichungen (z.B. Geschäftsbriefen, Visitenkarten, Internet, Flyer etc.) darf der zertifizierte Sachverständige **alternativ** zum vorgenannten Titel folgende Kurztitel verwenden:

„ZIS Sprengnetter Zert (S)“

„Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)“

„Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)“

3 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

3.1 Vorbildung des Antragstellers

3.1.1 Studium

Hat der Antragsteller ein **Studium an einer anerkannten Hochschule oder Fachhochschule** in einer der im Teil I, Abschnitt 1.3.2 genannten Fachrichtung abgelegt, so muss er zusätzlich noch folgende **praktische Tätigkeit** nachweisen:

Mindestens **vier Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit**[1)], **davon zwei Jahre in der Immobilienbewertung**[2)] innerhalb der **letzten fünf** Jahre vor Antragstellung.

3.1.2 Praktische Tätigkeit

Der Antragsteller, der über keinen Studienabschluss im Sinne von Abschnitt 3.1.1 verfügt, muss folgende praktische Tätigkeit nachweisen:

Mindestens **sechs Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb **der letzten acht Jahre** vor Antragstellung.

Verfügt der Antragsteller über eine **abgeschlossene Berufsausbildung** in einem der in Abschnitt 1.3.2 genannten Ausbildungsbereiche, so kann die Ausbildungszeit mit **bis zu einem Jahr** auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

3.2 Fachliche Anforderungen

Zur Ausübung der Tätigkeit als **„ZIS Sprengnetter Zert (WG)“** sind neben den in Abschnitt 2.2 beschriebenen fachlichen Anforderungen **zusätzlich** folgende Kenntnisse und Fertigkeiten erforderlich:

3.2.1 Wirtschaftliche Kenntnisse

- Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren sowie die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse

3.2.2 Rechtliche Kenntnisse

- Spezielle Kenntnisse wesentlicher rechtlicher Vorschriften bei der Wertermittlung für besondere Anlässe (Ehescheidung, Enteignung, Erbauseinandersetzung etc.)
- Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen

1) Siehe hierzu Ausführungen unter Abschnitt 1.3.2.

2) „Praxis in der Immobilienbewertung“ bedeutet berufliches Ausüben der geforderten Tätigkeit 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.

3.2.3 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

3.2.4 Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten

- 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.)

3.3 Zulassungsgutachten

Vom Antragsteller sind **vier Verkehrs-/Marktwertgutachten** zu den nachfolgend genannten Objektarten, **nicht älter als zwei Jahre**, in anonymisierter[1)] Form vorzulegen:

- Bewertung eines Ein-/Zweifamilienwohnhauses oder Mehrfamilienwohnhauses
- Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums
- Bewertung eines gemischt genutzten Objekts
- Bewertung eines gewerblichen Objekts

Eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte beziehen, an denen eine **wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine **öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Baulast) begründet ist. In dem Gutachten muss nachvollziehbar dargestellt werden, wie der Werteinfluss der Belastung oder Begünstigung ermittelt wurde.

Im Gutachten zur Bewertung des gewerblichen Objekts muss **zusätzlich** zum Verkehrs-/Marktwert der **Beleihungswert** gemäß BelWertV ausgewiesen werden.

Bei einem der vorgenannten Gutachten muss es sich um ein **gerichtliches Gutachten** handeln.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- oder Teileigentums ist u.a. das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufpreisverfahren** anzuwenden.

Bei der Erstellung der Gutachten sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß **Anlage 1** zu beachten. Die einzureichenden Zulassungsgutachten sollen grundsätzlich **nicht mehr als 60 Seiten** (inkl. Anlagen) umfassen.

Zur Anerkennung der Gutachten gilt die in Abschnitt 1.4 genannte Regelung.

Alle oder einzelne Gutachten können im späteren Zertifizierungsverfahren zum ZIS Sprengnetter Zert (AI) anerkannt werden, sofern sie den Anforderungen dieses Abschlusses genügen und das Anerkenntnis der Gutachten zum Zeitpunkt des Antrags auf Deltaprüfung zum ZIS Sprengnetter Zert (AI) **nicht älter als zwei Jahre** ist.

1) Sämtliche personenbezogenen Daten sind zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

3.4 Prüfung

Struktur und Bearbeitungsdauer der schriftlichen Prüfung:

- **Teil I:**

Erstellung von **zwei Wertermittlungen**[1)] jeweils für ein wohnwirtschaftlich und ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt.

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.

Weiterhin gelten die Hinweise zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung in Abschnitt 1.8.

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

3.5 Titel

Nach dem erfolgreichen Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird dem Antragsteller folgender Titel verliehen:

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

In der Außendarstellung, insbesondere auf werbewirksamen Unterlagen und Veröffentlichungen (z.B. Geschäftsbriefen, Visitenkarten, Internet, Flyer etc.) darf der zertifizierte Sachverständige **alternativ** zum vorgenannten Titel folgende Kurztitel verwenden:

„ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

„Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

„Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

3.6 Deltaprüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“

Sachverständige, die die Zertifizierung zum „ZIS Sprengnetter Zert (S)“ bereits erlangt haben, können sich mit einer **Deltaprüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“** weiter qualifizieren und damit nachweisen, dass sie die fachlichen Anforderungen an diese Zertifizierung erfüllen.

Für die Zulassung zur Deltaprüfung sind folgende Unterlagen bei der Zertifizierungsstelle einzureichen:

- ✓ ein entsprechender Antrag,
- ✓ ein unterschriebener Zertifizierungsvertrag sowie
- ✓ ein aktueller Lebenslauf.

Darüber hinaus sind die unter Abschnitt 3.1 beschriebenen Nachweise über die Vorbildung und die praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung vorzulegen.

Weiterhin sind die in Abschnitt 3.3 geforderten Zulassungsgutachten bei der Zertifizierungsstelle einzureichen.

Sofern alle oder einzelne Gutachten bereits im Zulassungsverfahren zum „ZIS Sprengnetter Zert (S)“ für die Zulassung zur Prüfung zum **„ZIS Sprengnetter Zert (WG)“** anerkannt wurden, ist die erneute Vorlage dieser Gutachten nicht mehr erforderlich, vorausgesetzt das Anerkenntnis ist **nicht älter als zwei Jahre**.

Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung (Deltaprüfung):

- **Teil I:**

Erstellung einer Wertermittlung (anstelle von zwei) entweder
für ein wohnwirtschaftlich oder
für ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt.
Bearbeitungsdauer**: 60 min. bis max. 1,5 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 für die Deltaprüfung vorgesehenen Prüfstoffverzeichnis (vgl. **Anlage 3**).
Bearbeitungsdauer: **1,5 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.

Weiterhin gelten die Hinweise zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung in Abschnitt 1.8.

4 Spezielle Regelungen zum „Zertifizierten Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)“

4.1 Vorbildung des Antragstellers

4.1.1 Studium

Hat der Antragsteller ein Studium an einer anerkannten Hochschule oder Fachhochschule in einer der im Teil I, Abschnitt 1.3.2 genannten Fachrichtung abgelegt, so muss er zusätzlich noch folgende **praktische Tätigkeit** nachweisen:

Mindestens **fünf Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit**[1)], **davon drei Jahre in der Immobilienbewertung**[2)] innerhalb der **letzten acht** Jahre vor Antragstellung.

4.1.2 Praktische Tätigkeit

Der Antragsteller, der über keinen Studienabschluss im Sinne von Abschnitt 4.1.1 verfügt, muss folgende praktische Tätigkeit nachweisen:

Mindestens **acht Jahre praktische immobilienbezogene Tätigkeit, davon fünf Jahre in der Immobilienbewertung** innerhalb **der letzten zehn Jahre** vor Antragstellung.

Verfügt der Antragsteller über eine **abgeschlossene Berufsausbildung** in einem der in Abschnitt 1.3.2 genannten Ausbildungsbereiche, so kann die Ausbildungszeit mit **bis zu einem Jahr** auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

4.2 Fachliche Anforderungen

Zur Ausübung der Tätigkeit als „**ZIS Sprengnetter Zert (AI)“** sind neben den in Abschnitt 2.2 und 3.2 beschriebenen fachlichen Anforderungen **zusätzlich** folgende Kenntnisse und Fertigkeiten erforderlich:

4.2.1 Wirtschaftliche Kenntnisse

- Kenntnisse in der Bewirtschaftung und im Management von Immobilien (insbesondere für Betreiber-/Managementimmobilien sowie größere Immobilienbestände) sowie Kenntnisse über die einzelnen Teilmärkte

4.2.2 Rechtliche Kenntnisse

- Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht und zum Rechnungsabschluss
- Kenntnisse der speziellen Vorschriften zur städtebaulichen Wertermittlung (Umlegung, Enteignung, Sanierungsverfahren, Entwicklungsbereich, Planungsschäden etc.)

1) Siehe hierzu Ausführungen unter Abschnitt 1.3.2.

2) „Praxis in der Immobilienbewertung“ bedeutet berufliches Ausüben der geforderten Tätigkeit 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.

4.2.3 Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung

- 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

4.2.4 Kenntnisse über den Inhalt und den Aufbau Gutachten

- Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten für Stadtumbau (Umlegung, Enteignung, Sanierungsverfahren, Entwicklungsbereich, Planungsschäden etc.)

4.3 Zulassungsgutachten

Vom Antragsteller sind **vier Verkehrs-/Marktwertgutachten zu den nachfolgend genannten Objektarten**, **nicht älter als zwei Jahre**, in anonymisierter[1)] Form vorzulegen:

- Ein-/Zweifamilienwohnhaus oder Mehrfamilienwohnhaus oder Wohnungs-/Teileigentum
- Bewertung eines gewerblich genutzten Objekts
- Bewertung eines gemischt genutzten Objekts
- Bewertung einer Betreiber-/Managementimmobilie (**z.B.** Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, gastronomische Einrichtungen, Pflegeheim, Tankstelle, Parkhaus, Bahnhof oder Flughafen)

Das Gutachten zur Bewertung des **gewerblich genutzten Objekts** sowie das Gutachten zur Bewertung des **gemischt genutzten Objekts** müssen **zusätzlich** zum Verkehrs-/Marktwert den **Beleihungswert** gemäß BelWertV ausweisen.

Eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht beziehen, an dem eine **wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht), eine **öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung** (z.B. Baulast) oder eine **sonstige öffentlich-rechtliche Besonderheit** (beispielsweise ein Grundstück, das einem (klassischen) Sanierungsverfahren unterliegt) begründet ist. In dem Gutachten muss nachvollziehbar dargestellt werden, wie der Werteinfluss der Belastung oder Begünstigung ermittelt wurde.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- oder Teileigentums ist u.a. das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufpreisverfahren** anzuwenden.

Bei der Erstellung der Gutachten sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß **Anlage 1** zu beachten.

Die einzureichenden Zulassungsgutachten sollen grundsätzlich **nicht mehr als 60 Seiten** (inkl. Anlagen) umfassen.

Zur Anerkennung der Gutachten gilt die in Abschnitt 1.4 genannte Regelung.

1) Sämtliche personenbezogenen Daten sind zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

4.4 Prüfung

Struktur und Bearbeitungsdauer der schriftlichen Prüfung:

- **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 Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden. Dies muss vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben werden.

Weiterhin gelten die Hinweise zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung in Abschnitt 1.8.

4.5 Titel

Nach dem erfolgreichen Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird dem Antragsteller folgender Titel verliehen:

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

In der Außendarstellung, insbesondere auf werbewirksamen Unterlagen und Veröffentlichungen (z.B. Geschäftsbriefen, Visitenkarten, Internet, Flyer etc.) darf der zertifizierte Sachverständige **alternativ** zum vorgenannten Titel folgende Kurztitel verwenden:

„ZIS Sprengnetter Zert (AI)“

„Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)“

„Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)“

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

4.6 Deltaprüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“

Sachverständige, die die Zertifizierung zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ bereits erlangt haben, können sich durch eine **Deltaprüfung** zum „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ weiter qualifizieren und damit nachweisen, dass sie die fachlichen Anforderungen an diese Zertifizierung erfüllen.

Für die Zulassung zur Deltaprüfung sind folgende Unterlagen bei der Zertifizierungsstelle einzureichen:

- ✓ ein entsprechender Antrag,
- ✓ ein unterschriebener Zertifizierungsvertrag sowie
- ✓ ein aktueller Lebenslauf.

Darüber hinaus sind die unter Abschnitt 4.1 beschriebenen Nachweise über die Vorbildung sowie die praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung vorzulegen.

Weiterhin sind die in Abschnitt 4.3 geforderten Zulassungsgutachten bei der Zertifizierungsstelle einzureichen.

Sofern alle oder einzelne Gutachten bereits im Zulassungsverfahren zum „ZIS Sprengnetter Zert (WG)“ für die Zulassung zur Prüfung zum „ZIS Sprengnetter Zert (AI)“ anerkannt wurden, ist die erneute Vorlage dieser Gutachten nicht mehr erforderlich, vorausgesetzt das Anerkenntnis ist **nicht älter als zwei Jahre**.

Struktur und Bearbeitungsdauer der schriftlichen Prüfung:

- **Teil I:**

Erstellung einer Wertermittlung (anstelle von zwei) für eine Spezialimmobilie bzw. für einen Spezialfall (z.B. Erbbaurechte, Enteignungen, Sanierungen u.a.).
Bearbeitungsdauer: **60 min. bis max. 1,5 Stunden**

- **Der Teil II (Plausibilitätsprüfung) entfällt.**

- **Teil III:**

Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem für die Deltaprüfung vorgesehenen Prüfstoffverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).
Bearbeitungsdauer: **1,5 Stunden**

Weiterhin gelten die Hinweise zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung in Abschnitt 1.8.

5 Anhang

5.1 Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten (Anlage 1)

5.2 Prüfstoffverzeichnis (Anlage 2)

5.3 Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG) (Anlage 3)

5.4 Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI) (Anlage 4)

Grundsätzliche Anforderungen an Gutachten

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
1. Allgemeine Anforderungen an Gutachten		
1.1 Grundsätze		
Gutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.	×	×
Der Sachverständige hat	×	×
• auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken,	×	×
• die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln,	×	×
• Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen,	×	×
• die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen,	×	×
• soweit am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen und	×	×
• die wesentlichen Ansätze und Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere: – Art und Höhe des Immobilienwerts, – Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation am Wertermittlungsstichtag abweichenden Zustand unterstellen und – weitere wertbeeinflussende Umstände.	×	×
1.2 Anforderungen an den Inhalt von Gutachten		
Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheiten sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:	×	×
1.2.1 Allgemeine Angaben		
• Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)	×	×
• Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer	×	×
• Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	×	×
• Art des Wertes	×	×
• Grundbuch- und Katasterdaten – Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt – Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend) – Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche.	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	×	×
• Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	×	×
• Mitwirkung und Tätigkeit von Hilfskräften	×	×
• Wertermittlungsstichtag	×	×
• Anzahl der Gutachtenausfertigungen	×	×
• Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen	×	×
• Anlagenverzeichnis	×	×
• Literaturverzeichnis	×	×
• verwendete Materialien	×	×
• besondere Maßgaben des Auftrags	×	×
1.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage		
• Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)	×	×
• Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)	×	×
• Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	×	×
1.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens		
• Zuschnitt, topografische Situation	×	×
• Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	×	×
• Kontaminierungen	×	×
• Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	×	×
1.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung		
• tatsächliche Nutzung, Nutzungspotenzial	×	×
• beitragsrechtlicher Zustand	×	×
• informelle Planungen	×	×
• Entwicklungszustand des Grundstücks	×	×
• bauplanungsrechtliche Situation – vorbereitende Bauleitplanung u.ä. – Flächennutzungsplan – Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung – verbindliche Bauleitplanung (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB) – Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 BauGB) – Ausnahmen und Befreiungen	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
– Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO) – besonderes Städtebaurecht – Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen – Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote – weitere gemeindliche Satzungen – städtebauliche Verträge – Vorhaben- und Erschließungsplan		
• Bodenordnungsverfahren	×	×
• Stadtumbau	×	×
• Enteignung und Entschädigung	×	×
• bauordnungsrechtliche Situation – Baugenehmigungen – Abstandsflächen/Nachbarschutz – Stellplatzpflichten – Baulasten – Abgeschlossenheit	×	×
• weitere öffentlich-rechtliche Regelungen, wie z.B. – Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz – Denkmalschutz – Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.) – öffentlich-rechtliche Verträge	×	×
• privatrechtliche Situation – grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) – nicht eingetragene Rechte und Belastungen etc. – Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.) – Nachbarrechte – sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen	×	×
1.2.5 Beschreibung und Beurteilung der Gebäude und Außenanlagen		
• Gebäudeart, Nutzungen	×	×
• Baujahr	×	×
• Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• Bauweise, Baukonzeption (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)	×	×
• Baubeschreibung	×	×
• Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen	×	×
• Umweltverträglichkeit	×	×
• erforderlicher Abbruch	×	×
• Erweiterungsmöglichkeit	×	×
• besondere Bauteile, besondere Einrichtungen	×	×
• übliche Gesamtnutzungsdauer	×	×
• wirtschaftliche Restnutzungsdauer	×	×
• Nebengebäude	×	×
• Außenanlagen	×	×
1.2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen		
• angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)	×	×
• verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)	×	×
• bebaute Fläche	×	×
• Geschossfläche	×	×
• Wohn-/Nutzfläche	×	×
• Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)	×	×
• Bruttogrundfläche (BGF)	×	×
• Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)	×	×
• Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)	×	×
• Grundfläche (Grundstücksreserve, Vorder-/Hinterland, Bauland, Gartenland etc.)	×	×
• Verhältniszahlen: – Grundflächenzahl (GRZ) – Geschossflächenzahl (GFZ) – Baumassenzahl (BMZ)	×	×
1.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt		
• Angebot und Nachfrage	×	×
• Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung		
1.3.1 Verfahren zur Bodenwertermittlung		
• angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	×	×
• Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	×	×
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	×	×
• deduktive Modelle und deren Erläuterung/Begründung	×	×
1.3.2 Vergleichswertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)		
• angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)	×	×
• Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)	×	×
• Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten	×	×
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung	×	×
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen etc.)	×	×
• Ermittlung des Vergleichswerts	×	×
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	×	×
1.3.3 Ertragswertverfahren		
• marktüblich erzielbare Mieterträge	×	×
• tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer marktüblichen nachhaltigen Erzielbarkeit	×	×
• Angaben über mietvertragliche Bindungen (Mehr-/Mindermieten)	×	×
• Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume	×	×
• Bewirtschaftungskosten; Modell, Quelle und Herleitung	×	×
• Ermittlung des Reinertrags	×	×
• Angabe des Liegenschaftszinssatzes; Modell, Quelle und Herleitung	×	×
• Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)	×	×
• Darstellung des Gebäudeertragsanteils	×	×
• Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer	×	×
• Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des ggf. fiktiven Baujahrs; Modell	×	×
• Darstellung des Barwertfaktors für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor)	×	×
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung	×	×
• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.)	×	×
• Ermittlung des Ertragswertes	×	×
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	×	×
1.3.4 Sachwertverfahren		
• Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung	×	×
• Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung	×	×
• Ermittlung der Herstellungskosten	×	×
• Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln	×	×
• Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell	×	×
• Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung	×	×
• Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Gebäudewert) (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)	×	×
• Bewertung von Außenanlagen	×	×
• Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	×	×
• Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung	×	×
• ggf. (zusätzliche) Marktanpassung		
• Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.)	×	×
• Ermittlung des Sachwerts		
• Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage	×	×
1.3.5 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit		
• sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)	×	
• sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cashflow-Verfahren, Residualverfahren etc.)	×	
• Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)	×	
1.4 Verkehrswert/Marktwert		
• Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)	×	
• Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert)	×	
• Angabe des Verkehrs-/Marktwerts und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags	×	

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• ggf. Beantwortung des Beweisbeschlusses	×	
• Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)	×	
• ggf. Bewertung von Rechten und Belastungen	×	
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	×	
1.5 Beleihungswert		
1.5.1 Besondere Anforderungen aus der BelWertV, insbesondere		
• Verfahren zu Ermittlung des Beleihungswertes (§ 4 BelWertV) – getrennte Ermittlung von Sach- und Ertragswert – getrennte Ermittlung von Vergleichs- und Ertragswert – besondere Überprüfung der Nachhaltigkeit bei Abweichungen um mehr als 20 Prozent zwischen Sachwert/Vergleichswert und Ertragswert – Betrachtung der Eigennutzungsfähigkeit, Ermittlung des Zustandwerts für im Bau befindliche Objekte etc.		x
• Gutachten (§ 5 BelWertV), z.B. – Ausführungen zur Objekt- und Standortqualität – Ausführungen zum regionalen Immobilienmarkt – Ausführungen zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis etc		×
• Bewirtschaftungskosten (§ 11 BelWertV), z.B. – Einzelkostenansatz für Verwaltungskosten – Bandbreiten – Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenansatz – Modernisierungsrisiko etc.		×
• Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV), z.B. – Mindestkapitalisierungszinssätze, – Unterschreitung der Mindestkapitalisierungszinssätze bei erstklassigen Immobilien etc.		×
• Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 13 BelWertV), z.B. – Ansatz Bodenwert abzüglich Abbruchkosten – bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren – bei Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswert etc.		×
• Bodenwert (§ 15 BelWertV), z.B. – erforderliche Erhebungen zur Ermittlung des Bodenwerts		×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
• Ermittlung des Sachwerts bei RND<30 Jahren Abbruchkosten ermitteln und abziehen (§ 14 BelWertV)		ξ
• Wert der baulichen Anlagen (§ 16 BelWertV), z.B. – Sicherheitsabschlag – Beschränkung der Baunebenkosten etc.		×
• Ermittlung des Vergleichswerts (§ 19 BelWertV) – Sicherheitsabschlag		×
• Bauland (§ 20 BelWertV) – ausschließliche Berücksichtigung von gesichertem Bebauungsrecht		×
• Erbaurechte und grundstücksgleiche Rechte (§ 21 BelWertV)		×
• Maschinen und Betriebseinrichtungen (§ 23 BelWertV), z.B. – wesentliche Bestandteile, Zubehör		×
• wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) – Kleindarlehensgrenze – vereinfachte Wertermittlung – Möglichkeiten des Besichtigungsverzicht etc.		×
• Beleihungen im Ausland (§ 25 BelWertV), z.B. – landesspezifisches Gutachten – Besichtigungserfordernis etc.		×
• Überprüfung der Beleihungswertermittlung (§ 26 BelWertV), z.B. – Anhaltspunkte – Leistungsrückstand etc.		×
1.5.2 Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)		×
1.5.3 Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit		×
1.5.4 Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft		×
1.6 Sonstige Immobilienwerte		
• steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung	×	
1.7 Datum, Stempel, Unterschrift	×	×
• ggf. Unbefangenheitserklärung	×	×

Inhalt	Verkehrs-/Marktwert-ermittlung	Beleihungswert-ermittlung
1.8 Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)		
• Pläne mit geeignetem Maßstab: – Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1 : 5.000/Mikrolage) – Flurkarte – Bodenrichtwertkarte	×	×
• Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten	×	×
• Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen	×	×
• Vermietbarkeit/Verwertbarkeit	×	

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 • 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 • Gesellschaftsformen • Rechtsformen • Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) • Insolvenzstatus	–	1	2
1.2 / 2	Grundlagen der Bilanzanalyse • Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung • Cashflow	–	1	2
1.2 / 3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Grundkenntnisse bei • Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften • Immobilienfonds (offene und geschlossene)	–	–	1
1.2 / 4	Baufinanzierung • Methodik • Risikobeurteilung • Sicherungsinstrumentarium			

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	• 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 • 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, Mietdaten-bank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	1	2	3
1.3 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt • 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 • 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 • Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) • Anforderungskriterien von Nutzern	–	1	2
1.3 / 5	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik • 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)
	• 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 • Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten • preisbildende Faktoren	1	2	3
	• 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 • 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** • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung	1	1	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter 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. • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1	1	2
2.2	**Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen** • 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

Gliede-rung	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	• DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFlV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV)	1	2	3
2.6 / 2	• 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** • 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 Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter 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. 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, 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	Gutacherausschussverordnung, 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)** • Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren	–	–	2
3.1.5	**Kommunalabgabengesetz (KAG)**			

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	1	2
3.1.6	**Denkmalschutz** Denkmalschutz und -pflegerecht der Bundesländer	–	1	3
3.2	**Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**			
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	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	• 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 Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter 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 (Erbschaft- 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 • 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 • Grunddienstbarkeit • beschränkt persönliche Dienstbarkeit • Vermerke • Vormerkungen • Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	2	2	3
3.5.1 / 7	sonstiges • Zuständigkeit • Grundstücksbegriff	2	2	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnet-ter Zert (S)	ZIS Sprengnet-ter Zert (WG)	ZIS Sprengnet-ter Zert (AI)
	• 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 • BGB • Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)	2	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
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	–	–	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** • Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	3	3	3
4.1.2 4.1.2 / 1	**Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung** • 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, Industriebrachen), 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** • erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechungskoeffizienten 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	• 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	**Ertragswertverfahren, insbesondere** • 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	**Sachwertverfahren, insbesondere** • 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	**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 Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.1.7 / 1	• besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))	1	2	3
4.1.7 / 2	• Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	1	2	2
4.1.7 / 3	• methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	1	2	3
4.1.7 / 4	• 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	• Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	2	2	3
4.1.7 / 6	• 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	• Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) - Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung - Paketbewertung - Massenbewertung - Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung	1	2	3
4.1.7 / 8	• Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen	1	1	3
4.1.7 / 9	• Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. - 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	• 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	• 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** • 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, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)**	–	1	3
4.1.10 4.1.10 / 1	**erforderliche Daten für die Wertermittlung** • Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)	2	3	3
4.1.10 / 2	• Ableitung aus der Kaufpreissammlung	1	1	2
4.1.10 / 3	• Ableitung aus anderen Quellen	–	1	3
4.2	**Beleihungswert**			
4.2.1	**Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte** • 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** • 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/Marktwertermittlung** • 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	• 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	• Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten	2	3	3
4.2.4 / 3	• 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	• Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) • Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)	1	2	3
4.4.1 / 2	• 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** • Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	–	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.4.3	**Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung** • 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 6.4 / 1	**Grundsätze für die Berufsausübung** • Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) • Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)	1	2	3
6.4 / 2	• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	1	2	2
6.5	**Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit** • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung	2	2	2
6.6	**Datenschutz** • rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	1	2	2

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)“

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
1	**wirtschaftliche Kenntnisse**			
1.1	**volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)**			
1.1 / 1	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1	2	2
1.1 / 2	wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise • 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	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 Immobilien-bewertung	–	–	–
1.1 / 6	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise	–	–	–
1.1 / 7	Konjunkturzyklen und Inflation, ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte (Immobili-enzyklen)	–	1	1
1.2	**betriebswirtschaftliche Kenntnisse**			
1.2 / 1	Grundlagen der Bilanzierung und Rechnungslegung • Gesellschaftsformen • Rechtsformen • Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) • Insolvenzstatus	–	1	1
1.2 / 2	Grundlagen der Bilanzanalyse • Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung • Cashflow	–	1	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
1.2 / 3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Grundkenntnisse bei • Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften • Immobilienfonds (offene und geschlossene)	–	–	–
1.2 / 4	Baufinanzierung • 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	–	–	–
1.2 / 5	Unternehmensbewertung • Unternehmenswert (Begriff) • Bewertungsansätze • Bewertungsverfahren	–	1	1
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, Miet-datenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ort-spezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	1	2	2
1.3 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt • Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand • Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes • wichtige Marktteilnehmer • verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit • Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	1	–	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
1.3 / 3	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren • Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilien-markt • Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen • Wirkung ökonomischer Faktoren (z.B. konjunkturelle Einflüsse) • Standortfaktoren • regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	–	1	1
1.3 / 4	Bedarfsbestimmung einzelner Immobilienarten • Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) • Anforderungskriterien von Nutzern	–	1	1
1.3 / 5	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik • Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) • wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen • Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunter-nehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) • qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/ Pachten und Renditen von Immobilien • Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, In-dexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)	1	2	2
1.3 / 6	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung • Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten • preisbildende Faktoren • Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung • Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen • Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	1	2	2

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
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	2
1.4 / 2	privatrechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1	2	2
1.5	**mathematische Kenntnisse**			
1.5 /1	einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken • 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
1.5 /2	**statistische Kenntnisse** • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung	1	–	1
1.6	**Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung**			
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)	–	–	–

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
2	**technische Kenntnisse**			
2.1	**Baugrundverhältnisse** Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw. • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1	–	1
2.2	**Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen** • 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
2.3	**Baukonstruktion und Baustatik**			
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
2.4	**Bauweisen und Bauverfahren** 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
2.5	**Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung** bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	–	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
2.6	**Normen und technische Vorschriften**			
2.6 / 1	• DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFlV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV)	1	2	2
2.6 / 2	• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz • Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik • Arbeitsstättenrichtlinien etc. • Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)	–	1	1
2.7	**Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln** Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1	–	1
2.8	**Baukostenkalkulation und -abrechnung** • Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276) • Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) • Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) • Kostenfeststellung (Abrechnung) • Kostengliederung (Kostengruppe)	–	1	1
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	–	–	–

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
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
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
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
3.1.1.1	**Verordnungen nach § 199 BauGB**			
3.1.1.1 / 1	Gutacherausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u.a.	-	1	1
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	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
3.1.1.3	**Planzeichenverordnung (PlanzVO)**	–	1	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
3.1.2	**Landesbauordnung (LBO)**			
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
3.1.3	**öffentlich geförderter Wohnungsbau** Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	–	2	2
3.1.4	**verwaltungsrechtliche Verfahren, Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren	–	–	–
3.1.5	**Kommunalabgabengesetz (KAG)** Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	–	1
3.1.6	**Denkmalschutz** Denkmalschutz und -pflegerecht der Bundesländer	–	1	1
3.2	**Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**			
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
3.3	**Kenntnisse des Privatrechts**			

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
3.3.1	**BGB**			
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, Reallasten, 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) • Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)	1	3	3
3.3.2	**Erbbaurechtsgesetz (ErbbauG)**	–	2	2
3.3.3	**Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2	3	3
3.3.4	**Nachbarrechtsgesetze der Länder**	–	1	1
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 (Erbschaft- 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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
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
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
3.5.1 / 7	• sonstiges Zuständigkeit • Grundstücksbegriff • Teilung/Abschreibung • Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks • Einsicht in das Grundbuch	2	–	2
3.5.2	**Liegenschaftskataster**			
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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
3.6	**Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insbesondere**			
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
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	–	–	–
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
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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
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
4	**Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung**			
4.1	**Verkehrswert**			
4.1.1	**Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere** • Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	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, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1	2	2
4.1.2 / 3	• landwirtschaftliche Grundstücke	–	1	1
4.1.3 / 1	**Vergleichswertverfahren, insbesondere** • erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechungskoeffizienten und Indexreihen) • spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse	3	–	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.1.3 / 2	• 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
4.1.4	**Ertragswertverfahren, insbesondere** • 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
4.1.5	**Sachwertverfahren, insbesondere** • 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

Gliederung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.1.6	**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**			
4.1.7 / 1	• besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))	1	2	2
4.1.7 / 2	• Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	1	2	2
4.1.7 / 3	• methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	1	2	2
4.1.7 / 4	• 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	2
4.1.7 / 5	• Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	2	–	2
4.1.7 / 6	• 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	1
4.1.7 / 7	• Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) - Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung - Paketbewertung - Massenbewertung - Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung	1	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.1.7 / 8	• Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen	1	–	1
4.1.7 / 9	• Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. - 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	1
4.1.7 / 10	• Sonderbereiche der Wertermittlung (z.B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)	–	3	3
4.1.7 / 11	• internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))	1	2	2
4.1.8	**spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien** • Bedarfsanalyse • Branchen- und Marktanalyse • Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog • Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc.	–	1	1
4.1.9	• **besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)**	–	1	1
4.1.10	**erforderliche Daten für die Wertermittlung**			
4.1.10 / 1	• Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)	2	3	3
4.1.10 / 2	• Ableitung aus der Kaufpreissammlung	1	–	1
4.1.10 / 3	• Ableitung aus anderen Quellen	–	1	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.2	• **Beleihungswert**			
4.2.1	**Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte** Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages • Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Renten-schuld) • Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) • grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände • Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung	1	2	2
4.2.2	• **Realkredit und Pfandbriefsicherheit** • Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes • Capital Requirements Regulation (CCR), KWG, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Großkredite, Millionenkredite • Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen	–	1	1
4.2.3	**methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Ver-kehrswertermittlung/Marktwertermittlung** • Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwert-verfahren • 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	2
4.2.4 4.2.4 / 1	**Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilien-arten** • Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke • unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Ab-bauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Pfandbriefbanken)	1	2	2
4.2.4 / 2	• Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten	2	3	3
4.2.4 / 3	• Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit	2	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
4.3	**Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)**			
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
4.4	**Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt**			
4.4.1	**Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum**			
4.4.1 / 1	• Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) • Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)	1	2	2
4.4.1 / 2	• 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	2
4.4.2	**die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau** • Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	–	2	2
4.4.3	**Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung** • rechtliche Grundlagen, Begriffe (BGB, Sittenwidrigkeit, Umsatzpacht etc.) • Anforderungen an Gewerbemietwertgutachten (Aufbau und Inhalt)	–	2	2
	• Methoden der Berücksichtigung miet- bzw. pachtwertbeeinflussender Zustandsmerkmale im Rahmen der Miet- bzw. Pachtwertermittlung			
5	**besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien**	2	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (S)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (S) nach ZIS Sprengnetter Zert (WG)	ZIS Sprengnetter Zert (WG)
6	**Kenntnisse über das Sachverständigenwesen**			
6.1	**Rechtsformen der Berufsausübung**	1	–	1
6.2	**Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände**	1	–	1
6.3	**Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben**	2	–	2
6.4 6.4 / 1	**Grundsätze für die Berufsausübung** Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) • Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)	1	2	2
6.4 / 2	• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	1	2	2
6.5	• **Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit**			
	Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung	2	–	2
6.6	• **Datenschutz** rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	1	2	2

Prüfstoffverzeichnis Deltaprüfung ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)

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

Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI): „Deltaprüfung zum Zertifizierten Sachverständigen für Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert“ (AI)

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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	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	2	3	3
1.1 / 2	wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise • auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt • auf die Bodenpolitik • auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) • Definitionen der vorgenannten Begriffe	2	3	3
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3	–	3
1.1 / 4	Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	1	2	2
1.1 / 5	Bruttoinlandsprodukt und seine Bezugspunkte zur Immobilienwirtschaft und Immobilien-bewertung	–	2	2
1.1 / 6	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise	–	2	2
1.1 / 7	Konjunkturzyklen und Inflation, ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte (Immobili-enzyklen)	1	2	2
1.2	**betriebswirtschaftliche Kenntnisse**			
1.2 / 1	Grundlagen der Bilanzierung und Rechnungslegung • Gesellschaftsformen • Rechtsformen • Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang) • Insolvenzstatus	1	2	2
1.2 / 2	Grundlagen der Bilanzanalyse • Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung • Cashflow •	1	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
1.2 / 3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Grundkenntnisse bei • Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften • Immobilienfonds (offene und geschlossene)	–	1	1
1.2 / 4	Baufinanzierung • 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
1.2 / 5	Unternehmensbewertung • Unternehmenswert (Begriff) • Bewertungsansätze • Bewertungsverfahren	1	2	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, Miet-datenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ort-spezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	2	3	3
1.3 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt • Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand • Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes • wichtige Marktteilnehmer • verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit • Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	1	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
1.3 / 3	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren • Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilien-markt • Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen • Wirkung ökonomischer Faktoren (z.B. konjunkturelle Einflüsse) • Standortfaktoren • regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	1	2	2
1.3 / 4	Bedarfsbestimmung einzelner Immobilienarten • Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) • Anforderungskriterien von Nutzern	1	2	2
1.3 / 5	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik • Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) • wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen • Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunter-nehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) • qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/ Pachten und Renditen von Immobilien • Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, In-dexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mehrmieten etc.)	2	3	3
1.3 / 6	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung • Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten • preisbildende Faktoren • Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung • Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen • Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	2	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
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	2	3	3
1.4 / 2	privatrechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	2	3	3
1.5	**mathematische Kenntnisse**			
1.5 /1	einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken • 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	3	3
1.5 /2	**statistische Kenntnisse** • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung	1	2	2
1.6	**Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung**			
1.6 / 1	Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Bewertungsanalyse, Investitionsanalyse, Finanzierungsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	1	2	2
1.6 / 2	Management-/Betreiberimmobilien (Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog)	–	2	2
1.6 / 3	Projektentwicklungen (Projektentwicklungsmarkt und Unternehmen, Verfahrensablauf und Beteiligte, Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse)	–	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
2	**Technische Kenntnisse**			
2.1	**Baugrundverhältnisse** Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw. • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1	2	2
2.2	**Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen** • 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	2	2
2.3	**Baukonstruktion und Baustatik**			
2.3 / 1	nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton-Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1	2	2
2.3 / 2	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1	2	2
2.4	**Bauweisen und Bauverfahren** 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	2	2
2.5	**Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung** bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
2.6	**Normen und technische Vorschriften**			
2.6 / 1	• DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFlV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV)	2	3	3
2.6 / 2	• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz • Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik • Arbeitsstättenrichtlinien etc. • Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare Energien Gesetz	1	2	2
2.7	**Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln** Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1	2	2
2.8	**Baukostenkalkulation und -abrechnung** • Rechtsgrundlagen (VOB, BGB, DIN 276) • Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) • Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) • Kostenfeststellung (Abrechnung) • Kostengliederung (Kostengruppe)	1	2	2
2.9	**Bautenstandskontrolle und Mittelverwendungsprüfung, soweit für die Bewertung von Bedeutung**	1	2	2
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	1

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
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
3.1.1 / 2	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (Abwägungsgebot, Rechtswirkung etc.)	1	3	3
3.1.1 / 3	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	2	3	3
3.1.1 / 4	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2	3	3
3.1.1 / 5	Planungsschadensrecht	1	3	3
3.1.1 / 6	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungs-vorteil)	1	2	2
3.1.1 / 7	Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z.B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vor-wirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	1	2	2
3.1.1 / 8	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Werter-mittlung)	2	–	2
3.1.1 / 9	Sanierungs- und Entwicklungsrecht, Stadtumbau (Besonderheiten bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	1	2	2
3.1.1 / 10	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2	3	3
3.1.1.1	**Verordnungen nach § 199 BauGB**			
3.1.1.1 / 1	Gutacherausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kauf-preissammlung u.a.	1	2	2
3.1.1.1 / 2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	3	-	3
3.1.1.2	**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**			
3.1.1.2 / 1	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	2	3	3
3.1.1.2 / 2	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	2	3	3
3.1.1.2 / 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2	–	2
3.1.1.3	**Planzeichenverordnung (PlanzVO)**	1	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
3.1.2	**Landesbauordnung (LBO)**			
3.1.2 / 1	Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	1	2	2
3.1.2 / 2	Begriffe wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	2	3	3
3.1.2 / 3	kommunale Satzungen (z.B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	1	2	2
3.1.3	**öffentlich geförderter Wohnungsbau** Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	2	–	2
3.1.4	**verwaltungsrechtliche Verfahren, Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** • Widerspruchs- und Klageverfahren • Planfeststellungsverfahren	–	2	2
3.1.5	**Kommunalabgabengesetz (KAG)** Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1	2	2
3.1.6	**Denkmalschutz** Denkmalschutz und -pflegerecht der Bundesländer	1	3	3
3.2	**Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**			
3.2 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	3	–	3
3.2 / 2	besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	1	3	3
3.2 / 3	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR), Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR), Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH2000)	1	2	2
3.2 / 4	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Capital Requirements Regulation (CRR)	2	3	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	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
3.3	**Kenntnisse des Privatrechts**			
3.3.1	**BGB**			
3.3.1 / 1	Personen (natürliche, juristische)	1	2	2
3.3.1 / 2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	2	–	2
3.3.1 / 3	Recht der Schuldverhältnisse (Kauf, insbesondere § 313)	2	–	2
3.3.1 / 4	Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	2	3	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	3	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	• 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)	3	–	3
3.3.2	**Erbbaurechtsgesetz (ErbbauG)**	2	3	3
3.3.3	**Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	3	–	3
3.3.4	**Nachbarrechtsgesetze der Länder**	1	2	2
3.4	**Grundkenntnisse des Steuerrechts**			
3.4 / 1	steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	3	–	3
3.4 / 2	steuerliche Bewertungsanlässe und einschlägige Rechtsgrundlagen (Erbschaft- 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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
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	2	2
3.5.1 / 2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2	3	3
3.5.1 / 3	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs • Bestandsverzeichnis • Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III	2	3	3
3.5.1 / 4	Rangstellenproblematik	2	3	3
3.5.1 / 5	öffentlicher Glaube	1	2	2
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	3	3
3.5.1 / 7	sonstiges • Zuständigkeit • Grundstücksbegriff • Teilung/Abschreibung • Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks • Einsicht in das Grundbuch	2	3	3
3.5.2	**Liegenschaftskataster**			
3.5.2 / 1	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	1	2	2
3.5.2 / 2	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	2	3	3
3.5.2 / 3	öffentlicher Glaube	1	2	2

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
3.6	**Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insbesondere**			
3.6 / 1	Preisklauselgesetz (PreisklauselG)	–	1	1
3.6 / 2	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	2	–	2
3.6 / 3	Bundesberggesetz (BBergG)	–	1	1
3.6 / 4	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	–	1	1
3.6 / 5	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	1	2	2
3.6 / 6	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	1	2	2
3.6 / 7	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	1	2	2
3.6 / 8	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	1	2	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	1
3.7 / 4	versicherungsrechtliche Kenntnisse	–	1	1
3.7 / 5	Versicherungsvertrag, Versicherungsvertragsgesetz	–	1	1
3.7 / 6	Sachverständigenverfahren nach der VVG; Schiedsgutachten	1	2	2
3.7 / 7	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	2	–	2
3.7 / 8	Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	2	–	2
3.7 / 9	Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	2	–	2
3.7 / 10	private Beweissicherung	–	1	1
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	3	–	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
3.7 / 13	Grundzüge des Justizaufbaues, Spruchkörper, Instanzenzüge	1	–	1
3.7 / 14	Teile des Zivilprozesses	–	1	1
3.7 / 15	selbstständiges Beweisverfahren nach ZPO	–	1	1
3.7 / 16	einschlägige Teile des Strafprozesses	–	1	1
3.7 / 17	Unterschiede von Zivil- und Strafprozess	–	1	1
3.7 / 18	Rechtsstellung des Sachverständigen bei gerichtlicher Tätigkeit	1	2	2
3.7 / 19	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	2	3	3
3.7 / 20	Gewerbeordnung	1	–	1
4	**Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung**			
4.1	**Verkehrswert**			
4.1.1	**Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere** • Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) • abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	3	–	3
4.1.2 4.1.2 / 1	**Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung** • für Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum	3	–	3
4.1.2 / 2	• 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	2	3	3
4.1.2 / 3	• landwirtschaftliche Grundstücke	1	2	2
4.1.3 / 1	**Vergleichswertverfahren, insbesondere** • erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten • Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechungskoeffizienten und Indexreihen) • spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse	3	–	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.1.3 / 2	• 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	**Ertragswertverfahren, insbesondere** • 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
4.1.5	**Sachwertverfahren, insbesondere** • 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

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.1.6	**Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)**	3	–	3
4.1.7	**Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen**			
4.1.7 / 1	• besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))	2	3	3
4.1.7 / 2	• Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	2	–	2
4.1.7 / 3	• methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	2	3	3
4.1.7 / 4	• Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte	2	3	3
4.1.7 / 5	• Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten	2	3	3
4.1.7 / 6	• 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	3
4.1.7 / 7	• Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) - Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung - Paketbewertung - Massenbewertung - Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung	2	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.1.7 / 8	• Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen	1	3	3
4.1.7 / 9	• Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB, IAS/IFRS etc. - 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	3
4.1.7 / 10	• Sonderbereiche der Wertermittlung (z.B. Zwangsversteigerung, Ehescheidung, Erbauseinandersetzung, Wertermittlungen für Staatsanwaltschaften und Gerichte)	3	–	3
4.1.7 / 11	• internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))	2	3	3
4.1.8	**spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien** • Bedarfsanalyse • Branchen- und Marktanalyse • Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog • Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe etc.	1	3	3
4.1.9	**besondere Maßgaben für verschiedene Bewertungsanlässe (z.B. Kauf/Verkauf, Zugewinnausgleich, Erbauseinandersetzung, Zwangsversteigerung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, Bodenordung, Versicherung, steuerliche Bewertung, Enteignung, Umweltschutz)**	1	3	3
4.1.10	**erforderliche Daten für die Wertermittlung**			
4.1.10 / 1	• Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)	3	–	3
4.1.10 / 2	• Ableitung aus der Kaufpreissammlung	1	2	2
4.1.10 / 3	• Ableitung aus anderen Quellen	1	3	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.2	**Beleihungswert**			
4.2.1	**Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte** • Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages • Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Renten-schuld) • Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld) • grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände • Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung	2	3	3
4.2.2	**Realkredit und Pfandbriefsicherheit** • Bankbetriebswirtschaftliche/-rechtliche Funktion des Beleihungswertes • Capital Requirements Regulation (CRR), KWG, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Großkredite, Millionenkredite • Beleihungswert in ausländischen Pfandbriefgesetzgebungen	1	3	3
4.2.3	• **methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung** • Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwert-verfahren • 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	2	3	3
4.2.4 4.2.4 / 1	• **Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobi-lienarten** • Erbbaurechte und mit Erbbaurechten belastete Grundstücke • unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Ab-bauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Pfandbriefbanken)	2	3	3
4.2.4 / 2	• Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten	3	–	3
4.2.4 / 3	• Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit	3	–	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
4.3 4.3 / 1	• **Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)** • Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1	3	3
4.3 / 2	Methodik und Verfahren der Versicherungswertermittlung inkl. der versicherungsrechtlichen Anforderungen	1	2	2
4.4	**Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt**			
4.4.1 4.4.1 / 1	**Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum** Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze) Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)	2	3	3
4.4.1 / 2	• 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	3
4.4.2	• **die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau** • Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung etc.)	2	–	2
4.4.3	**Gewerbemietwertgutachten, Pachtwertermittlung** • 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	3
5	**besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien**	3	–	3

Gliede-rung	Inhalt	ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Delta ZIS Sprengnetter Zert (WG) nach ZIS Sprengnetter Zert (AI)	ZIS Sprengnetter Zert (AI)
6	**Kenntnisse über das Sachverständigenwesen**			
6.1	**Rechtsformen der Berufsausübung**	1	–	1
6.2	**Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände**	1	2	2
6.3	**Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben**	2	3	3
6.4 6.4 / 1	**Grundsätze für die Berufsausübung** • Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) • Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)	2	3	3
6.4 / 2	• Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)	2	–	2
6.5	**Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit** • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung	2	–	2
6.6	**Datenschutz** • rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro	2	–	2