

# Zulassungsgutachten

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

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

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

Eins der drei einzureichenden Verkehrswertgutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte beziehen, an denen 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 Werteeinfluss 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- und Teileigentums ist u.a. das **Vergleichsfaktor- bzw. das Vergleichskaufpreisverfahren** anzuwenden.

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

**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 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.

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.

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