

## Prüfungsordnung

# „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“

Stand  
01.07.2024

## Inhalt

<b>Abschnitt 1: Prüfungsausschuss</b> .....	<b>3</b>
§ 1 Berufung .....	3
§ 2 Zusammensetzung .....	3
§ 3 Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Abstimmung .....	3
§ 4 Befangenheit.....	3
§ 5 Verschwiegenheit .....	3
<b>Abschnitt 2: Prüfungszulassung</b> .....	<b>3</b>
§ 6 Zulassungsvoraussetzungen.....	3
§ 7 Zulassungsverfahren .....	5
<b>Abschnitt 3: Prüfungsverfahren</b> .....	<b>5</b>
§ 8 Ziel der Prüfung.....	5
§ 9 Art der Prüfung .....	6
§ 10 schriftliche Prüfung .....	6
§ 11 mündliche Prüfung.....	6
§ 12 Prüfungsgebiete .....	6
§ 13 Hilfsmittel.....	6
§ 14 Bewertung der Prüfungsleistung .....	6
§ 15 Bestehen der Prüfung .....	6
§ 16 Wiederholung der Prüfung .....	6
§ 17 Ausweispflicht .....	7
§ 18 Täuschungshandlungen und Ordnungsverstöße .....	7
§ 19 Rücktritt und Nichtteilnahme .....	7
§ 20 Ungültigkeit der Prüfung.....	7
<b>Abschnitt 4: Zertifikat, Stempel und Qualitätslogo</b> .....	<b>7</b>
§ 21 Zertifikat und Bezeichnung .....	7
§ 22 Stempel .....	8
§ 23 Qualitätslogo .....	8
§ 24 Überwachung des/der Zertifikatsinhabers/in .....	8
§ 25 erneutes Prüfungsgespräch .....	8
§ 26 Erlöschen oder Widerruf der .....	9
Bezeichnungsberechtigung.....	9
<b>Abschnitt 5: Schlussbestimmungen</b> .....	<b>9</b>
§ 27 Pflichten eines/r Sachverständigen für .....	9
Immobilienbewertung .....	9
§ 28 Einsicht in die Prüfungsakte.....	9
§ 29 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	9
<b>Anlage zur Prüfungsordnung</b> .....	<b>10</b>
Prüfstoffverzeichnis .....	10

Prüfungsordnung „Sachverständige/r für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter  
Akademie)“

vom 01.02.2014 (zuletzt geändert am 01.10.2023).

## Abschnitt 1: Prüfungsausschuss

### § 1 Berufung

Die Mitglieder der Prüfungsausschüsse (Prüferpool) wer-  
den von der Sprengnetter Akademie für drei Jahre beru-  
fen.

Die Mitglieder des Prüferpools müssen für die Prüfungs-  
gebiete sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungs-  
wesen geeignet sein.

Die Mitglieder des Prüferpools können aus wichtigem  
Grund von der Sprengnetter Akademie abberufen wer-  
den.

### § 2 Zusammensetzung

Die Zusammensetzung des jeweils tätig werdenden Prü-  
fungsausschusses wird von der Leitung der Sprengnetter  
Akademie aus dem Prüferpool festgelegt.

Der Prüfungsausschuss besteht grundsätzlich aus drei Per-  
sonen, in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Befangen-  
heit) mindestens aus zwei Personen.

### § 3 Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Abstimmung

Der Prüfungsausschuss wählt aus seiner Mitte eine/n Vor-  
sitzende/n und dessen/deren Stellvertreter/in.

Der Prüfungsausschuss ist grundsätzlich beschlussfähig,  
wenn mindestens zwei Mitglieder mitwirken. In diesem  
Fall entscheidet die Stimme des/der Vorsitzenden. Wirken  
drei Mitglieder mit, beschließt der Prüfungsausschuss mit  
der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

### § 4 Befangenheit

Im Prüfungsverfahren dürfen Prüfungsausschussmitglie-  
der nicht mitwirken, die mit dem/der Prüfungsteilneh-  
mer/in verheiratet oder verheiratet gewesen sind oder in  
gerader Linie verwandt oder verschwägert oder durch An-  
nahme an Kindes statt verbunden sind oder in der Seiten-  
linie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten  
Grade verschwägert sind, auch wenn die Ehe, durch wel-  
che die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht.

Auch eine sehr starke wirtschaftliche Verbindung (z.B. Ar-  
beitgeber/Arbeitnehmer) führt zur Befangenheit.

Ausbilder (Dozenten u.a.) der Prüfungsteilnehmer/innen  
sollen grundsätzlich nicht die Mehrheit im Prüfungsaus-  
schuss bilden.

Prüfungsausschussmitglieder, die sich befangen fühlen o-  
der Prüfungsteilnehmer/innen, die Besorgnis der Befan-  
genheit geltend machen wollen, haben dies der Spreng-  
netter Akademie unverzüglich mitzuteilen. Wird das Vor-  
liegen der Befangenheit erst während der Prüfung be-  
kannt, ist dies dem Prüfungsausschuss unverzüglich mit-  
zuteilen.

Die Entscheidung über den Ausschluss eines Prüfers oder  
einer Prüferin trifft die Sprengnetter Akademie, während  
der Prüfung der Prüfungsausschuss.

Wenn infolge von Befangenheit eine ordnungsgemäße  
Besetzung des Prüfungsausschusses nicht möglich ist,  
kann die Sprengnetter Akademie die Durchführung der  
Prüfung einem anderen Prüfungsausschuss übertragen o-  
der geeignete Nichtausschussmitglieder berufen. Das  
Gleiche gilt, wenn eine objektive Durchführung der Prü-  
fung aus anderen Gründen nicht gewährleistet erscheint.

### § 5 Verschwiegenheit

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses und die Spreng-  
netter Akademie haben über alle Prüfungsvorgänge ge-  
genüber Dritten Verschwiegenheit zu wahren. Ausnah-  
men bedürfen der gegenseitigen Abstimmung zwischen  
der Sprengnetter Akademie und dem Prüfungsausschuss.

## Abschnitt 2: Prüfungszulassung

### § 6 Zulassungsvoraussetzungen

Zur Prüfung „Sachverständige/r für die Markt- und Belei-  
hungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Aka-  
demie) ist zuzulassen,

- a) wer an den folgenden Modulseminaren:
- | 1a | Grundlagen der Immobilienbewertung  
Teil 1 (24 Weiterbildungsstunden)
  - | 1b | Grundlagen der Immobilienbewertung  
Teil 2 (24 Weiterbildungsstunden)
  - | 2 | Grundlagen des Sachverständigenwe-  
sens (21 Weiterbildungsstunden)

- B1 | Erstellung von Verkehrswertgutachten (12 Weiterbildungsstunden)
- B2 | Bewertung von Gewerbeimmobilien (12 Weiterbildungsstunden)
- B3 | Grundstücksbezogene Rechte- und Belastungen (12 Weiterbildungsstunden)
- B4 | Bautechnische Sachverhalte (12 Weiterbildungsstunden)
- B5 | Wertermittlung in der Praxis (12 Weiterbildungsstunden)
- B6 | Sachverständigenwesen, Honorierung, Haftung (12 Weiterbildungsstunden)
- B7 | Beleihungswertermittlung (12 Weiterbildungsstunden)
- B8 | Gutachten-Werkstatt (12 Weiterbildungsstunden)
- Repetitorium „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien“ (12 Weiterbildungsstunden)

mit einer sich daraus ergebenden Mindestausbildungsdauer von 165 Weiterbildungsstunden teilgenommen hat. Die Seminarveranstaltungen müssen innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem schriftlichen Prüfungstermin absolviert worden sein.

oder

- b) wer an der Prüfung zum „Geprüfte/r Immobilienbewerter/in (Sprengnetter Akademie)“ erfolgreich teilgenommen hat und wer an den folgenden Modulseminaren:
- B1 | Erstellung von Verkehrswertgutachten (12 Weiterbildungsstunden)
  - B2 | Bewertung von Gewerbeimmobilien (12 Weiterbildungsstunden)
  - B3 | Grundstücksbezogene Rechte- und Belastungen (12 Weiterbildungsstunden)
  - B4 | Bautechnische Sachverhalte (12 Weiterbildungsstunden)
  - B5 | Wertermittlung in der Praxis (12 Weiterbildungsstunden)
  - B6 | Sachverständigenwesen, Honorierung, Haftung (12 Weiterbildungsstunden)
  - B7 | Beleihungswertermittlung (12 Weiterbildungsstunden)

- B8 | Gutachten-Werkstatt (12 Weiterbildungsstunden)
- Repetitorium „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien“ (12 Weiterbildungsstunden)

mit einer sich daraus ergebenden Mindestausbildungsdauer von 153 Weiterbildungsstunden teilgenommen hat. (Die Seminarveranstaltungen müssen innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem schriftlichen Prüfungstermin absolviert worden sein.)

oder

- c) wer ein mit Erfolg abgelegtes Studium an einer Technischen oder Wirtschaftlichen Universität / Fachhochschule (Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Betriebswirtschaft, Wirtschaftswissenschaft, Immobilienwirtschaft, u. a.) absolviert hat und nachweislich belegen kann, dass er über Kenntnisse gemäß dem „Prüfstoffverzeichnis“ (siehe Anlage) verfügt und wer an den folgenden Modulseminaren:

- Repetitorium „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien“ (12 Weiterbildungsstunden)

teilgenommen hat. Die Nachweise müssen innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem schriftlichen Prüfungstermin absolviert worden sein.

oder

- d) wer durch Vorlage von Zeugnissen, Zertifikaten, Seminarbescheinigungen, Semesternachweisen oder auf andere Weise glaubhaft macht, dass er Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten (berufliche Handlungsfähigkeit) erworben hat die dem „Prüfstoffverzeichnis“ (siehe Anlage) entsprechen und damit die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen und wer an den folgenden Modulseminaren:

- Repetitorium „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien“ (12 Weiterbildungsstunden)

teilgenommen hat. Die Nachweise müssen innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem schriftlichen Prüfungstermin absolviert worden sein.

Die abschließende Anerkennung zur Anrechnung bedarf einer Einzelfallprüfung. Sie erfolgt durch das Sprengnetter Qualifizierungsmanagement.

Zusätzlich muss der Antragsteller / die Antragstellerin eine mindestens **dreijährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit<sup>1</sup>, davon ein Jahr in der Immobilienbewertung**, innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung nachweisen.

Hat der/die Antragsteller/in ein Studium an einer anerkannten Hochschule oder Fachhochschule in der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Betriebswirtschaft, Immobilienwirtschaft oder einer anderen einschlägigen Fachrichtung erfolgreich abgeschlossen, verkürzt sich die nachzuweisende immobilienbezogene praktische Tätigkeit auf zwei Jahre innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung.

**Weiterhin sind für die Zulassung drei Marktwertgutachten** (diese können auch fiktive Gutachten über tatsächlich besichtigte Objekte sein) mit sich unterscheidenden Bewertungsproblemen, die den folgenden Bereichen entsprechen, bis zum Tag der schriftlichen Prüfung vorzulegen:

- Ein- oder Zweifamilienhaus;
- Wohnungs- oder Teileigentum;
- gemischt genutztes oder gewerblich genutztes Objekt.

In dem Gutachten über das Ein- oder Zweifamilienhaus ist als führendes Verfahren das Sachwertverfahren anzuwenden, im Gutachten über Wohnungs- oder Teileigentum das Vergleichswertverfahren und in dem Gutachten über ein gemischt oder gewerblich genutztes Objekt das Ertragswertverfahren.

Zu mindestens einem der drei Verkehrswertgutachten müssen besondere wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten (z.B. Wohnungsrecht, Wegerecht etc.) vorliegen. Eines der vorgenannten Gutachten muss zusätzlich zum Marktwert den Beleihungswert ausweisen. Dieser ist ebenfalls ausführlich herzuleiten und zu erläutern. Der Beleihungswert sowie die entsprechende Herleitung kann dem Gutachten als Anlage beigelegt werden und muss zusätzlich auf dem Deckblatt aufgeführt werden.

Die zur Zulassung vorzulegenden Gutachten sind von dem/der Prüfungskandidaten/in selbst zu verfassen. Fiktive Gutachten sollen sich auf konkrete Bewertungsobjekte beziehen; diese sollen dem/der Prüfungskandidaten/in bekannt sein.

Bei den Zulassungsgutachten sind grundsätzlich immer die aktuellen Bewertungsstandards und -Richtlinien (ImmoWertV, BelWertV) zu verwenden.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Abgabefrist verlängert werden. Der/die Prüfungsteilnehmer/in hat dazu unverzüglich einen formlosen Antrag auf Fristverlängerung bei der Sprengnetter Akademie einzureichen.

**Die Anerkennung der Gutachten durch den Prüfungsausschuss ist Voraussetzung für die Zertifikatserteilung.**

## § 7 Zulassungsverfahren

Die Zulassung zur Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag. Dem ausgefüllten Antragsformular sind beizufügen:

1. Nachweis über die Teilnahme an den unter § 6 aufgeführten Seminaren der Sprengnetter Akademie; oder Nachweis des erfolgreich abgeschlossenen Studiums an einer Technischen oder Wirtschaftlichen Universität / Fachhochschule (Architektur, Bauingenieurwesen, Betriebswirtschaft, Wirtschaftswissenschaft, u. a.); oder entsprechende Nachweise zur glaubhaften Darlegung der Kenntnisaneignung wie unter § 6 Ziffer c) oder d) dargelegt;
3. Tätigkeitsnachweis oder glaubhafte Darlegung über die immobilienbezogene praktische Tätigkeit und die Tätigkeit in der Immobilienbewertung;
4. Lebenslauf;
5. ggf. Nachweise darüber, dass die in einzelnen Seminaren vermittelten Kenntnisse und Fertigkeiten bereits erworben wurden. (Anrechnung von einzelnen Seminarveranstaltungen)

Die Zulassung darf versagt werden, wenn

- der Aufforderung zum Einreichen von Nachweisen über die Erfüllung der geforderten Zulassungsvoraussetzungen nicht nachgekommen wird oder
- die für die Zulassung festgelegten Voraussetzungen und Zulassungskriterien nicht erfüllt sind.

## Abschnitt 3: Prüfungsverfahren

### § 8 Ziel der Prüfung

<sup>1</sup> z.B. Makler, Grundstücksverwalter, Kreditsachbearbeiter, Vermessungsingenieur, Bauingenieur, Architekt

Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der/die Prüfungsteilnehmer/in die notwendigen fachspezifischen Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen besitzt, die Aufgaben eines/einer „Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ wahrzunehmen.

### § 9 Art der Prüfung

Die Prüfung zum/zur „Sachverständigen für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ besteht aus einer schriftlichen und einer mündlichen Prüfung.

### § 10 schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung wird als Aufsichtsarbeit in der Regel online durchgeführt. Sie besteht aus einem allgemeinen Fragenteil und einem Aufgaben/Berechnungsteil mit einer Bearbeitungszeit von jeweils 120 Minuten.

### § 11 mündliche Prüfung

Die mündliche Prüfung wird als Einzel- oder Gruppenprüfung in Form eines freien Prüfungsgesprächs in der Regel online durchgeführt. Sie soll je Prüfungsteilnehmer/in nicht länger als dreißig Minuten dauern. In Gruppenprüfungen dürfen maximal drei Teilnehmer/innen gleichzeitig geprüft werden.

### § 12 Prüfungsgebiete

Die Prüfungsgebiete werden den Inhalten der in § 6 a) genannten Fachlehrgänge entnommen. Die Prüfungsgebiete sind im Prüfstoffverzeichnis in der Anlage zu dieser Prüfungsordnung aufgeführt.

### § 13 Hilfsmittel

Beim allgemeinen Fragenteil der schriftlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel zugelassen. Beim Aufgabenteil (Berechnungsteil) sind Literatur, Bewertungsformulare, eigene Notizen und ein (wissenschaftlicher) Taschenrechner zugelassen. Bei der mündlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel zugelassen.

### § 14 Bewertung der Prüfungsleistung

Für die Bewertung der Prüfungsleistung sind folgende Noten zu verwenden:

Note 1 = sehr gut; eine Leistung, die den Anforderungen im besonderen Maße entspricht

Note 2 = gut; eine Leistung, die den Anforderungen voll entspricht

Note 3 = befriedigend; eine Leistung, die im Allgemeinen den Anforderungen entspricht

Note 4 = ausreichend; eine Leistung, die trotz Mängeln den Anforderungen noch entspricht

Note 5 = mangelhaft; eine Leistung, die wegen erheblichen Mängeln den Anforderungen nicht entspricht

Zur differenzierten Bewertung der Prüfungsleistungen können Zwischenwerte durch Erniedrigen und Erhöhen der einzelnen Noten um 0.3 gebildet werden. Die Noten 0.7, 4.3, 4.7 und 5.3 sind dabei ausgeschlossen.

### § 15 Bestehen der Prüfung

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der/die Prüfungsteilnehmer/in in beiden Teilen der schriftlichen Prüfung jeweils **mindestens 50 %** der in den einzelnen Teilen erzielbaren Punkte erreicht hat. Bei der Prüfungsbeurteilung sind beide Teile gleich zu gewichten.

Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn **mindestens 50 %** der maximal möglichen Prüfungsleistung erreicht wurden.

### § 16 Wiederholung der Prüfung

Besteht ein/e Prüfungskandidat/in einen oder beide Prüfungsteile (schriftlich und mündlich) nicht, kann der nicht bestandene Prüfungsteil bzw. können die nicht bestandenen Prüfungsteile frühestens zum nächsten Prüfungstermin wiederholt werden.

Wurde lediglich ein Prüfungsteil nicht bestanden, muss dieser innerhalb eines Jahres nach nicht bestehen wiederholt werden, damit das positive Ergebnis des bereits bestandenen Prüfungsteils angerechnet werden kann. Erfolgt die Wiederholung nicht innerhalb eines Jahres, müssen beide Prüfungsteile wiederholt werden.

Eine Wiederholung der schriftlichen oder mündlichen Prüfung ist innerhalb von fünf Jahren maximal dreimal möglich. Erst nach Ablauf dieses Zeitraums kann ein erneuter

Antrag auf Zulassung zur Prüfung gestellt werden. Ein Antrag auf Zulassung zur Prüfung kann maximal fünfmal gestellt werden.

Die Vorschriften über die Anmeldung und Zulassung zur erstmaligen Prüfung gelten für Wiederholungsprüfungen sinngemäß (Mit Ausnahme des Antrags auf das erneute Prüfungsgespräch (siehe § 26).

### § 17 Ausweispflicht

Prüfungsteilnehmer/innen haben sich auf Verlangen der aufsichtführenden Person über Ihre Person auszuweisen.

### § 18 Täuschungshandlungen und Ordnungsverstöße

Prüfungsteilnehmer/innen, die sich einer Täuschungshandlung oder einer erheblichen Störung des Prüfungsablaufs schuldig machen, können von der Prüfung ausgeschlossen werden. In schwerwiegenden Fällen kann die Prüfung für nicht bestanden erklärt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich der/die Prüfungsteilnehmer/in:

- die Zulassung zur Prüfung erschlichen hat;
- eine Täuschungshandlung vorbereitet oder begangen hat bzw. Beihilfe zu einer Täuschungshandlung geleistet hat;
- sich unerlaubter Hilfsmittel oder Helfer bedient hat.

Die Prüfung kann auch bei nachträglich festgestellten Täuschungshandlungen bzw. -versuchen für nicht bestanden erklärt werden.

### § 19 Rücktritt und Nichtteilnahme

Der/Die Prüfungsteilnehmer/in kann nach erfolgter Anmeldung rechtzeitig vor Beginn der Prüfung von der Prüfung zurücktreten. Die Erklärung des Rücktritts muss schriftlich erfolgen.

Erfolgt der Rücktritt nach Beginn der Prüfung oder bleibt der/die Prüfungsteilnehmer/in der Prüfung fern, ohne das ein wichtiger Grund vorliegt, gilt die Prüfung als abgelegt und nicht bestanden.

### § 20 Ungültigkeit der Prüfung

Hat der/die Prüfungsteilnehmer/in bei der Prüfung getäuscht und wird diese Tatsache erst nach der Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bekannt, wird die Prüfung nachträglich für nicht bestanden erklärt.

Wurde die Zulassung zur Prüfung vorsätzlich zu Unrecht erwirkt und wird diese Tatsache erst nach Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bekannt, wird die Prüfung nachträglich für nicht bestanden erklärt.

Wird eine Prüfung nachdem das Zertifikat bereits erteilt wurde für nicht bestanden erklärt, ist das zu Unrecht erteilte Zertifikat von der Sprengnetter Akademie einzuziehen.

Waren die Voraussetzungen für die Zulassung zur Prüfung nicht erfüllt, ohne dass der Antragsteller hierüber täuschen wollte und wird diese Tatsache erst nach Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bekannt, wird dieser Mangel durch das Bestehen der Prüfung geheilt.

## Abschnitt 4: Zertifikat, Stempel und Qualitätslogo

### § 21 Zertifikat und Bezeichnung

Nach erfolgreich abgelegter Prüfung erhält der/die Prüfungsteilnehmer/in ein Zertifikat mit einer Gültigkeit von fünf Jahren ab dem Datum der bestandenen Prüfung.

Das Zertifikat berechtigt den/die Prüfungsteilnehmer/in folgende Bezeichnung zu führen:

„Sachverständige/r für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Akademie)“

In der Außendarstellung kann auch der Kurztitel:

„Sachverständige/r für Immobilienbewertung  
(Sprengnetter Akademie)“

verwendet werden. Dies ist insbesondere bei Vorliegen einer weiteren Qualifikation (z.B. Zertifizierung nach ISO/IEC 17024) empfehlenswert.

Wird das Zertifikat in Werbemitteln verwendet, muss das gesamte Zertifikat dargestellt werden. Abbildungen des Zertifikates dürfen nur so verkleinert werden, dass ihr Inhalt noch lesbar ist.

Inkorrekte Verwendung oder Fälschung durch Hinzufügen, Streichen oder sonstige Änderungen am Zertifikat gelten als Missbrauch und können zum Entzug des Zertifikates führen. Darüber hinaus behalten wir uns wettbewerbsrechtliche Konsequenzen im Sinne des Gesetzes

über den unlauteren Wettbewerb (UWG) vor, insbesondere dann, wenn grob fahrlässiges oder vorsätzlich Fehlverhalten gegenüber Verbrauchern oder Mitbewerbern festzustellen ist.

### § 22 Stempel

Nach erfolgreich bestandener Prüfung wird von der Sprengnetter Akademie ein Stempel mit folgendem Inhalt ausgehändigt:

- Sprengnetter Akademie;
- Vorname, Name, ggf. Titel des Prüfungsteilnehmers oder der Prüfungsteilnehmerin;
- Bezeichnung „Sachverständige/r für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)“;
- Prüfungsnummer;
- Gültigkeitsdauer der Qualifikation.



### § 23 Qualitätslogo

Nach erfolgreich bestandener Prüfung erhält der/die Prüfungsteilnehmer/in das Sprengnetter-Qualitätslogo. Dieses darf der/die Prüfungsteilnehmer/in (Zeichennehmer/in) unter Beachtung der Zeichenrichtlinien als Zeichen für seine/ihre nachgewiesene Fach- und ggf. Markt-kompetenz führen.

Für die Nutzung ist der Zeichennehmer selbst verantwortlich.



### § 24 Überwachung des/der Zertifikatsinhabers/in

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des/der Zertifikatsinhabers/in hat diese/r eine jährliche Weiterbildung von mindestens 2 Tagen in geeigneten Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen, wobei ein Weiterbildungstag mindestens **6 Zeitstunden** bzw. **8 Fortbildungseinheiten á 45 min** umfassen muss.

Die Inhalte der Weiterbildungsveranstaltungen müssen einen eindeutigen Bezug zur Immobilienbewertung besitzen.

Diesbezügliche Nachweise, z.B. Teilnahmebestätigungen, müssen der Sprengnetter Akademie unaufgefordert bis spätestens zum **31. Januar** des auf das Nachweisjahr folgenden Kalenderjahres vorgelegt werden.

Die Vorlage der Nachweise hat erstmals für das auf das Prüfungsjahr folgende Kalenderjahr zu erfolgen. Die zu entrichtende Überwachungsgebühr wird erstmalig auf das nachfolgende Kalenderjahr der absolvierten Prüfung fällig.

### § 25 erneutes Prüfungsgespräch

Wünscht der/die Sachverständige eine Verlängerung des Zertifikates um weitere fünf Jahre, ist ein erneutes Prüfungsgespräch zu absolvieren. Das erneute Prüfungsgespräch muss noch vor Ablauf des Zertifikates abgelegt werden.

Das erneute Prüfungsgespräch erfolgt analog den Regeln der mündlichen Prüfung für den Abschluss „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“.

Inhalt des erneuten Prüfungsgesprächs sind insbesondere die das Prüfungsgebiet betreffenden Neuerungen der letzten fünf Jahre entsprechend dem Prüfstoffverzeichnis.

Wurde das erneute Prüfungsgespräch nicht bestanden, kann dieses einmal wiederholt werden. Die Wiederholung muss innerhalb eines Jahres nach nicht bestehen des erneuten Prüfungsgesprächs erfolgen.

Wird das erneute Prüfungsgespräch erfolgreich abgelegt, wird dem/der Sachverständigen ein neues Zertifikat erteilt. Der Gültigkeitszeitraum des neuen Zertifikats beginnt regelmäßig mit dem Ablauf des alten Zertifikates.

### § 26 Erlöschen oder Widerruf der Bezeichnungsberechtigung

Die Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ erlischt, wenn

1. der/die Sachverständige durch Kündigung des Zulassungsvertrags gegenüber der Sprengnetter Akademie erklärt, dass er/sie seine/ihre Tätigkeit als „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ einstellt,

oder

2. die Gültigkeit des Zertifikats abgelaufen ist.

Die Sprengnetter Akademie kann die Bezeichnungsberechtigung widerrufen, wenn:

1. der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,

oder

2. der Sprengnetter Akademie wiederholt berechtigte Beanstandungen vorliegen oder schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Pflichten eines/einer Sachverständigen vorliegen.

Ist die Bezeichnungsberechtigung erloschen, sind Zertifikat und Stempel an die Sprengnetter Akademie zurückzugeben. Das Sprengnetter-Qualitätslogo darf nicht mehr verwendet werden. Weiterhin ist jeder Hinweis auf den Abschluss „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ einzustellen und zukünftig zu unterlassen.

Die Sprengnetter Akademie ist berechtigt, das Erlöschen oder den Widerruf der Bezeichnungsberechtigung öffentlich bekannt zu geben.

## Abschnitt 5: Schlussbestimmungen

### § 27 Pflichten eines/r Sachverständigen für Immobilienbewertung

Der/Die „Sachverständige für die Markt und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ verpflichtet sich, im Rahmen seiner / ihrer Tätigkeit als „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ die Aufgabenerfüllung persönlich, gewissenhaft und unabhängig sowie unparteiisch vorzunehmen.

Der/Die „Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ hat der Sprengnetter Akademie unverzüglich folgendes anzuzeigen:

- die Änderung seiner/ihrer Büroanschrift;
- die Änderung seines/ihrer Wohnsitzes;
- den Verlust des Zertifikats oder des Stempels;
- die Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung (EV) gem. § 807 ZPO und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwungung der EV gem. § 901 ZPO;
- die Stellung des Antrags auf Eröffnung eines Vergleichs- oder Konkursverfahrens (Insolvenz) über sein/ihr Vermögen oder das einer Handelsgesellschaft, deren Geschäftsführer/in oder Gesellschafter/in er/sie ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse;
- die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens sowie die rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens oder eines Vergehens.

### § 28 Einsicht in die Prüfungsakte

Wird die Prüfung nicht bestanden, kann der/die Prüfungsteilnehmerin schriftlich die Einsichtnahme in seine/ihre Prüfungsunterlagen beantragen. Der Antrag muss innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bei der Sprengnetter Akademie eingereicht werden.

### § 29 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Prüfungsordnung „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ tritt mit Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (zum 01.10.2022) ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)) in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Prüfungsordnung treten die besonderen Regelungen für die Prüfung „Geprüfte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie“ vom 30.04.1998, zuletzt geändert am 15.01.2010, außer Kraft.

## Anlage zur Prüfungsordnung

„Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“  
 Stand 09/2022

### Prüfstoffverzeichnis

Der/Die Sachverständige muss 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/der Sachverständigen in der Immobilienbewertung abzustellen.

Nr.	Themenbereich	Vertiefungsgrad
<b>1</b>	<b>wirtschaftliche Kenntnisse</b>	
<b>1.1</b>	<b>volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)</b>	
1.1 / 1	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1
1.1 / 2	wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise	1
	• auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt	1
	• auf die Bodenpolitik	1
	• auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)	1
	• Definitionen der vorgenannten Begriffe	1
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	2
<b>1.2</b>	<b>Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes</b>	
1.2 / 1	Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe (Mietspiegel, Mietdatenbank, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, Marktanpassungsfaktoren und deren Begründung)	1
1.2 / 2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt	1
	• Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand	1
	• Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes	1
	• wichtige Marktteilnehmer	1
	• verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit	1
	• Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	1
1.2 / 3	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik	1
	• Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte)	1
	• wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen	1
	• Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen)	1
	• qualitative Erhebungsinstrumentarien bezüglich Angebot, Nachfrage, Mieten/Pachten und Renditen von Immobilien	1
	• Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Träger der Bewirtschaftungskosten, Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung des Mieters insbesondere bei Mietmieten etc.)	1
1.2 / 4	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung	1
	• Miet- und Preisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten	1
	• preisbildende Faktoren	1

	• Preisbildung am Baumarkt und Baukostenentwicklung	1
	• Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen	1
	• Datenbereitstellung durch die amtliche Statistik	1
<b>1.3</b>	<b>Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung</b>	
1.3 / 1	öffentlich-rechtlicher Art, z.B. Denkmalschutz, Baulasten, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Naturschutz, öffentlich geförderter/preisgebundener Wohnungsbau	1
1.3 / 2	privatrechtlicher Art, z.B. Dienstbarkeiten, Mietverträge, grundstücksgleiche Rechte (insbe- sondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1
<b>1.4</b>	<b>mathematische Kenntnisse</b>	
1.4 / 1	einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehäfteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken	2
	• Zins- und Zinseszinsrechnung	2
	• Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berück- sichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik)	2
	• Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	2
1.4 / 2	<b>statistische Kenntnisse</b>	
	• Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße)	1
	• Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße	1
	• Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse)	1
	• Regressionsanalysen	1
	• Korrelationsrechnung	1
<b>2</b>	<b>technische Kenntnisse</b>	
<b>2.1</b>	<b>Baugrundverhältnisse</b>	
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw.	1
	• Gründungsarten	1
	• Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)	1
<b>2.2</b>	<b>Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>	
	• Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen)	1
	• Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten	1
	• rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger)	1
	• Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung	1
<b>2.3</b>	<b>Baukonstruktion und Baustatik</b>	
2.3 / 1	nutzungsspezifische Unterschiede einzelner Bauweisen (Mauerwerks-, Stahlbeton- Stahl-, Holz- oder Mischbauweisen) und jeweilige Nutzbarkeitsgrenzen	1
2.3 / 2	Möglichkeiten der Veränderung, Erweiterung oder Aufstockung von Bauwerkskonstruktionen	1
<b>2.4</b>	<b>Bauweisen und Bauverfahren</b>	
	historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z.B. Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger oder Massivplatten- konstruktion)	1
<b>2.5</b>	<b>Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>	
	bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1
<b>2.6</b>	<b>Normen und technische Vorschriften</b>	
2.6 / 1	• DIN 276, 277	1
	• Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	1
	• Wohnflächenverordnung (WoFlV)	1
	• sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen	1
	• Betriebskostenverordnung (BetrKV)	1
2.6 / 2	• Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz	1
	• Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik	1
	• Arbeitsstättenrichtlinien etc.	1
	• Gebäudeenergiegesetz (GEG)	1

PRÜFSTOFFVERZEICHNIS

<b>2.7</b>	<b>Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln</b>	
	Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	1
<b>3</b>	<b>rechtliche Kenntnisse</b>	
<b>3.1</b>	<b>Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>	
<b>3.1.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
3.1.1 / 1	Ziele und Zweck	1
3.1.1 / 2	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren (Abwägungsgebot, Rechtswirkung etc.)	1
3.1.1 / 3	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	1
3.1.1 / 4	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	2
3.1.1 / 5	Planungsschadensrecht	1
3.1.1 / 6	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	2
3.1.1 / 7	Vorschriften zur Wertermittlung (Verkehrs-/Marktwertbegriff, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, sonstige erforderliche Daten, Gutachterausschüsse)	2
<b>3.1.1.1</b>	<b>Verordnungen nach § 199 BauGB</b>	
3.1.1.1 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	2
3.1.1.1 / 2	Gutachterausschussverordnungen der Länder (Grundkenntnisse)	1
<b>3.1.1.2</b>	<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	
3.1.1.2 / 1	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	1
3.1.1.2 / 2	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	1
3.1.1.2 / 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	1
<b>3.1.2</b>	<b>Landesbauordnung (LBO)</b>	
	Begriffe wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	1
<b>3.1.3</b>	<b>Kommunalabgabengesetz (KAG)</b>	
	Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	1
<b>3.2</b>	<b>Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>	
3.2 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	2
3.2 / 2	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Capital Requirements Regulation (CRR)	1
<b>3.3</b>	<b>Kenntnisse des Privatrechts</b>	
<b>3.3.1</b>	<b>BGB</b>	
3.3.1 / 1	Personen (natürliche, juristische)	1
3.3.1 / 2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)	1
3.3.1 / 3	Miete, Pacht, Dienstvertrag, Werkvertrag	1
3.3.1 / 4	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	1
3.3.1 / 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht)</li> <li>Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umlegung von Betriebskostenerhöhungen, Umlegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)</li> </ul>	1
<b>3.3.2</b>	<b>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b>	
	Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2
<b>3.4</b>	<b>Grundkenntnisse des Steuerrechts</b>	
	steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1
<b>3.5</b>	<b>Kenntnisse des formellen und materiellen Liegenschaftsrechts, Grundbuch und Grundbuchordnung, Liegenschaftskataster</b>	
<b>3.5.1</b>	<b>Grundbuch</b>	
3.5.1 / 1	Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Grundbuchführung	1
3.5.1 / 2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2
3.5.1 / 3	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsverzeichnis</li> <li>Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III</li> </ul>	2

PRÜFSTOFFVERZEICHNIS

3.5.1 / 4	Rangstellenproblematik	2
3.5.1 / 5	öffentlicher Glaube	1
3.5.1 / 6	Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung für die Wertermittlung	2
	• Grunddienstbarkeit	2
	• beschränkt persönliche Dienstbarkeit	2
	• Vermerke	2
	• Vormerkungen	2
	• Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte	2
3.5.1 / 7	sonstiges	2
	• Zuständigkeit	2
	• Grundstücksbegriff	2
	• Teilung/Abschreibung	2
	• Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks	2
	• Einsicht in das Grundbuch	2
<b>3.5.2</b>	<b>Liegenschaftskataster</b>	
3.5.2 / 1	Bestandteile des Liegenschaftskatasters (Zahlenwerk, Kartenwerk etc.)	1
3.5.2 / 2	Begriffe (Gemarkung, Flur, Flurstück)	2
3.5.2 / 3	öffentlicher Glaube	1
<b>3.6</b>	<b>sonstige Rechtsgrundlagen für die Sachverständigentätigkeit insbesondere</b>	
3.6 / 1	Rechtsstellung des Sachverständigen bei privater Tätigkeit	1
3.6 / 2	Rechtsgrundlage: Vertrag, Definition, Zustandekommen	1
3.6 / 3	Werkvertragsrecht und sonstige Vertragstypen des BGB, die in Betracht kommen	1
3.6 / 4	Vergütung des Sachverständigen	
	• BGB	
	• Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)	2
3.6 / 5	Haftung des Sachverständigen	2
	• bei privater Tätigkeit aus Vertrag/Gesetz	2
	• bei gerichtlicher Tätigkeit	2
	• Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung	2
3.6 / 6	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	2

<b>4</b>	<b>Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung</b>	
<b>4.1</b>	<b>Verkehrswert</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere</b>	
	• Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)	3
	• abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag)	2
<b>4.1.2</b>	<b>Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung</b>	
4.1.2 / 1	• für Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum	2
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
<b>4.1.3 / 1</b>	<b>Vergleichswertverfahren, insbesondere</b>	
	• erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten	2
	• Vergleichbar machen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen)	3
	• spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse	1

PRÜFSTOFFVERZEICHNIS

4.1.3 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben</li> <li>Bodenwertermittlung bei bebauten Grundstücken im Außenbereich</li> <li>Bodenwertermittlung bei erheblicher Abweichung der tatsächlichen von der baurechtlich zulässigen Nutzung (über- bzw. unterausgenutzte Grundstücke)</li> <li>Bodenwertermittlung bei alsbaldiger Freilegung, Analyse des Merkmals der alsbaldigen Freilegung</li> </ul>	3
4.1.4	<b>Ertragswertverfahren, insbesondere</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>marktüblich erzielbarer Rohertrag</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liegenschaftszinssatz</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barwertfaktoren</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Abweichungen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und vom normalen baulichen Zustand, noch zu zahlende Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben, Rechte am Grundstück (Wohnungsrecht, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht etc.), Leerstandskosten)</li> <li>allgemeines Ertragswertverfahren</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>vereinfachtes Ertragswertverfahren</li> <li>periodisches Ertragswertverfahren</li> </ul>	3
4.1.5	<b>Sachwertverfahren, insbesondere</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Abschnitt 4.1.4)</li> </ul>	3
4.1.6	<b>Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</b>	2
4.1.7	<b>Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</b>	
4.1.7 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))</li> </ul>	1
4.1.7 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke</li> </ul>	1
4.1.7 / 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke</li> </ul>	1
4.1.7 / 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte</li> </ul>	1
4.1.7 / 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten</li> </ul>	2
4.1.7 / 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Rahmenbedingungen</li> <li>Wahl der Bewertungsmethode</li> <li>Einzelbewertung</li> <li>Paketbewertung</li> <li>Massenbewertung</li> <li>Desktopbewertung</li> <li>Maßnahmen der Qualitätssicherung</li> </ul> </li> </ul>	1
4.1.7 / 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen</li> </ul>	1
4.1.7 / 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))</li> </ul>	1
4.1.8	erforderliche Daten für die Wertermittlung	

PRÜFSTOFFVERZEICHNIS

4.1.8 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.)</li> </ul>	2
4.1.8 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ableitung aus der Kaufpreissammlung</li> </ul>	1
<b>4.2</b>	<b>Beleihungswert</b>	
4.2.1	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begriff des Darlehens, Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundpfandrechte und Grundpfandrechtsarten (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arten der Grundschuld (Brief-, Buch-, Einzel-, Gesamt-, Eigentümergrundschuld)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung</li> </ul>	1
4.2.2	methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschläge (Abschlags-, Indexverfahren, Gewerbeabschlag) im Sachwertverfahren</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mietausgangsgrößen und Nachhaltigkeit der Mieten (Risikoabschlag)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewirtschaftungskosten (Mindestabschlag, Instandhaltung und Modernisierungsrisiko)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapitalisierungszinssätze</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behandlung vorrangiger und nachrangiger Rechte in Abt. II des Grundbuchs</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behandlung von Mehr-/Mindermieten und sonstiger geldwerter Vor- oder Nachteile</li> </ul>	1
4.2.3	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten</li> </ul>	1
<b>4.3</b>	<b>Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)</b>	
4.3 / 1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1
<b>4.4</b>	<b>Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt</b>	
4.4.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum	1
4.4.1 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)</li> </ul>	1
<b>5</b>	<b>besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien</b>	2

<b>6</b>	<b>Kenntnisse über das Sachverständigenwesen</b>	
6.1	Rechtsformen der Berufsausübung	1
6.2	Bewertungsorganisationen, Sachverständigenverbände	1
6.3	Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen und ihre Aufgaben	2
6.4	Grundsätze für die Berufsausübung	
6.4 / 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.)</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.)</li> </ul>	1
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis)</li> </ul>	1
6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sachverständigenvertrag</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haftungsvereinbarung</li> </ul>	2
6.6	Datenschutz	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>rechtliche Grundlagen</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro</li> </ul>	1