

## Anlage Prüfungsthemen:

### Prüfungsthemen zur Prüfungsordnung „Geprüfte/r Immobilienbewerter/in (Sprengnetter Akademie)“

Der Immobilienbewerter muss über verschiedene Kenntnisse verfügen, um ein adäquates Grundlagenwissen nachzuweisen. Die nachfolgende detaillierte Übersicht spiegelt die Mindestanforderungen wider, die im Rahmen der Modulseminare abgebildet werden, bzw. die durch Nachweise beigebracht werden müssen.

Die Prüfungsgebiete bzw. Prüfungsinhalte werden den Inhalten der in § 1 Abs. 1 a) genannten Modulveranstaltungen entnommen. Sie umfassen im Einzelnen:

Modul	Thema	Beschreibung	Verweis Prüf- stoffverzeichnis	Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis
A01 / A02	Grundsätzliche Definition "Sachverständiger"	Stakeholder und Anlässe einer Immobilienbewertung; Anforderung an den Gutachter	6	Kenntnisse über das Sach- verständigenwesen
A01 / A02	Geschichte der Immobili- enbewertung	Historie und Entwicklung der Wertermittlung; Einordnung in Kontext	6	Kenntnisse über das Sach- verständigenwesen
A01 / A02	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung	Einführung Baugesetzbuch, Gut- achterausschuss, Bodenricht- werte, Marktwert	3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)
A01 / A02	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung	Einführung ImmoWertV	3.1.1.1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV)
A01 / A02	Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung	Wahl des Wertermittlungsver- fahrens	3.2/1	Grundbuch
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Einführung und Grundlagen Ver- gleichswertverfahren, Ertrags- wertverfahren, Sachwertverfah- ren	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Herstellungskosten, Brutto- Grundfläche (BGF)	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Vergleichspreis versus Kaufpreis, Bodenwertermittlung	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Baunebenkosten	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Gesamt-/Restnutzungsdauer, Al- terswertminderung/Restwert	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Jahresrohertrag und Jahresrein- ertrag, Bewirtschaftungskosten,	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Liegenschaftszinssatz, Kapitali- sierung und Abzinsung	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),

Modul	Thema	Beschreibung	Verweis Prüf- stoffverzeichnis	Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	Grundsätze der Verfahrenskon- formität	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Beleihungswertermittlung	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Rechtlicher Rahmen	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Beleihungswertermittlung - Pfandbrief	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Merkmale des Beleihungswerts	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Zweck des Beleihungswerts	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	BelWertV	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Einführung in die Belei- hungswertermittlung	Ertragswertverfahren (Bel- WertV)	3.2/1	Immobilienwertermitt- lungsverordnung (Im- moWertV),
A01 / A02	Ableitung des Marktwerts	Ableitung des Verkehrswerts	4.1	Verkehrswert
A01 / A02	besondere objektspezifi- sche Grundstücksmerk- male (boG)	Bewertungsvorschriften zu den boG	4.1.4	Ertragswertverfahren
A01 / A02	besondere objektspezifi- sche Grundstücksmerk- male (boG)	boGals kaufzeitpunktnahe Inves- titionen	4.1.4	Ertragswertverfahren
A01 / A02	Versicherungswertberech- nung	Versicherungswertermittlung	4.3	Gebäudeversicherungs- wert
A01 / A02	Versicherungswertberech- nung	Unterschiede zwischen dem Sachwert (Marktwert) und dem gleitenden Neuwert (Versiche- rungswert)	4.3	Gebäudeversicherungs- wert
A01 / A02	Versicherungswertberech- nung	Schema: Ermittlung des Versi- cherungsbeitrags	4.3	Gebäudeversicherungs- wert
A03	Bodennutzungsplanung	Naturschutz und Landschafts- pflege	1.3 / 1	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse
A03	Bodennutzungsplanung	Raumordnung	3.1	Kenntnisse des öffentli- chen Planungs-, Bau- und Bodenrechts
A03	Bodennutzungsplanung	Gemeindliche Bauleitplanung	3.1.1 / 1	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Bodennutzungsplanung	Sicherung der Bodennutzungs- planung	3.1.1 / 1	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	Einfacher Bebauungsplan	3.1.1 / 4	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	In den im Zusammenhang be- bauten Ortsteilen	3.1.1 / 4	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	Außenbereich	3.1.1 / 4	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Bodennutzungsplanung	Fachplanung	3.1.1 / 6	Baugesetzbuch (BauGB)

Modul	Thema	Beschreibung	Verweis Prüf- stoffverzeichnis	Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis
A03	Bodennutzungsplanung	Bodenschutz	3.1.1 / 6	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	Grundlagen; Begriff des Vorhabens	3.1.1 / 6	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	Qualifizierter Bebauungsplan	3.1.1 / 6	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Zulässigkeit von Vorhaben	Bauaufsichtliches Verfahren	3.1.1 / 6	Baugesetzbuch (BauGB)
A03	Grundlagen Immobilien	Verfassungsrechtliche Inhaltsbestimmung	3.3	Kenntnisse des Privatrechts
A03	Grundlagen Immobilien	Exkurs: Grundbegriffe des Privatrechts	3.3	Kenntnisse des Privatrechts
A03	Grundlagen Immobilien	Beschränkungen des Eigentums	3.3.1 / 2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)
A03	Grundlagen Immobilien	Ausübung des Eigentumsrechts	3.3.1 / 2	Eigentumsformen (gemeinschaftliches Eigentum, Alleineigentum)
A03	Grundlagen Immobilien	Privatrechtliche Inhaltsbestimmung	3.3.1/4	Sachenrecht
A03	Grundbegriffe und Register	Grundstück und Grundbuch	3.5.1	Grundbuch
A03	Grundbegriffe und Register	Flurstück und Liegenschaftskataster	3.5.1	Grundbuch
A03	Grundbegriffe und Register	Wasserbuch	3.5.1	Grundbuch
A03	Grundbegriffe und Register	Baulast und Baulastenverzeichnis	3.5.1	Grundbuch
A03	Grundbegriffe und Register	Weitere bodenbezogene Informationssysteme	3.5.1	Grundbuch
A03	Realisierung der Bodennutzungsplanung	Grundzüge der Bodennutzung	4.1.3/1	Vergleichswertverfahren, insbesondere
A04	Gesetzliche Grundlagen	Wohnungseigentumsgesetz	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Gemeinschaftliches Eigentum	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Sondereigentum	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Einräumung von Sondereigentum und Teilungserklärung	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Abgeschlossenheit	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Aufteilungsplan	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Gesetzliche Grundlagen	Sondernutzungsrechte	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für Wohnungseigentum	Bedeutung der Miteigentumsanteile für die Marktwertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für Wohnungseigentum	Zweck des Miteigentumsanteils	3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Vergleichspreisverfahren	4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere

Modul	Thema	Beschreibung	Verweis Prüf- stoffverzeichnis	Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Geeignete Kaufpreise suchen: Ersterwerb und Weiterverkauf	4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Änderung des Verfahrensablaufs: Stellplatzanteil zuerst	4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Vergleichsfaktorverfahren	4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Anteiliger Bodenwert, Bodenwertverzinsung und Liquidation	4.1.3 / 2	Vergleichswertverfahren, insbesondere
A04	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für Wohnungseigentum	Die wesentlichen Merkmale	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für Wohnungseigentum	Spezielle boG bei Wohnungseigentum	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Ertragswertverfahren	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Rohertrag, Bewirtschaftungskosten und Reinertrag	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Liegenschaftszinssatz	4.1.4	Ertragswertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Sondernutzungsrecht an Außenstellplätzen und Gartenflächen	4.1.5	Sachwertverfahren
A04	Besonderheiten bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren	Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage)	4.1.5	Sachwertverfahren
A04	Verfahrenswahl	Rendite- oder Eigennutzungsobjekt und Gepflogenheiten	4.1.7 / 7	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden
A04	Verfahrenswahl	Geeignete Marktdaten	4.1.8	erforderliche Daten für die Wertermittlung
A04	Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für Wohnungseigentum	Prüfungspflicht des sachverständigen	6.4	Grundsätze für die Berufsausübung
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Bodenarten und Baugrund	2.3	Baukonstruktion und Baustatik

Modul	Thema	Beschreibung	Verweis Prüf- stoffverzeichnis	Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Gründungen (Flachgründung und Tiefgründung)	2.3	Baukonstruktion und Baustatik
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Kellerabdichtung, Feuchtigkeits-schäden und Instandsetzung	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Deckenkonstruktionen	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Fußbodenaufbauten	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Balkone – Abdichtung und Fuß-bodenaufbauten	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Außenwände, Fassaden und Witterungsschutz	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Innenwände in Trockenbauweise	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Fenster	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Dächer	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Trinkwasserinstallation	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Abwasserinstallation	2.4	Bauweisen und Bauverfahren
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Brandschutz	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - Brand-schutz, Schallschutz, Wär-meschutz
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Schimmelpilzbildung	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - Brand-schutz, Schallschutz, Wär-meschutz
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Wärmeerzeugung	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - Brand-schutz, Schallschutz, Wär-meschutz
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Heizungsinstallation	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - Brand-schutz, Schallschutz, Wär-meschutz
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Sanierung von Wohnhäusern – nach baujahrbezogenen Merk-malen	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - Brand-schutz, Schallschutz, Wär-meschutz
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Energetische Sanierung	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - ENEV, EEG, GEG
A05	Fachliche Informationen und Grundlagen	Energieeinsparung	2.6 / 2	Normen und technische Vorschriften - ENEV, EEG, GEG
A06	Vergleichswertverfahren	Sichere Auswertung von Ver-gleichskaufpreisen	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe-matische Rechenverfahren
A06	Vergleichswertverfahren	Korrekte Ableitung eines Boden-wertes aus einem BRW	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe-matische Rechenverfahren

<b>Modul</b>	<b>Thema</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Verweis Prüf- stoffverzeichnis</b>	<b>Verweis Themenbereich Prüfstoffverzeichnis</b>
A06	Vergleichswertverfahren	Korrekte Auswertung auf Basis von Vergleichsfaktoren	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe- matische Rechenverfahren
A06	Sachwertverfahren	Sichere Anwendung geometri- scher Berechnungen zur Flächen – und Raumbestimmung	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe- matische Rechenverfahren
A06	Sachwertverfahren	Inter- und Extrapolationsbere- chnungen, Indexberechnungen	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe- matische Rechenverfahren
A06	Ertragswertverfahren	Sichere Anwendung von Renten- , Zins- und Barwertberechnun- gen	1.4 / 1	einschlägige finanzmathe- matische Rechenverfahren