

# Zulassungsgutachten

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

Vom Antragsteller sind **vier Verkehrs-/Marktwertgutachten** zu den nachfolgend genannten Objektarten, **nicht älter als zwei Jahre**, in anonymisierter<sup>1)</sup> 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 Werteeinfluss der Belastung oder Begünstigung ermittelt wurde.

Im Gutachten zur Bewertung des Wohnungs- / 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.

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