

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

Stand 01.02.2016

Inhaltsübersicht

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

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

vom 01.02.2014 (zuletzt geändert am 01.02.2016).

Abschnitt 1: Prüfungsausschuss

§ 1 Berufung

Die Mitglieder der Prüfungsausschüsse (Prüferpool) werden von der Sprengnetter Akademie für drei Jahre berufen.

Die Mitglieder des Prüferpools müssen für die Prüfungsgebiete sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.

Die Mitglieder des Prüferpools können aus wichtigem Grund von der Sprengnetter Akademie abberufen werden.

§ 2 Zusammensetzung

Die Zusammensetzung des jeweils tätig werden- den Prüfungsausschusses wird von der Geschäftsleitung der Sprengnetter Akademie aus dem Prüferpool festgelegt.

Der Prüfungsausschuss besteht grundsätzlich aus drei Personen, in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Befangenheit) mindestens aus zwei Personen.

§ 3 Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Abstimmung

Der Prüfungsausschuss wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden und dessen oder deren Stellvertreter bzw. Stellvertreterin.

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

§ 4 Befangenheit

Im Prüfungsverfahren dürfen Prüfungsausschussmitglieder nicht mitwirken, die mit dem Prüfungsteilnehmer oder der Prüfungsteilnehme-

rin verheiratet oder verheiratet gewesen sind oder in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder durch Annahme an Kindes statt verbunden sind oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert sind, auch wenn die Ehe, durch welche die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht. Auch eine sehr starke wirtschaftliche Verbindung (z.B. Arbeitgeber/Arbeitnehmer) führt zur Befangenheit.

Ausbilder (Dozenten u.a.) der Prüfungsteilnehmer sollen grundsätzlich nicht die Mehrheit im Prüfungsausschuss bilden.

Prüfungsausschussmitglieder, die sich befangen fühlen oder Prüfungsteilnehmer oder Prüfungsteilnehmerinnen, die Besorgnis der Befangenheit geltend machen wollen, haben dies der Sprengnetter Akademie mitzuteilen. Wird das Vorliegen der Befangenheit erst während der Prüfung bekannt, ist dies dem Prüfungsausschuss mitzuteilen.

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 oder geeignete Nichtausschussmitglieder berufen. Das Gleiche gilt, wenn eine objektive Durchführung der Prüfung aus anderen Gründen nicht gewährleistet erscheint

§ 5 Verschwiegenheit

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses und die Sprengnetter Akademie haben über alle Prüfungsvorgänge gegenüber Dritten Verschwiegenheit zu wahren. Ausnahmen bedürfen der gegenseitigen Abstimmung zwischen der Sprengnetter Akademie und dem Prüfungsausschuss.

Abschnitt 2: Prüfungszulassung

§ 6 Zulassungsvoraussetzungen

Zur Prüfung „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie) ist zuzulassen, wer an den Seminaren:

- Marktkonforme Immobilienbewertung (Grundlagen/Vertiefung) (4 Tage)
- Grundlagen des Immobilienrechts für die Immobilienbewertung (2 Tage)
- Verkehrs-/Marktwertermittlung für Wohnungs- und Teileigentum (2 Tage)
- Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung (2 Tage)
- Mathematik für Wertermittler verstehen und sicher anwenden (1 Tag)
- Erstellung von Verkehrswertgutachten (Grundlagen) (2 Tage)
- Verkehrswertermittlung von Gewerbeimmobilien (Grundlagen) (2 Tage)
- Zins- und Rentenrechnung, immobilienbezogene Rechte (2 Tage)
- Einfluss bautechnischer Sachverhalte bei der Immobilienbewertung (2 Tage)
- Sachverständigenwesen, Honorierung, Haftung (2 Tage)
- Beleihungswertermittlung (Teil A) (2 Tage)
- Gutachten-Werkstatt, Zulassungsgutachten (2 Tage)

mit einer sich daraus ergebenden Mindestausbildungsdauer von 25 Tagen teilgenommen hat.

Wer durch Vorlage von Zeugnissen, Seminarbescheinigungen oder auf andere Weise glaubhaft nachweisen kann, dass er die in den Seminaren „Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung“ und „Mathematik für Wertermittler verstehen und sicher anwenden“ vermittelten Kenntnisse und Fertigkeiten bereits erworben hat, wird auch ohne Besuch dieser beiden Seminare zur Prüfung zugelassen. Der Besuch der restlichen aufgeführten Seminare wird nicht erlassen.

Zusätzlich zum Seminarbesuch muss der Antragsteller eine mindestens **dreijährige immobilien-**

bezogene praktische Tätigkeit¹, davon ein Jahr in der Immobilienbewertung, innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung nachweisen. Hat der Antragsteller ein Studium an einer anerkannten Hochschule oder Fachhochschule in der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Betriebswirtschaft 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 3 Marktwertgutachten (dies können fiktive Gutachten sein) mit sich unterscheidenden Bewertungsproblemen, die den folgenden Bereichen entsprechen, vorzulegen:

- Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus (Miethaus);
- Wohnungs- oder Teileigentum;
- gemischt genutztes oder gewerblich genutztes Objekt.

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.

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

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

¹ z.B. Makler, Grundstücksverwalter, Kreditsachbearbeiter, Vermessungsingenieur, Bauingenieur, Architekt

§ 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;
2. ggf. Nachweis des Studienabschlusses;
3. Tätigkeitsnachweis oder glaubhafte Darlegung über die immobilienbezogene praktische Tätigkeit und die Tätigkeit in der Immobilienbewertung;
4. Lebenslauf mit aktuellem Lichtbild;
5. ggf. Nachweise darüber, dass die in den Seminaren „Bautechnische Grundlagen für die Immobilienbewertung“ und „Mathematik für Wertermittler verstehen und sicher anwenden“ vermittelten Kenntnisse und Fertigkeiten bereits erworben wurden.

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

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

§ 9 Art der Prüfung

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

§ 10 Prüfungsgebiete

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

§ 11 schriftliche Prüfung

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

Beim allgemeinen Fragenteil der schriftlichen Prüfung sind keine Hilfsmittel, beim Aufgabenteil (Berechnungsteil) sind Literatur, Bewertungsformulare, und (wissenschaftlicher) Taschenrechner zugelassen.

§ 12 mündliche Prüfung

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

Bei der mündlichen Prüfung sind i.d.R. keine Hilfsmittel zugelassen.

§ 13 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.

§ 14 Bestehen der Prüfung

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

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

§ 15 Wiederholung der Prüfung

Besteht ein Prüfungskandidat oder eine Prüfungskandidatin 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 ist pro Prüfungsteil innerhalb von fünf Jahren maximal zweimal möglich. Erst nach Ablauf dieses Zeitraums kann ein erneuter Antrag auf Zulassung zur Prüfung gestellt werden.

Die Vorschriften über die Anmeldung und Zulassung zur erstmaligen Prüfung gelten für Wiederholungsprüfungen sinngemäß.

§ 16 Ausweispflicht

Prüfungsteilnehmer oder Prüfungsteilnehmerinnen haben sich auf Verlangen der aufsichtführenden Person über Ihre Person auszuweisen.

§ 17 Täuschungshandlungen und Ordnungsverstöße

Prüfungsteilnehmer oder Prüfungsteilnehmerinnen, 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 wenn sich der Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin:

- 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.

§ 18 Rücktritt und Nichtteilnahme

Der Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin 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 Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin der Prüfung fern, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, gilt die Prüfung als abgelegt und nicht bestanden.

§ 19 Ungültigkeit der Prüfung

Hat der Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin 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

§ 20 Zertifikat und Bezeichnung

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

Das Zertifikat berechtigt den Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin 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.

§ 21 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 die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“;

Prüfungsnummer;

Gültigkeitsdauer der Qualifikation.

§ 22 Qualitätslogo

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

Für die Nutzung ist der Zeichennehmer selbst verantwortlich.

§ 23 Überwachung des Zertifikatsinhabers

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers oder der Zertifikatsinhaberin hat dieser oder diese eine jährliche Weiterbildung von mindestens 2 Tagen in geeigneten Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen, wobei ein Weiterbildungstag mindestens **6 Zeitstunden** bzw. **8 Fortbildungseinheiten a´ 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.

§ 24 erneutes Prüfungsgespräch

Wünscht der Sachverständige oder 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 Sachverständigen oder der Sachverständigen ein neues Zertifikat erteilt. Der Gültigkeitszeitraum des neuen Zertifikats beginnt regelmäßig mit dem Ablauf des alten Zertifikates.

§ 25 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 oder die Sachverständige durch Kündigung des Zulassungsvertrags gegenüber der

Sprengnetter Akademie erklärt, dass er oder sie seine bzw. ihre Tätigkeit als „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ einstellt,

2. die Gültigkeit des Zertifikats abgelaufen ist.

Die Sprengnetter Akademie kann die Bezeichnungsberechtigung widerrufen, wenn:

1. der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,
2. der Sprengnetter Akademie wiederholt berechnete Beanstandungen vorliegen oder schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Pflichten eines/s/r 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

§ 26 Pflichten eines/r Sachverständigen für Immobilienbewertung

Der oder die „Sachverständige für die Markt und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ verpflichtet sich, im Rahmen seiner oder ihrer Tätigkeit als „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ die Aufgabenerfüllung persönlich, gewissenhaft und, soweit das von den angesprochenen Verkehrskreisen erwartet wird, unabhängig sowie unparteiisch vorzunehmen.

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

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

lien, GIS Sprengnetter Akademie“ vom
30.04.1998, zuletzt geändert am 15.01.2010, außer Kraft.

§ 27 Einsicht in die Prüfungsakte

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

§ 28 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Prüfungsordnung „Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“ tritt mit Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Sprengnetter Immobilienbewertung (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 Standardimmobi-

Anlage zu der Prüfungsordnung „Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)“, Stand 02/2016

Prüfstoffverzeichnis

Der 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 Sachverständigen in der Immobilienbewertung abzustellen.**

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
1	wirtschaftliche Kenntnisse	
1.1	volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)	
1.1 / 1	räumliche und objektspezifische Teilmärkte	1
1.1 / 2	wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise <ul style="list-style-type: none"> • auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt • auf die Bodenpolitik • auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) • Definitionen der vorgenannten Begriffe 	1
1.1 / 3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	2
1.2	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes	
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 <ul style="list-style-type: none"> • Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand • Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes • wichtige Marktteilnehmer • verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit • Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten 	1
1.2 / 3	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik <ul style="list-style-type: none"> • Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (Grundstücksmarktberichte) • wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen • 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
1.2 / 4	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • 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

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
1.3	Rechte und Lasten an Grundstücken und deren wirtschaftliche Einflüsse/ bewertungstheoretische Behandlung	
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 (insbesondere Erbbaurecht) und obligatorische Rechte	1
1.4	mathematische Kenntnisse	
1.4 / 1	einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehafteten Grundstücken und Rechten an Grundstücken <ul style="list-style-type: none"> • 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
1.4 / 2	statistische Kenntnisse <ul style="list-style-type: none"> • Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Fehlermaße) • Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße • Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) • Regressionsanalysen • Korrelationsrechnung 	1
2	technische Kenntnisse	
2.1	Baugrundverhältnisse Interpretation von Baugrunduntersuchungen; DIN 1054, 4020 und 4022; Folgen bei Vorliegen von Fließsand, Grundwasser, brüchigem Fels, Kavernen usw. <ul style="list-style-type: none"> • Gründungsarten • Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten) 	1
2.2	Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen <ul style="list-style-type: none"> • 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
2.3	Baukonstruktion und Baustatik	
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
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. Schnmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger oder Massivplattenkonstruktion)	1
2.5	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	1
2.6	Normen und technische Vorschriften	
2.6 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • DIN 276, 277 • Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) • Wohnflächenverordnung (WoFlV) • sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen • Betriebskostenverordnung (BetrKV) 	1

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
2.6 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz • Einhaltung technischer Vorschriften und der allg. anerkannten Regeln der Bautechnik • Arbeitsstättenrichtlinien etc. • Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 	1
2.7	Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln Unterscheidung zwischen Eigenschaft, Mangel und Schaden sowie jeweiliger Wertrelevanz	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
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
3.1.1.1	Verordnungen nach § 199 BauGB	
3.1.1.1 / 1	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	2
3.1.1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
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
3.1.2	Landesbauordnung (LBO) Begriffe wie z.B. Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	1
3.1.3	Kommunalabgabengesetz (KAG) Bedeutung in Bezug auf die gesicherte Erschließung/Abgabensituation	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
3.2 / 2	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), Beleihungsvorschriften der Kreditinstitute, Solvabilitätsverordnung (SolvV), Capital Requirements Regulation (CRR)	1
3.3	Kenntnisse des Privatrechts	
3.3.1	BGB	
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"> • 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
3.3.2	Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Wohnungs- und Teileigentum, sonstige WEG-spezifische Begriffe	2

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
3.4	Grundkenntnisse des Steuerrechts steuerliche Wertbegriffe (Grundbesitzwert, gemeiner Wert, Einheitswert, Teilwert etc.)	1
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
3.5.1 / 2	Aufbau des Grundbuchs bzw. Grundbuchauszugs	2
3.5.1 / 3	Bedeutung und Funktion des Grundbuchs <ul style="list-style-type: none"> Bestandsverzeichnis Aufgaben und Funktion der Abt. I, II und III 	2
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 <ul style="list-style-type: none"> Grunddienstbarkeit beschränkt persönliche Dienstbarkeit Vermerke Vormerkungen Erbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte 	2
3.5.1 / 7	sonstiges <ul style="list-style-type: none"> Zuständigkeit Grundstücksbegriff Teilung/Abschreibung Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines Grundstücks Einsicht in das Grundbuch 	2
3.5.2	Liegenschaftskataster	
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
3.6	sonstige Rechtsgrundlagen für die Sachverständigentätigkeit insbesondere	
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 <ul style="list-style-type: none"> BGB Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) 	2
3.6 / 5	Haftung des Sachverständigen <ul style="list-style-type: none"> bei privater Tätigkeit aus Vertrag/Gesetz bei gerichtlicher Tätigkeit Möglichkeiten des Haftungsausschlusses und der Haftungsbegrenzung 	2
3.6 / 6	Rechte und Pflichten des Sachverständigen	1
4	Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung	
4.1	Verkehrswert	
4.1.1	Bezugszeitpunkte der Wertermittlung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> Stichtag auf dessen allgemeine Marktsituation sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) abweichender Stichtag für den Zustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag) 	3
4.1.2	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung	
4.1.2 / 1	<ul style="list-style-type: none"> für Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum 	2
4.1.2 / 2	<ul style="list-style-type: none"> für Objekte mit gewerblicher Nutzung (z.B. Gewerbestandteile (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebrachen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte 	1
4.1.3 / 1	Vergleichswertverfahren, insbesondere	

	<ul style="list-style-type: none"> erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichspreisen/Richtwerten Vergleichbar machen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse 	3
4.1.3 / 2	<ul style="list-style-type: none"> 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
4.1.4	<p>Ertragswertverfahren, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 § 17 Absatz 2 Ziffer 2 ImmoWertV Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge nach § 17 Absatz 3 ImmoWertV (DCF-Verfahren) 	3
4.1.5	<p>Sachwertverfahren, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
4.1.6	<p>Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Plausibilitätsprüfungen (auch Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)</p>	2
4.1.7	<p>Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen</p>	
4.1.7 / 1	<ul style="list-style-type: none"> besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland)) 	1
4.1.7 / 2	<ul style="list-style-type: none"> Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke 	1
4.1.7 / 3	<ul style="list-style-type: none"> methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke 	1
4.1.7 / 4	<ul style="list-style-type: none"> Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte 	1
4.1.7 / 5	<ul style="list-style-type: none"> Methoden der Rentenberechnung und Verrentung in Bezug auf Zeit-, Leib- und ewige Renten 	2

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
4.1.7 / 6	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's) <ul style="list-style-type: none"> - Rahmenbedingungen - Wahl der Bewertungsmethode - Einzelbewertung - Paketbewertung - Massenbewertung - Desktopbewertung - Maßnahmen der Qualitätssicherung 	1
4.1.7 / 7	<ul style="list-style-type: none"> • Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen 	1
4.1.7 / 8	<ul style="list-style-type: none"> • internationale Wertbegriffe (z.B. MarketValue) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method)) 	1
4.1.8	erforderliche Daten für die Wertermittlung	
4.1.8 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Anwendung der erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) 	2
4.1.8 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung aus der Kaufpreissammlung 	1
4.2	Beleihungswert	
4.2.1	Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte <ul style="list-style-type: none"> • 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
4.2.2	methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung/Marktwertermittlung <ul style="list-style-type: none"> • 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
4.2.3	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten 	1
4.3	Gebäudeversicherungswert (Gebäudebrandversicherung)	
4.3 / 1	Begriff des Gebäudeversicherungswerts, Versicherungsformen (gleitender Neuwert, Zeitwert, feste Summe)	1
4.4	Miet- und Pachtwert, Nutzungsentgelt	
4.4.1	Mietwertgutachten für freifinanzierten Wohnraum	
4.4.1 / 1	<ul style="list-style-type: none"> • Begriffe (BGB, ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wucherergrenze) • Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf) 	1
5	besondere Kenntnisse über Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten entsprechend gesetzlicher Regelungen und Richtlinien	2

	Themenbereich	Vertiefungsgrad
6	Kenntnisse über das Sachverständigenwesen	
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"> • Verhalten des Sachverständigen gegenüber privaten Auftraggebern (Informationspflicht etc.) • Verhalten des Sachverständigen vor Gericht (Sachverständiger, sachverständiger Zeuge etc.) 	1
6.4 / 2	<ul style="list-style-type: none"> • Werbung (Rechtsgrundlagen) und Akquise (Praxis) 	1
6.5	Vertragsrecht für Bewertungstätigkeit	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sachverständigenvertrag • Haftungsvereinbarung 	2
6.6	Datenschutz	
	<ul style="list-style-type: none"> • rechtliche Grundlagen • praktische Umsetzung im Sachverständigenbüro 	1