

Zertifizierungsprogramm

Sachverständige für Immobilienbewertung

Standard IHK

in Verbindung mit TEGoVA EVS 2016 und DIN EN 16775

Stand: 01.01.2018

(Änderungen vorbehalten)

Qualität in der Immobilienwirtschaft**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Informationen.....	4
1.1	Verlässlichkeit durch Zertifizierung.....	4
1.2	Über die DIAZert	4
1.2.1	Aufgaben und Ziele.....	5
1.2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen	5
1.2.3	Akkreditierung und Anerkennung.....	5
1.2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit.....	6
1.2.5	Organisatorische Struktur	6
2	Zertifizierungsbereiche	8
2.1	Zertifizierungsbereich A) Standardimmobilien (S).....	8
	(Wohn- und Gewerbeimmobilien).....	8
2.2	Zertifizierungsbereich B) Spezialimmobilien.....	8
2.3	Zertifizierungsbereich C) Alle Immobilienarten.....	9
3	Zulassungsvoraussetzungen	10
3.1	Studium / Berufsausbildung	10
3.2	Praktische Tätigkeit	10
3.3	Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse.....	11
4	Antragstellung und -prüfung	12
5	Erstzertifizierung	13
5.1	Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens.....	13
5.2	Gutachten.....	13
5.3	Schriftliche Prüfung	16
5.3.1	Bereich A – Standardimmobilien.....	16
5.3.2	Bereich B –Spezialimmobilien	18
5.3.3	Bereich C –alle Immobilienarten	19
5.3.4	Deltaprüfung	21
5.4	Mündliche Prüfung	22
5.5	Prüfungsbewertung	23
5.6	Wiederholungen	23
5.7	Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandenen Prüfungen.....	24
5.8	Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt.....	24
5.9	Zertifizierungsentscheidung	25
5.10	Einsichtnahme in die Prüfungsakten	25
5.11	Zertifizierungsverfahren bei Anerkennung von früheren externen Prüfungsleistungen / Delta- Prüfung.....	25
5.12	Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel.....	26
6	Überwachung der Zertifikatsinhaber	26
6.1	Weiterbildung	26
6.2	Überwachungsgutachten.....	27
6.3	Mündliche Nachprüfung	27

Qualität in der Immobilienwirtschaft

6.3.1	Prüfungsbewertung.....	28
6.3.2	Wiederholung.....	28
6.4	Überwachungsbegutachtung.....	28
7	Rezertifizierung.....	28
7.1	Voraussetzungen und Antragstellung	29
7.2	Zertifikatsverlängerung.....	29
8	Sanktionierende Maßnahmen.....	29
9	Pflichten (Berufsgrundsätze).....	31
9.1	Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische Aufgabenerfüllung.....	31
9.2	Persönliche Aufgabenerfüllung und Beschäftigung von Hilfskräften	31
9.3	Verpflichtung zur Gutachtenerstattung	32
9.4	Form der Gutachtenerstattung; gemeinschaftliche Leistungen	32
9.5	Bezeichnung als „zertifizierter Sachverständiger“	32
9.6	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	33
9.7	Haftung, Haftpflichtversicherung	33
9.8	Schweigepflicht	34
9.9	Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch.....	34
9.10	Werbung.....	34
9.11	Anzeigepflichten	34
9.12	Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen.....	35
9.13	Zusammenschlüsse	35
9.14	Rückgabepflicht von Zertifizierungsurkunde und Stempel	36
10	Anforderungen an Gutachten.....	37
10.1	Allgemeine Anforderungen an Gutachten	37
10.2	Abgrenzung sonstiger Bewertungsdienstleistungen.....	39
10.3	Inhalt und Aufbau von Gutachten	39
11	Prüfstoffverzeichnis	40
12	Salvatorische Klausel.....	40

Hinweis: Im nachfolgenden Text betrifft die männliche Form der Bezeichnung von Personengruppen gleichberechtigt auch die weibliche Form der entsprechenden Bezeichnung.

1 Allgemeine Informationen

1.1 Verlässlichkeit durch Zertifizierung

„Die Anforderungen an die Qualität von Waren und Dienstleistungen nehmen angesichts der Liberalisierung des Welthandels sowie der steigenden Ansprüche von Verbrauchern, Unternehmen und Gesetzgebern stetig zu. Ob im Umweltschutz, in der Lebensmittel- oder Elektroindustrie, im Gesundheitswesen oder im Bereich Erneuerbarer Energien – in diesen wie in vielen anderen Wirtschaftsbereichen sind objektive Prüfungen, Kalibrierungen, Inspektionen oder Zertifizierungen daher von großer Bedeutung.

Diese Bewertungen stellen sicher, dass die überprüften Produkte, Verfahren, Dienstleistungen oder Systeme hinsichtlich ihrer Qualität und Sicherheit verlässlich sind, sie einem technischen Mindestniveau entsprechen und mit den Vorgaben entsprechender Normen, Richtlinien und Gesetze konform sind. Daher werden diese objektiven Bestätigungen auch als Konformitätsbewertung bezeichnet¹.

In Deutschland ist die Immobilienbewertung stark reguliert. In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) werden z.B. die Verfahren und die Vorgehensweise beschrieben, um gesetzeskonforme Markt- und Beleihungswerte zu ermitteln. Die BelWertV beschreibt dabei in § 6 die Anforderungen an Gutachter. Dabei werden jedoch keine weiteren Details über die Qualifikation der Gutachter genannt. Hier hat sich in Deutschland der Standard der deutschen Finanzwirtschaft durchgesetzt. Auch die in Kraft gesetzte Wohnimmobilienkreditrichtlinie verweist auf die Qualität der beauftragten Gutachter.

1.2 Über die DIAZert

In der deutschen Immobilienwirtschaft genießt die Zertifizierung der DIAZert als branchenunabhängige Zertifizierungsstelle einen sehr hohen Ruf. Um die Unabhängigkeit und Neutralität zu wahren, entwickelt die DIAZert dabei keine eigenen Standards, sondern unterstützt Verbände der Immobilienwirtschaft in der Entwicklung eigener Gütesiegel. Des Weiteren erfüllt die DIAZert das wichtigste Kriterium einer unabhängigen Zertifizierungsstelle, indem sowohl in ihrer Gesellschafterstruktur, als auch in der Zusammensetzung der Gremien keine Brancheninteressen dominieren. Mit der europaweit von der TEGoVA² anerkannten und personengebundenen Zertifizierung der DIAZert weisen Bewerter ihre Kompetenz bei der gesetzeskonformen Erstellung von Gutachten nach, sowie die Einhaltung höchster Berufsgrundsätze.

Folgende Komponenten dienen der Qualitätssicherung der Dienstleistung aller DIAZert-zertifizierten Immobilienbewerter:

¹ Deutsche Akkreditierungsstelle DAkkS (www.dakks.de)

² TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations (www.tegova.org)

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Fachbezogene Prüfung (schriftliche Prüfung, mündliche Prüfung, Gutachtenprüfung)
- Kontinuierliche Überwachung der fachspezifischen Fortbildung
- Regelmäßige Überprüfung von Gutachten im Rahmen der Überwachung
- Wissenstandsüberprüfung alle fünf Jahre

1.2.1 Aufgaben und Ziele

Grundlegendes Motiv der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG ist die Mission, die Reputation der Institution der Zertifizierung in der Gesellschaft aufzubauen und zu festigen, um Informationsasymmetrien zum Wohle der beteiligten Marktteilnehmer abzubauen. Diesem Bestreben liegt der unbedingte Wille zugrunde, höchste Qualitätsstandards zu generieren.

1.2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

Die DIAZert bietet folgende Zertifizierungen in Anlehnung an den Standard der Finanzwirtschaft an:

- Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für Standardimmobilien – DIAZert (S)
- Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für Spezialimmobilien – DIAZert (SPEZ)
= entspricht der Deltaprüfung vom DIAZert (S) zum DIAZert (F)
- Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für alle Immobilienarten – DIAZert (F)

Zertifizierungen anderer Zertifizierungsstellen (z.B. HypZert), öffentliche Bestellungen und Vereidigungen oder Mitgliedschaften der Royal Institution of Chartered Surveyors oder des Appraisal Institutes werden im Rahmen einer DIAZert Zertifizierung berücksichtigt.

1.2.3 Akkreditierung und Anerkennung

In der Immobilienbewertung hat die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG Maßstäbe gesetzt. Die DIAZert ist hierbei die erste durch die Deutsche Akkreditierungsstelle DAkkS nach DIN EN ISO/ IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft. Die Akkreditierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024 ist jedoch kein „Gütesiegel“ per se, da die Deutsche Akkreditierungsstelle keine eigenen Standards erstellen darf. Hierzu verweist das Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie aus, dass die Zertifizierungsstellen im freiwilligen, nicht geregelten Bereich „...das Instrument der Akkreditierung [nutzen], um dem Markt und dem Kunden ihre eigene Kompetenz zu demonstrieren.

Die DIAZert erklärt, dass die Zertifizierungsstelle alle Anforderungen der DIN EN ISO / IEC 17024 erfüllt und verweist dabei inhaltlich im Bereich der Immobilienbewertung auf die Standards der Finanzwirtschaft und der IHK bzw. des Instituts für Sachverständigenwesen, IfS e.V.

Das Verfahren zur Feststellung der Konformität wird bei der DIAZert unter Beteiligung interner und externer Auditoren durchgeführt.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

1.2.4 Rechtsform und Unabhängigkeit

Die DIA Consulting AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Gesetz. Mehrheitsaktionäre sind nicht vorhanden.

- Aufsichtsratsvorsitzender: **Prof. em. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke**

Emeritus des Instituts für Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

- Stv. Aufsichtsratsvorsitzender: **Prof. em. Dr. Heinz Rehkugler**

Emeritus des Betriebswirtschaftlichen Seminars der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Schwerpunkt Finanzwirtschaft und Banken

- Aufsichtsrat: **Prof. em. Dres. h.c. Henner Schierenbeck**

Emeritus für Bankenmanagement und Controlling am Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrum der Universität Basel, Wissenschaftlicher Leiter des ZEB (Zentrum für Ertragsorientiertes Bankmanagement) Münster

Weitere Aufsichtsräte: **Stephan Zehnter (öbuv), Hugo Sprenger (öbuv), Manfred Ruf**

- Vorstand: **Peter Graf**

Hauptgeschäftsführer der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) f.d. Reg.-Bez. Freiburg e.V. und Geschäftsführer der Deutschen Immobilien- Akademie (DIA) an der Universität Freiburg GmbH

1.2.5 Organisatorische Struktur

Geschäftsleitung und Vorstand:

Der Vorstand der DIA Consulting AG als oberste Leitung ist für die kaufmännische und administrative Leitung verantwortlich und sorgt für den reibungslosen Ablauf aller Tätigkeiten.

Seine Aufgaben liegen insbesondere in den Bereichen Verwaltung/ Organisation, Überwachung des Rechnungswesens, Führungsaufgaben, Neuausrichtung der internen Organisation und der Vertretung nach außen. Der Vorstand führt die jährliche Bewertung der Leitung durch.

Leitung der Zertifizierungsstelle:

Die Leitung der Zertifizierungsstelle ist verantwortlich für die Einhaltung und Durchführung der Zertifizierungsprogramme. Der Leiter der Zertifizierungsstelle ist auch der Qualitätsmanagementbeauftragte der Zertifizierungsstelle und verantwortlich für die Erstellung und Aufrechterhaltung des Managementsystems, die Durchführung von internen Audits und der Erstellung des Jahresberichts.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Lenkungsausschuss:

Der Lenkungsausschuss berät die Zertifizierungsstelle über grundsätzliche Regelungen bezüglich des Inhaltes und der Funktion des Zertifizierungssystems und übt die Aufsicht über den Vollzug aus.

Die Unparteilichkeit der Zertifizierungsstelle soll gesichert und die Überwachung der Zertifizierungsstelle ermöglicht werden, so dass die interessierten Kreise dem Zertifizierungssystem der DIAZert vertrauen können.

Zusammensetzung:

- Vorsitzender: Dr. Wilfried Kollnig /

Regierungsvizepräsident a. D. des Regierungspräsidiums Freiburg

- Stv. Vorsitzender: Prof. Dr. Winfried Schwatlo (FRICS) /

Professor für Immobilienwirtschaft mit Wirtschaftsethik und Konfliktmanagement. Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

- Prof. em. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke

Emeritus des Instituts für Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

- Sven Johns

Rechtsanwalt, Mosler+Partner Rechtsanwälte

- Prof. Wolfgang Kleiber (FRICS)

Ministerialrat a.D. im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

- Lars Hopp

Vorstand der Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau

- Bernhard Bischoff

Vizepräsident des Bundesverbandes der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Immobiliengutachtern Deutschlands BVS

- Jürgen Weigold

Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD

2 Zertifizierungsbereiche

Dieses Zertifizierungsprogramm regelt folgende Zertifizierungsbereiche für Sachverständige:

2.1 Zertifizierungsbereich A) Standardimmobilien (S)

(Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Der Bereich A umfasst die Bereiche
A1 „Marktwertermittlung“ und
A2 „Markt- und Beleihungswertermittlung“.

Die hierfür zertifizierten Sachverständigen sind insbesondere qualifiziert für die Bewertung von

- Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser),
- Wohnungs-/Teileigentum,
- gemischt genutzten Grundstücken, insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser,
- gewerblich genutzten Grundstücken (keine Spezialimmobilien),
- unbebauten Grundstücken für vorgenannte Objektarten sowie
- Grundstücken mit Rechten und Belastungen .

Der Titel lautet:

Urkunden- und Zertifikatstitel:

Für A1: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien“

Kurztitel: „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (LS)

Für A2: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien“

Kurztitel: „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (S)

2.2 Zertifizierungsbereich B) Spezialimmobilien

Der Bereich B umfasst die Bereiche
B1 „Marktwertermittlung“ und
B2 „Markt- und Beleihungswertermittlung“.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Hierfür zertifizierte Sachverständige besitzen die Kompetenz für die Bewertung von Immobilien, die primär vertiefte bzw. spezifische wirtschaftliche, rechtliche und methodische Kenntnisse und Erfahrungen erfordern, insbesondere für

- komplexe Gewerbe- oder Industrieobjekte einschließlich komplexer Management- / Betreiber-immobilien und
- Immobilienportfolios.

Sie sind auch für die Lösung der sich aus tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Bewertungsprobleme qualifiziert, z. B. für die Ermittlung von Verkehrs- / Marktwerten in städtebaulichen Umlegungs-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sowie bei Enteignungen.

Die Zertifizierung im Bereich B kann auch ohne die Zertifizierung im Bereich A beantragt werden.

Sachverständige, welche die Zertifizierung im Bereich A erfolgreich absolviert haben, können die Zertifizierung im Bereich B über eine Delta-Prüfung (siehe Kap. 4.3.4) erreichen.

Der Titel lautet:

Urkunden- und Zertifikatstitel:

Für B1: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Marktwertermittlung von Spezialimmobilien“

Kurztitel : „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (LSPEZ)

Für B2: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Spezialimmobilien“

Kurztitel: „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (SPEZ)

2.3 Zertifizierungsbereich C) Alle Immobilienarten

Der Bereich C umfasst die Bereiche A und B.

Hierfür zertifizierte Sachverständige besitzen die Qualifikationen und die Kompetenzen aus den Bereichen A und B.

Die Zertifizierung im Bereich C kann direkt beantragt werden.

Sachverständige, welche die Zertifizierung im Bereich A oder B erfolgreich absolviert haben, können die Zertifizierung im Bereich C über eine Delta-Prüfung (siehe Kap.4.3.4) erreichen.

Der Titel lautet:

Urkunden- und Zertifikatstitel:

Für C1: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten“

Kurztitel : „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (LF)

Für C2: „zertifizierte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten“

Kurztitel: „zertifizierte/r Sachverständige/r für Immobilienbewertung (F)

3 Zulassungsvoraussetzungen

3.1 Studium / Berufsausbildung

Zugelassen werden Antragsteller mit einem staatlich anerkannten Hochschulabschluss einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Immobilienbewertung, der Immobilienwirtschaft, des Immobilienmanagements, der Finanzwirtschaft oder der Rechtswissenschaften.

Alternativ zum Studium kommt als Vorbildung grundsätzlich auch eine abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft in Frage.

Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

- Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen,
- Immobilien- und Betriebswirtschaft,
- Finanz- und Versicherungswirtschaft,
- Kaufmännische Ausbildungen.

Im Einzelfall können Antragsteller eine Überprüfung der gleichwertigen Eignung zu der oben genannten Qualifikation beantragen, wenn z. B. in Umfang sowie Anspruch überdurchschnittliche Gutachterleistungen auf dem Gebiet der Immobilienbewertung nachgewiesen werden.

3.2 Praktische Tätigkeit

Der Antragsteller hat folgende praktische Tätigkeit als Sachverständiger im Zertifizierungsbereich nachzuweisen:

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- **Bereiche A1 und A2:**

3 Berufsjahre mit Erfahrungen bei der Erstellung von Gutachten im Bereich der Immobilienbewertung innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung,

- **Bereiche B1 und B2 bzw. C1 und C2:**

5 Berufsjahre mit Erfahrungen bei der Erstellung von Gutachten im Bereich der Immobilienbewertung innerhalb der letzten 7 Jahre vor Antragstellung.

Soweit der Antragsteller nicht über die in Kapitel 3.1 Abs. 1 und 2 genannten Voraussetzungen verfügt, verlängern sich die oben genannten Zeiträume um jeweils 2 Jahre.

3.3 Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse

Ergänzend zu den Anforderungen nach Kapitel 3.1 und 3.2 muss der Antragsteller zusätzliche Fachkenntnisse im Bereich der Immobilienbewertung (Grundlagenkenntnisse - im Prüfstoffverzeichnis mit dem Grad 1 gekennzeichnet) nachweisen.

Hierzu zählt die Ausbildung bei der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg gGmbH als Dipl. Sachverständige/r (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Eine vergleichbare inhaltliche Ausbildung kann anerkannt werden. Die inhaltliche Vergleichbarkeit muss vom Kandidaten nachgewiesen werden.

Anrechnungsfähig sind einschlägige fachliche Aus- und Fortbildungen, Lehrgänge oder Seminare mit einem Gesamtumfang von mindestens

- für den Zertifizierungsbereich A1: 100 Unterrichtseinheiten
- für den Zertifizierungsbereich A2: 150 Unterrichtseinheiten
- für den Zertifizierungsbereich B1 und C1: 200 Unterrichtseinheiten
- für den Zertifizierungsbereich B2 und C2: 250 Unterrichtseinheiten,

wobei die Unterrichtseinheiten eine Länge von mindestens 45 Minuten haben müssen. Der Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse muss mit einer Prüfung abschließen.

Die Anerkennung von Qualifizierungen im Zertifizierungsbereich im Rahmen eines Studiums ist auf Antrag möglich. Über deren Anerkennung entscheidet die Zertifizierungsstelle.

4 Antragstellung und -prüfung

Mit dem Antrag auf Zulassung zum Zertifizierungsverfahren sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Antrag,
- Zertifizierungsvertrag
- Anmeldung zur schriftlichen und mündlichen Zertifizierungsprüfung
- vollständiger Lebenslauf mit Lichtbild,
- Nachweis des höchsten Bildungsabschlusses,
- Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse mit Angaben zu Umfang und Inhalt,
- Nachweis der praktischen Tätigkeit
 - im Angestellten- oder Dienstverhältnis durch eine Bestätigung des Arbeitgebers bzw.
 - bei freiberuflicher oder gewerblicher Tätigkeit durch eine formlose eidesstattliche Erklärung,
- erforderlichenfalls Nachweis der Sachverständigentätigkeit in der Immobilienbewertung durch eine Liste über erstellte Gutachten oder andere Bewertungsleistungen,
- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 1 Monat),
- Erklärung, ob der Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre an einem Zertifizierungsverfahren teilgenommen hat und wenn ja, mit welchem Erfolg und bei welcher Zertifizierungsstelle.
- Aktuelle Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse, z.B. Schufa (nicht älter als 1 Monat)
- Nachweis einer angemessenen Berufshaftpflichtversicherung
- Geeigneter Nachweis darüber, dass der Antragsteller in wirtschaftlich geordneten Verhältnissen lebt (z.B. in Form einer eidesstattlichen Versicherung über die Vermögensverhältnisse).

Der Antragsteller wird als Kandidat zum Zertifizierungsprozess zugelassen, wenn alle Unterlagen vollständig eingereicht und die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Zertifizierungsverfahren inklusive Prüfung in deutscher Sprache durchgeführt wird.

5 Erstzertifizierung

5.1 Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens

Im Erstzertifizierungsverfahren soll der Prüfungskandidat nachweisen, dass er die Zusammenhänge des Prüfungsgebietes erkennt und spezielle Fragestellungen aus den Bereichen des Prüfstoffverzeichnisses (siehe Kapitel 11) in diese Zusammenhänge einzuordnen vermag. Ferner soll festgestellt werden, ob der Prüfungskandidat im Zertifizierungsbereich über ein entsprechendes Fachwissen verfügt und dies anwenden kann. Dies umfasst die Beurteilung der Fachkompetenz des Kandidaten bei der Erstellung bzw. Analyse von Gutachten.

Das Erstzertifizierungsverfahren umfasst folgende einzelne Prüfungen, wobei die Zertifizierungsstelle eigenverantwortlich die zeitliche Reihenfolge festlegt:

- Gutachten (siehe Kapitel 4.2),
- schriftliche Prüfung (siehe Kapitel 5.3),
- mündliche Prüfung (siehe Kapitel 5.4).

5.2 Gutachten

Der Kandidat hat der Zertifizierungsstelle folgende eigenverantwortlich bearbeiteten Gutachten einzureichen.

Bereich A1 – Marktwertermittlung Standardimmobilien (LS)

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus),
- ein Gutachten mit Bewertung eines gemischt genutzten Objekts (gewerblich genutzter Anteil mindestens 20 % des Rohertrags) oder gewerblich genutzten Objekts.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches Recht beziehen, an dem eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast, Erbbaurecht) oder eine wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Marktwertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Bereich A2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Standardimmobilien (S)

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus),
- ein Gutachten mit Bewertung eines gemischt genutzten Objekts (gewerblich genutzter Anteil mindestens 20 % des Rohertrags) oder gewerblich genutzten Objekts.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches Recht beziehen, an dem eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast, Erbbaurecht) oder eine wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Markt- und Beleihungswertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden.

Wird von der BelWertV abgewichen, so muss die zugrunde gelegte Vorschrift den Anforderungen des § 16, Abs. 2, Satz 1 bis 3 PfandBG genügen.

Bereich B1 – Marktwertermittlung Spezialimmobilien (LSPEZ)

- zwei Gutachten mit Bewertungen unterschiedlicher Spezialimmobilien (komplexe Betreiber-/Managementimmobilie, wie z. B. komplexe Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, Sozialimmobilie).

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Marktwertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden.

Bereich B2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Spezialimmobilien (SPEZ)

- zwei Gutachten mit Bewertungen unterschiedlicher Spezialimmobilien (komplexe Betreiber-/Managementimmobilie, wie z. B. komplexe Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, Sozialimmobilie).

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Markt- und Beleihungswertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Wird von der BelWertV abgewichen, so muss die zugrunde gelegte Vorschrift den Anforderungen des § 16, Abs. 2, Satz 1 bis 3 PfandBG genügen.

Bereich C1 – Marktwertermittlung alle Immobilienarten (LF)

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus),
- ein Gutachten mit Bewertung eines gemischt genutzten Objekts (gewerblich genutzter Anteil mindestens 20 % des Rohertrags) oder gewerblich genutzten Objekts.
- zwei Gutachten mit Bewertungen unterschiedlicher Spezialimmobilien (komplexe Betreiber-/Managementimmobilie, wie z. B. komplexe Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, Sozialimmobilie).

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches Recht beziehen, an dem eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast, Erbbaurecht) oder eine wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Marktwertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden.

Bereich C2 – Markt- und Beleihungswertermittlung alle Immobilienarten (LF)

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus),
- ein Gutachten mit Bewertung eines gemischt genutzten Objekts (gewerblich genutzter Anteil mindestens 20 % des Rohertrags) oder gewerblich genutzten Objekts.
- zwei Gutachten mit Bewertungen unterschiedlicher Spezialimmobilien (komplexe Betreiber-/Managementimmobilie, wie z. B. komplexe Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, Sozialimmobilie).

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches Recht beziehen, an dem eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast, Erbbaurecht) oder eine wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Die genannten Gutachten sind als vollumfängliche Markt- und Beleihungswertgutachten grundsätzlich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorzulegen. Wird von der ImmoWertV abgewichen, so muss dies ausführlich in den Gutachten ausgeführt und begründet werden. Wird von der BelWertV abgewichen, so muss die zugrunde gelegte Vorschrift den Anforderungen des § 16, Abs. 2, Satz 1 bis 3 PfandBG genügen.

Deltaprüfung

Sofern Deltaprüfungen durchgeführt werden, wird auf die erneute Vorlage von in der Basiszertifizierung bereits anerkannten Gutachten verzichtet. Vorzulegen sind lediglich Gutachten, die in dem angestrebten Zertifizierungsbereich zusätzlich gefordert werden.

5.3 Schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung umfasst die Bearbeitung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und Fragestellungen in begrenzter Zeit und mit beschränkt zugelassenen Hilfsmitteln.

Die schriftliche Prüfung wird von der Zertifizierungsstelle beaufsichtigt. Die zur Prüfung zugelassenen Arbeits- und Hilfsmittel bestimmt die Zertifizierungsstelle. Sie werden mit Einladung zur Prüfung schriftlich bekannt gegeben.

Der Umfang und der Inhalt der schriftlichen Prüfung für die einzelnen Zertifizierungsbereiche werden nachfolgend beschrieben.

5.3.1 Bereich A – Standardimmobilien

Bereich A1 – Marktwertermittlung Standardimmobilien (LS)

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 300 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

- Erstellung von zwei Marktwertermittlungen jeweils für ein wohnwirtschaftlich und ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindes-

Qualität in der Immobilienwirtschaft

tens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.

- Bearbeitungsdauer: 120 Minuten

Teil II: *Plausibilitätsprüfung*

- Prüfung eines Marktwert-Gutachtens auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 120 Minuten

Bereich A2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Standardimmobilien (S)

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 420 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: *Wertermittlung*

- Erstellung von einer Marktwert- und einer Beleihungswertermittlung für ein wohnwirtschaftlich und für ein überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutztes Objekt (insgesamt vier Wertermittlungen).
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.
- Bearbeitungsdauer: 180 Minuten

Teil II: *Plausibilitätsprüfung*

- Prüfung eines Marktwert-Gutachtens auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 180 Minuten

5.3.2 Bereich B –Spezialimmobilien

Bereich B1 – Marktwertermittlung Spezialimmobilien

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 180 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: *Wertermittlung*

- Erstellung von einer Marktwertermittlung für eine Spezialimmobilie
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil II: *Plausibilitätsprüfung*

- Prüfung eines Marktwertgutachtens über eine Spezialimmobilie auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Bereich B2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Spezialimmobilien

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 270 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

- Erstellung von einer Marktwert- und einer Beleihungswertermittlung einer Spezialimmobilie (insgesamt zwei Wertermittlungen)
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.
- Bearbeitungsdauer: 90 Minuten

Teil II: Plausibilitäts- oder Stichprobenprüfung

- Prüfung eines Marktwertgutachtens über eine Spezialimmobilie auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 120 Minuten

5.3.3 Bereich C –alle Immobilienarten

Bereich C1 – Marktwertermittlung alle Immobilienarten

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 300 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Teil I: Wertermittlung

- Erstellung von zwei Marktwertermittlungen jeweils für ein gemischt genutztes Objekt (Wohnen/Gewerbe) und für eine Spezialimmobilie
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.
- Bearbeitungsdauer: 120 Minuten

Teil II: Plausibilitätsprüfung

- Prüfung eines Marktwertgutachtens auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 120 Minuten

Bereich C2 – Markt- und Beleihungswertermittlung alle Immobilienarten

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 420 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

- Erstellung von einer Marktwert- und einer Beleihungswertermittlung jeweils für ein gemischt genutztes Objekt (Wohnen/Gewerbe) und für eine Spezialimmobilie (insgesamt vier Wertermittlungen)
- Dazu erhält der Kandidat eine verbale Objektbeschreibung sowie ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Den Bewertungen können unterschiedliche Zeitdauern und Schwierigkeitsgrade (Gewichte) beigemessen werden. Dabei soll jede Bewertungsaufgabe mindestens ein Drittel der Gesamtzeitdauer und der Gesamtpunktzahl (Gewichtung) umfassen.
- Bearbeitungsdauer: 180 Minuten

Teil II: *Plausibilitäts- oder Stichprobenprüfung*

- Prüfung eines Marktwertgutachtens auf Plausibilität
- Dazu erhält der Kandidat i. d. R. Auszüge aus einem fehlerhaften Gutachten und muss die Fehler nachweisen.
- Bearbeitungsdauer: 60 Minuten

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis
- Für die Beantwortung der Fragen genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen enthalten sein, die eine kurze rechnerische Nachweisführung erfordern.
- Bearbeitungsdauer: 180 Minuten

5.3.4 Deltaprüfung

Grundsätzlich werden bei der Deltaprüfung nachweislich bereits erfolgreich abgelegte Prüfungsinhalte anerkannt und die noch nicht abgeprüften Inhalte zusätzlich geprüft.

Deltaprüfungen bestehen lediglich aus einer schriftlichen Prüfung. Diese umfasst eine Wertermittlung und die Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen, die dem für die Deltaprüfung vorgesehenen Prüfstoffverzeichnis (Anlage) entnommen werden. Zur ihrer Beantwortung genügt in aller Regel eine verbale und in der Sache korrekte Beantwortung. In einzelnen Prüfungsbereichen können Fragen gestellt werden, die eine kurze rechnerische Nachweisführung bedingen.

Die Bearbeitungsdauer beträgt für die Wertermittlung und die Bearbeitung der Einzelfragen jeweils 60 bis 90 Minuten. Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 120 bis max. 180 Minuten.

Die Wertermittlungen sind aus folgenden Bereichen zu erstellen:

- a) Vom Bereich A1 zum Bereich A2:
Erstellung einer Beleihungswertermittlung
- b) Vom Bereich A1 zum Bereich B1 bzw. C1:
Erstellung einer Marktwertermittlung für eine Spezialimmobilie

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- c) Vom Bereich A2 zum Bereich B2 bzw. C2:
Erstellung einer Markt- und Beleihungswertermittlung für eine Spezialimmobilie
- d) Vom Bereich B1 zum Bereich B2:
Erstellung einer Beleihungswertermittlung für eine Spezialimmobilie
- e) Vom Bereich B1 zum Bereich A1 bzw. C1:
Erstellung einer Marktwertermittlung für ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt
- f) Vom Bereich B2 zum Bereich A2 bzw. C2:
Erstellung einer Markt- und Beleihungswertermittlung für ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt

5.4 Mündliche Prüfung

Der Prüfbereich der mündlichen Prüfung wird durch das Prüfstoffverzeichnis bestimmt und durch einen laufend zu aktualisierenden Fragenkatalog konkretisiert, der von der Zertifizierungsstelle vertraulich behandelt wird.

Ebenso zulässig und dann in die Bewertung einzubeziehen sind ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen.

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt je Kandidat 30 Minuten in den Bereichen A1, B1, C1 und 45 Minuten in den Bereichen A2, B2, C3. Die Prüfungszeit kann je Prüfungskandidat um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

Die Prüfungsabnahme erfolgt durch eine Prüfungskommission, welche aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern besteht.

Weitere Vertreter und Beauftragte (Akkreditierungsstelle, Kontrollstelle, etc.) der Zertifizierungsstelle können der Prüfung beiwohnen.

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Mit Zustimmung des jeweiligen Kandidaten und der Prüfungskommission können sonstige Beobachter an der Prüfung teilnehmen.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert. Mit Einverständniserklärung des Kandidaten kann der Ton aufgezeichnet werden.

5.5 Prüfungsbewertung

Die Bewertung der Prüfungen erfolgt durch die jeweiligen Prüfer. Die Durchführung und die Beurteilung aller Bestandteile der Erstzertifizierungsprüfung werden von den Prüfern und der Zertifizierungsstelle nachvollziehbar dokumentiert.

Gutachten

Die Gutachten gelten als bestanden, wenn der Kandidat in jedem Gutachten die von der Zertifizierungsstelle festgelegte Mindestpunktzahl erreicht hat und die Muss-Kriterien eingehalten wurden.

Die Zertifizierungsstelle teilt dem Kandidaten das Prüfungsergebnis (bestanden / überarbeiten / nicht bestanden) schriftlich mit.

Schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Kandidat in jedem einzelnen Prüfungsteil mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht hat. Bei der Prüfungsbewertung sind alle Teile gleich zu gewichten.

Die Zertifizierungsstelle teilt dem Kandidaten das Prüfungsergebnis (bestanden / nicht bestanden) schriftlich mit.

Mündliche Prüfung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Kandidat mindestens 70 % der Höchstpunktzahl erreicht hat.

Die Prüfungskommission gibt dem Kandidaten im Anschluss an die mündliche Prüfung das Ergebnis (bestanden / nicht bestanden) bekannt.

Gesamtergebnis

Hat der Kandidat alle einzelnen Prüfungen bestanden, so ist die Gesamtprüfung bestanden.

5.6 Wiederholungen

Wurden Prüfungsteile nicht bestanden, werden dem Kandidaten mit der schriftlichen Mitteilung über das Prüfungsergebnis auch Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung bekannt gegeben.

Für die einzelnen Prüfungsbestandteile gelten dabei nachfolgend beschriebene Wiederholungsmöglichkeiten.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Gutachten

Wird ein Gutachten nicht anerkannt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dieses einmalig nachzubessern oder ein neues Gutachten einzureichen. Danach besteht nur noch einmal die Möglichkeit, ein neues Gutachten einzureichen.

Schriftliche / Mündliche Prüfung

Nicht bestandene schriftliche Prüfungsteile oder mündliche Prüfungen können höchstens zweimal wiederholt werden.

Gesamtprüfung

Wird eine noch ausstehende oder nicht bestandene Prüfung nicht innerhalb von 2 Jahren nachgeholt, so verfallen bereits bestandene Prüfungsteile.

Nach einer endgültig nicht bestandenen Prüfung ist ein erneuter Antrag zur Prüfung frühestens nach 1 Jahr zulässig (Sperrfrist).

5.7 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandenen Prüfungen

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenen Zertifizierungsprüfung zu einem Wechsel der Zertifizierungsstelle, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung unter Umständen bestehen. Die Prüfung, die er bei der nächsten Zertifizierungsstelle (erneut) ablegt, gilt somit gegebenenfalls als Wiederholungsprüfung.

5.8 Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt

Kandidaten, die sich im Rahmen der Antragstellung oder des (Re)Zertifizierungsverfahrens einer Täuschungshandlung schuldig machen, werden von der Zertifizierungsstelle von der weiteren Teilnahme am (Re-)Zertifizierungsverfahren ausgeschlossen.

Täuscht ein Kandidat in der (Re)Zertifizierungsprüfung oder stört er den Prüfungsablauf erheblich, so wird er von der Aufsichtsperson (schriftliche Prüfung) oder von der Prüfungskommission (mündliche Prüfung) von der weiteren Prüfungsteilnahme ausgeschlossen. Die Gründe für den Ausschluss werden aktenkundig gemacht. Die Zertifizierungsstelle erklärt die (Re)Zertifizierungsprüfung nachträglich als „nicht bestanden“.

Bei Täuschungen, die nach Zertifikatserteilung oder Zertifikatsverlängerung festgestellt werden, wird die (Re)Zertifizierungsprüfung von der Zertifizierungsstelle nachträglich als „nicht bestanden“ erklärt. Nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle muss der zertifizierte Sachverständige unverzüglich Zertifikat und Stempel zurückgeben. Er wird aus der Liste der zertifizierten Sachverständigen gestrichen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Erscheint der Kandidat zu einem Prüfungstermin der (Re)Zertifizierungsprüfung ohne triftige Gründe nicht oder tritt er nach Beginn der Prüfung ohne triftige Gründe von der Prüfung zurück, so gilt die (Re)Zertifizierungsprüfung als „nicht bestanden“.

Weist der Kandidat der Zertifizierungsstelle seine Gründe für Rücktritt und/oder Versäumnis unverzüglich nach und erkennt die Zertifizierungsstelle diese Gründe an, so liegt kein Fehlversuch vor. Dem Kandidaten wird dies schriftlich mitgeteilt und ein neuer Termin für die (Re)Zertifizierungsprüfung festgesetzt.

5.9 Zertifizierungsentscheidung

Die Zertifizierungsstelle entscheidet nach eingehender Beurteilung der im gesamten Zertifizierungsprozess gesammelten Informationen über die Erstzertifizierung des Kandidaten. Sie teilt dem Kandidaten in einer festzulegenden Frist die Zertifizierungsentscheidung schriftlich mit.

Wurde die Erstzertifizierungsprüfung nicht bestanden, werden dem Kandidaten mit der schriftlichen Mitteilung auch die Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung bekannt gegeben.

5.10 Einsichtnahme in die Prüfungsakten

Der Antragsteller hat das Recht zur Einsicht in seine Prüfungsarbeiten und die darauf bezogenen Bewertungen der Prüfer. Der Antrag auf Einsichtnahme ist innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach schriftlicher Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bei der Zertifizierungsstelle schriftlich einzureichen.

Die Zertifizierungsstelle bestimmt Ort und Zeit der Einsichtnahme. Bei der Einsicht dürfen die Prüfungsunterlagen weder mitgenommen noch Kopien in gleich welcher Weise angefertigt werden.

5.11 Zertifizierungsverfahren bei Anerkennung von früheren externen Prüfungsleistungen / Delta-Prüfung

Die Anerkennung von erfolgreich erbrachten externen Prüfungsleistungen bei anderen Stellen (auch der öffentlichen Bestellung) im Zertifizierungsgebiet ist auf Anfrage bei der Zertifizierungsstelle möglich. Ziel der Anerkennung ist die Vermeidung von Doppelprüfungen.

In Anwendung der Nr. 9.2.6 DIN EN/ISO 17024 kann die Zertifizierungsstelle Arbeiten (Prüfungsleistungen) berücksichtigen, die vor einer anderen Stelle abgelegt wurden. Der Zertifizierungsstelle müssen geeignete Berichte, Angaben und Aufzeichnungen vorgelegt werden, um darzulegen, dass die Ergebnisse gleichwertig sind und den Anforderungen entsprechen, die vom Zertifizierungsprogramm aufgestellt wurden. Die Gestaltung der Prüfungsanforderungen muss die Vergleichbarkeit der Ergebnisse jeder einzelnen Prüfung sicherstellen, sowohl in Inhalt als auch Schwierigkeitsgrad, einschließlich der Gültigkeit der Entscheidungen „nicht bestanden/bestanden“.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Der Kandidat hat einen Abgleich zu den Inhalten dieses Zertifizierungsprogrammes zu erstellen, um die Vergleichbarkeit zu dokumentieren.

Über die Anerkennung von erfolgreich erbrachten Prüfungsleistungen sowie den Umfang der Delta-Prüfung sowie die entsprechende Gebühr entscheidet die Zertifizierungsstelle.

5.12 Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel

Hat der Kandidat die Zertifizierungsprüfung insgesamt bestanden, so erhält er von der Zertifizierungsstelle zum Nachweis ein Zertifikat und einen Stempel, nachdem er die Bedingungen zu deren Vergabe und Nutzung sowie die Einhaltung der Rechte und Pflichten von zertifizierten Sachverständigen unterzeichnet hat.

Das Zertifikat und der Stempel sind durch die Registriernummer personenbezogen und daher nicht übertragbar.

Der Gültigkeitszeitraum des Zertifikats und des Stempels beträgt fünf Jahre, gerechnet ab dem Ausstellungsdatum der Zertifikatserteilung.

Zertifikat und Stempel verbleiben im Eigentum der Zertifizierungsstelle und sind bei endgültigem Entzug der Zertifizierung (siehe Kapitel 8) oder Erlöschen der Zertifizierung an diese zurückzugeben.

Die Zertifizierung erlischt, wenn

- der zertifizierte Sachverständige gegenüber der Zertifizierungsstelle erklärt, dass er seine Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger einstellt,
- die Gültigkeit der Zertifizierung abläuft und der zertifizierte Sachverständige nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt hat.

6 Überwachung der Zertifikatsinhaber

6.1 Weiterbildung

Zur Sicherstellung der dauerhaften fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von mindestens drei Tagen (entspricht 18 Stunden oder 24 akademischen Stunden á 45 Minuten) in entsprechenden fachspezifischen Veranstaltungen nachzuweisen. Diese Veranstaltungen müssen von der Zertifizierungsstelle anerkannt werden.

Es werden nur Bescheinigungen anerkannt, auf denen die Dauer der Veranstaltung, Inhalt der Veranstaltung und die Namen der Vortragenden zu ersehen ist. Sofern die Zeiten auf den Teilnahmebestätigungen oder die anderen Angaben nicht enthalten sind, ist ergänzend der Programmablauf oder ein anderes Dokument des Veranstalters (auf dem die Dauer ersichtlich ist) einzureichen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Als Weiterbildung können auf Antrag auch Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, die Durchführung von Referenten-/Dozententätigkeit zu einschlägigen Themen sowie die Mitarbeit in Gremien und Fachverbänden des Zertifizierungsgebietes in Summe bis maximal einen Tag (acht akademische Stunden á 45 Minuten) pro Jahr anerkannt werden.

6.2 Überwachungsgutachten

Um die Qualität der vom Zertifikatsinhaber verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats der Zertifizierungsstelle mindestens 3 selbstverfasste Überwachungsgutachten zur Überprüfung auf Anforderung zur Verfügung zu stellen. Die Anforderung von Überwachungsgutachten durch die Zertifizierungsstelle erfolgt mindestens zweimal innerhalb des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats.

Es ist darauf zu achten, dass die einzureichenden Überwachungsgutachten grundsätzlich denen im Rahmen der Erstzertifizierung geforderten Objektarten entsprechen (siehe Kapitel 5.2).

Die eingereichten Überwachungsgutachten sollen nicht älter als 4 Jahre sein.

Entsprechen alle oder einzelne Gutachten nicht den Anforderungen, wird der Zertifikatsinhaber zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann die Zertifizierungsstelle erneut ein oder mehrere Gutachten anfordern.

Bei Nichterfüllen der Anforderungen an die Weiterbildung und die einzureichenden Überwachungsgutachten fordert die Zertifizierungsstelle den zertifizierten Sachverständigen unter Fristsetzung auf, die Anforderungen zu erfüllen. Kommt der zertifizierte Sachverständige den Aufforderungen nicht nach, leitet die Zertifizierungsstelle ggf. geeignete Maßnahmen ein, um diese abzustellen (siehe Kapitel 8).

6.3 Mündliche Nachprüfung

Entsprechen alle oder einzelne Gutachten mehrmals nicht den Anforderungen, kann der Zertifikatsinhaber zur Aufrechterhaltung der Zertifizierung in einer mündlichen Prüfung analog den Regeln der mündlichen Zertifizierungsprüfung für die Erstzertifizierung nachweisen, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebiets entspricht.

Zulässig sind insbesondere Fragen, die sich auf die eingereichten Praxisgutachten beziehen sowie auch ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen.

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt je Kandidat für die Bereiche A1 und B1 30 Minuten; für die Bereiche A2 und B2 45 Minuten. Die Prüfungszeit kann jeweils um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

Die Prüfungsabnahme erfolgt durch eine Prüfungskommission, welche aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern besteht.

Weitere Vertreter und Beauftragte (Akkreditierungsstelle, Kontrollstelle, etc.) der Zertifizierungsstelle können der Prüfung beiwohnen.

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Mit Zustimmung des jeweiligen Kandidaten und der Prüfungskommission können sonstige Beobachter an der Prüfung teilnehmen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert. Mit Einverständnis-erklärung des Kandidaten kann der Ton aufgezeichnet werden.

6.3.1 Prüfungsbewertung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung.

Die Prüfungskommission gibt dem Kandidaten im Anschluss an die mündliche Prüfung das Ergebnis (bestanden / nicht bestanden) bekannt.

6.3.2 Wiederholung

Besteht ein Kandidat die mündliche Nachprüfung nicht, so kann er diese höchstens zweimal wiederholen. Es ist ein Antrag auf Wiederholung der Prüfung zu stellen.

Innerhalb dieser Zeit ist die Zertifizierung ausgesetzt.

Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Sachverständige nicht aktiv mit der Zertifizierung (Zertifikat) und dem (digitalisierten) Stempelabdruck werben.

6.4 Überwachungsbegutachtung

Überwachungsbegutachtungen können bei Bekanntwerden von Mängeln oder Verfehlungen während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikates durch von der Zertifizierungsstelle bestimmte Prüfer stattfinden und dienen der Prüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen.

Bei negativer Bewertung der Stichprobenkontrollen (Gutachtenüberprüfung) entscheidet die Zertifizierungsstelle, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet.

Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist eine weitere stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Maßgebend bei dieser Beurteilung sind die Mindestanforderungen an Gutachten. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Dokument zusammengefasst.

7 Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats um weitere 5 Jahre. Dafür hat der zertifizierte Sachverständige anhand der eingereichten Überwachungsgutachten nachgewiesen, dass er die aktuellen fachlichen Anforderungen im Zertifizierungsgebiet erfüllt.

7.1 Voraussetzungen und Antragstellung

Voraussetzung für die Rezertifizierung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen, d.h. der Nachweis der jährlichen Weiterbildung und die positive Bewertung der Überwachungsgutachten (siehe Kapitel 6).

Der Antrag zur Rezertifizierung ist rechtzeitig vor Ablauf der Zertifizierung bei der Zertifizierungsstelle einzureichen.

Mit dem Antrag zur Rezertifizierung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Antrag,
- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 1 Monat),
- Aktuelle Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse, z.B. Schufa (nicht älter als 1 Monat),
- Nachweis einer angemessenen Berufshaftpflichtversicherung
- Geeigneter Nachweis darüber, dass der Antragsteller weiterhin in wirtschaftlich geordneten Verhältnissen lebt (z.B. in Form einer eidesstattliche Versicherung über die Vermögensverhältnisse).

Alle weiteren Unterlagen liegen der Zertifizierungsstelle vor; eine Aktualisierung wird insoweit erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben. Die Zertifizierungsstelle behält sich vor, zusätzliche Unterlagen anzufordern

7.2 Zertifikatsverlängerung

Die Zertifizierungsstelle entscheidet auf der Grundlage der im gesamten Rezertifizierungsverfahren gesammelten Informationen über die Rezertifizierung des Kandidaten. Die Zertifizierungsstelle teilt dem Kandidaten die Rezertifizierungsentscheidung schriftlich mit.

Der Gültigkeitszeitraum der Zertifizierung verlängert sich um weitere 5 Jahre und richtet sich nach dem ehemaligen Gültigkeitsdatum.

Wird keine Rezertifizierung beantragt, erlischt die Zertifizierung automatisch.

8 Sanktionierende Maßnahmen

Verstößt ein zertifizierter Sachverständiger gegen die Regeln der Zertifizierungsstelle oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die Anforderungen an zertifizierte Sachverständige, muss dies durch die Zertifizierungsstelle und ihre Gremien verfolgt werden.

Je nach Schwere des Verstoßes können abgestuft folgende Maßnahmen angewandt werden:

- Verwarnung,
- befristete Aussetzung der Zertifizierung,

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- endgültiger Entzug der Zertifizierung.

Befristete Aussetzung der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung für einen festgelegten Zeitraum aussetzen, wenn

- der zertifizierte Sachverständige nicht auf wiederholte Verwarnungen reagiert und die begutachtende Person im Rahmen der Bewertung einer Überwachungsmaßnahme zu dem Schluss gelangt, dass die Zertifizierung ausgesetzt werden sollte, bis die erforderlichen korrektiven Maßnahmen seitens des zertifizierten Sachverständigen umgesetzt sind,
- der zertifizierte Sachverständige seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Sachverständige nicht aktiv mit der Zertifizierung werben.

Die Dauer der Aussetzung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Zertifikates, d. h. die Gültigkeit verlängert sich nicht um den entsprechenden Zeitraum der Aussetzung.

Endgültiger Entzug der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung endgültig entziehen, wenn

- der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,
- Verstöße gegen die Rechte und Pflichten der zertifizierten Sachverständigen (wie in Kapitel 9 aufgeführt) vorliegen,
- wenn die von der Zertifizierungsstelle festgelegten Auflagen gegenüber dem zertifizierten Sachverständigen auch nach einem Aussetzen der Zertifizierung innerhalb eines festgelegten Zeitraumes nicht erfüllt werden.

9 Pflichten (Berufsgrundsätze)

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der europäischen Bewertungsstandards EVS 3 und EVS 4 von TEGoVA, sowie die Anforderungen der Mustersachverständigenordnung des DIHK, Stand 28.03.2012, Kapitel 3.

Die europäischen Bewertungsstandards EVS von TEGoVA können direkt bei TEGoVA abgerufen werden (www.tegova.org).

Die nachfolgenden Ausführungen gelten zur Darstellung des Anspruchsniveaus und gelten für die Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger

9.1 Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische Aufgabenerfüllung

Der Sachverständige darf sich bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme aussetzen, die seine Vertrauenswürdigkeit und die Glaubhaftigkeit seiner Aussagen gefährdet (Unabhängigkeit).

Der Sachverständige darf keine Verpflichtungen eingehen oder Weisungen entgegennehmen, die geeignet sind, seine tatsächlichen Feststellungen und Beurteilungen zu verfälschen (Weisungsfreiheit).

Der Sachverständige hat seine Aufträge unter Berücksichtigung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Erfahrung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilungen sind sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen. Er hat in der Regel die in diesem Dokument beschriebenen Anforderungen an Gutachten zu beachten (Gewissenhaftigkeit).

Der Sachverständige hat bei der Erbringung seiner Leistung stets darauf zu achten, dass er sich nicht der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Erstellung seines Gutachtens strikte Neutralität zu wahren und muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten (Unparteilichkeit).

Insbesondere darf der Sachverständige nicht

- Gutachten in eigener Sache oder für Objekte und Leistungen seines Dienstherrn oder Arbeitgebers erstatten,
- Gegenstände erwerben oder zum Erwerb vermitteln, eine Sanierung o.ä. der Objekte durchführen, über die er ein Gutachten erstellt hat, es sei denn, er erhält den entsprechenden Folgeauftrag nach Beendigung des Gutachtenauftrags und seine Glaubwürdigkeit wird durch die Übernahme dieser Tätigkeiten nicht infrage gestellt.

9.2 Persönliche Aufgabenerfüllung und Beschäftigung von Hilfskräften

Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde grundsätzlich in eigener Person zu erbringen (persönliche Aufgabenerfüllung).

Der Sachverständige darf Hilfskräfte grundsätzlich nur zur Vorbereitung seiner Leistung und nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; der Umfang der Tätigkeit der Hilfskraft ist im Gutachten kenntlich zu machen, soweit es sich nicht um Hilfsdienste von untergeordneter Bedeutung handelt.

Hilfskraft ist, wer den Sachverständigen bei der Erbringung seiner Leistung nach dessen Weisungen auf dem Sachgebiet unterstützt.

Bei außergerichtlichen Leistungen darf der Sachverständige Hilfskräfte über Vorbereitungsarbeiten hinaus einsetzen, wenn der Auftraggeber zustimmt und Art und Umfang der Mitwirkung offengelegt werden.

9.3 Verpflichtung zur Gutachtenerstattung

Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten für Gerichte und Verwaltungsbehörden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten und zur Erbringung sonstiger Leistungen wie Beratungen, Überwachungen, Prüfungen, Erteilung von Bescheinigungen sowie schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten auch gegenüber anderen Auftraggebern verpflichtet. Er kann jedoch die Übernahme eines Auftrags verweigern, wenn ein wichtiger Grund vorliegt; die Ablehnung des Auftrags ist dem Auftraggeber unverzüglich zu erklären.

9.4 Form der Gutachtenerstattung; gemeinschaftliche Leistungen

Soweit der Sachverständige mit seinem Auftraggeber keine andere Form vereinbart hat, erbringt er seine Leistungen in Schriftform oder in elektronischer Form. Erbringt er sie in elektronischer Form, trägt er für eine der Schriftform gleichwertige Fälschungssicherheit Sorge.

Erbringen mehrere Sachverständige eine Leistung gemeinsam, muss im Gutachten zweifelsfrei erkennbar sein, welcher Sachverständige für welche Teile verantwortlich ist. Leistungen in schriftlicher oder elektronischer Form müssen von allen beteiligten Sachverständigen unterschrieben oder elektronisch gekennzeichnet werden.

Übernimmt ein Sachverständiger Leistungen Dritter, muss er darauf hinweisen.

9.5 Bezeichnung als „zertifizierter Sachverständiger“

Der Sachverständige hat bei seinen Leistungen in schriftlicher oder elektronischer Form auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, die von der Zertifizierungsstelle vorgegebenen Textmuster, Bezeichnungen (Titel) und Stempel zu verwenden.

Unter die genannten Leistungen hat der Sachverständige seine Unterschrift und seinen Stempel zu setzen.

Bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten darf der Sachverständige nicht in wettbewerbswidriger Weise auf seine Zertifizierung hinweisen oder hinweisen lassen.

9.6 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Der Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- a) der Name des Auftraggebers,
- b) der Tag der Auftragserteilung,
- c) der Gegenstand des Auftrags und
- d) der Tag der Leistungserbringung bzw. die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist.

Der Sachverständige ist verpflichtet,

- a) die unter Nr. 9.6 genannten Aufzeichnungen,
- b) ein vollständiges Exemplar des Gutachtens oder eines entsprechenden Ergebnismachweises einer sonstigen Leistung und
- c) die sonstigen schriftlichen Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Sachverständiger beziehen,

mindestens 10 Jahre lang aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Aufzeichnungen zu machen oder die Unterlagen entstanden sind.

Werden die genannten Dokumente auf Datenträgern gespeichert, muss der Sachverständige sicherstellen, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können. Er muss weiterhin sicherstellen, dass diese Dokumente nicht nachträglich geändert werden können.

9.7 Haftung, Haftpflichtversicherung

Der Sachverständige darf seine Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht ausschließen.

Der Sachverständige hat eine Haftpflichtversicherung in angemessenem Umfang und in angemessener Höhe abzuschließen und während der Zeit der Zertifizierung aufrecht zu erhalten. Er hat sie in regelmäßigen Abständen auf Angemessenheit zu überprüfen.

Der Sachverständige trägt für die Tätigkeit seiner Mitarbeiter die volle Verantwortung. Er muss daher seine Mitarbeiter hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung und persönlichen Zuverlässigkeit sorgfältig auswählen, einweisen, anleiten, überwachen und fortbilden. Art, Inhalt und Umfang der Pflicht zur Überwachung und Anweisung der Hilfskräfte im Einzelfall bestimmen sich nach dem Maß ihrer Sachkunde und Erfahrung sowie der Gegebenheiten und Schwierigkeiten des konkreten Gutachtauftrags.

Steht der Sachverständige in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.

9.8 Schweigepflicht

Dem Sachverständigen ist untersagt, bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangte Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.

Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten gemäß Nr. 9.11.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus. Sie gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der Zertifizierung.

9.9 Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch

Der Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, im erforderlichen Umfang fortzubilden und den notwendigen Erfahrungsaustausch zu pflegen. Er hat der Zertifizierungsstelle die geeigneten Nachweise jährlich unaufgefordert vorzulegen.

9.10 Werbung

Die Werbung des zertifizierten Sachverständigen muss seiner besonderen Stellung und Verantwortung gerecht werden.

Der Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner Zertifizierungstätigkeit auf Briefbögen, auf Drucksachen und in Werbeanzeigen auf die Zertifizierung hinzuweisen und unter das Gutachten den die Zertifizierung ausweisenden Stempel zu setzen. Bei Abbildungen der Zertifizierungsurkunde muss diese vollständig dargestellt werden. Eine Verkleinerung der Urkunde darf nur insoweit erfolgen, als ihr Inhalt noch lesbar ist. Hinweise auf die Zertifizierung müssen sich auf das von der Zertifizierungsstelle vorgegebene Textmuster halten. Der zertifizierte Sachverständige hat zu dulden, dass seine Zertifizierung, sein Sachgebiet, sein Name und seine Anschrift von der Zertifizierungsstelle gespeichert und in Listen oder auf sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage jedermann zur Verfügung gestellt wird. Werbliche Hinweise des zertifizierten Sachverständigen auf seine Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb und den sonstigen wettbewerbsrechtlichen Vorschriften orientieren.

9.11 Anzeigepflichten

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- a) Änderung von Büroanschrift oder Privatadresse
- b) die Errichtung und tatsächliche Inbetriebnahme oder Schließung einer Niederlassung
- c) die Änderung seiner oder die Aufnahme einer weiteren beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit, insbesondere den Eintritt in ein Arbeits- oder Dienstverhältnis
- d) den Verlust des Zertifikats oder des die Zertifizierung ausweisenden Stempels
- e) die Leistung der Eidesstattlichen Versicherung gemäß § 807 Zivilprozessordnung und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwingung der Eidesstattlichen Versicherung gemäß § 901 Zivilprozessordnung;
- f) die Stellung des Antrages auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder das Vermögen einer Gesellschaft, deren Vorstand, Geschäftsführer oder Gesellschafter er ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse
- g) den Erlass eines Haft- oder Unterbringungsbefehls, die Erhebung der öffentlichen Klage und den Ausgang des Verfahrens in Strafverfahren, wenn der Tatvorwurf auf eine Verletzung von Pflichten schließen lässt, die bei der Ausübung der Sachverständigentätigkeit zu beachten sind, oder er in anderer Weise geeignet ist, Zweifel an der persönlichen Eignung oder besonderen Sachkunde des Sachverständigen hervorzurufen.
- h) die Änderung seiner beruflichen Betätigungsform (z. B. Sozietät, Angestelltenverhältnis)
- i) eine öffentliche Bestellung bzw. deren Widerruf.

9.12 Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen

Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die zur Überwachung seiner Tätigkeit und der Einhaltung seiner Pflichten sowie zur Prüfung seiner Eignung erforderlichen mündlichen oder schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist und unentgeltlich zu erteilen und angeforderte Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 Strafprozessordnung) der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (Nr. 9.6) in deren Räumen vorzulegen und angemessene Zeit zu überlassen.

9.13 Zusammenschlüsse

Der Sachverständige darf sich zur Ausübung seiner Sachverständigentätigkeit mit anderen Personen in jeder Rechtsform zusammenschließen. Dabei hat er darauf zu achten, dass seine

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Glaubwürdigkeit, sein Ansehen in der Öffentlichkeit und die Einhaltung seiner Pflichten nach dieser Regelung gewährleistet sind.

9.14 Rückgabepflicht von Zertifizierungsurkunde und Stempel

Der Sachverständige hat nach Erlöschen der Zertifizierungsstelle die Zertifizierungsurkunde und den Stempel zurückzugeben.

10 Anforderungen an Gutachten

Grundsätzlich gelten die Anforderungen des europäischen Bewertungsstandards EVS 5 von TEGoVA und die Empfehlungen zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens des Instituts für Sachverständigenwesen e.V.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten zur Darstellung des Anspruchsniveaus. Die europäischen Bewertungsstandards EVS von TEGoVA können direkt bei TEGoVA abgerufen werden (www.tegova.org).

Dieser Abschnitt regelt, welchen allgemeinen Anforderungen die Gutachten über den Verkehrs- bzw. Markt- und Beleihungswert entsprechen müssen, die von in DIN EN/ISO 17024 Konformität zertifizierten Sachverständigen erstellt werden. Bewertungsdienstleistungen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sollen für den Empfänger hinsichtlich der bestehenden Einschränkungen gegenüber einem vollumfänglichen Gutachten transparent gemacht werden. Damit soll ein möglichst einheitlicher und hoher Standard der als „Gutachten“ bezeichneten Bewertungsdienstleistungen der zertifizierten Sachverständigen gewährleistet werden. Diese allgemeinen Anforderungen an Gutachten dienen insbesondere der Information und Sicherheit der Auftraggeber und Gutachtenverwender. Zudem ermöglichen sie den Zertifizierungsstellen die Qualitätssicherung bei der Überwachung der Zertifikatsinhaber.

Bei der Gutachtenerstellung sind neben diesen Anforderungen zu beachten und deshalb an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt:

- die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, d.h. zur Verkehrswertermittlung insbesondere BauGB und ImmoWertV bzw. zur Markt- und Beleihungswertermittlung insbesondere PfandBG und BelWertV;
- die Pflichten gemäß Kapitel 9 von zertifizierten Sachverständigen;
- die Regelungen zur Überwachung der Zertifikatsinhaber durch die Zertifizierungsstelle gemäß Kapitel 6.

Die Zertifizierungsstelle erarbeitet für eine möglichst objektive und einheitliche Beurteilung der Prüfungs- und der Überwachungsgutachten jeweils geeignete Kriterien. Es können von der Zertifizierungsstelle im Rahmen der Zertifizierungsregeln auch erweiterte Anforderungen vorrangig an die Prüfungsgutachten gestellt werden. Hierzu können zusätzliche Hinweise o.ä. (z.B. Checklisten) veröffentlicht werden.

10.1 Allgemeine Anforderungen an Gutachten

In einem Gutachten sind neben dem ermittelten Wert bzw. dem sonstigen Ergebnis insbesondere auch der Umfang der hierzu durchgeführten Tatsachenerhebungen unter Angabe der Quellen, ggf. sonstige Voraussetzungen, das bzw. die angewandten Wertermittlungsverfahren mit Erläuterungen zur Ableitung der wesentlichen Ansätze und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen zur beauftragten Wertermittlung aufzuführen. Ein Gutachten muss für

Qualität in der Immobilienwirtschaft

einen Fachmann in seinen wesentlichen Inhalten insoweit nachprüfbar sein, dass die ergebnisrelevanten Feststellungen und Schlussfolgerungen von diesem als richtig oder falsch erkannt werden können.

Die Ausführungen im Gutachten erfolgen in einer für den vorgesehenen Empfängerkreis verständlichen Sprache, d.h. in einem Gutachten für bewertungsunkundige Personen insbesondere unter zurückhaltender Verwendung von Fachbegriffen. Ein Gutachten muss für den Empfänger in seinen Ansätzen und Schlussfolgerungen grundsätzlich nachvollziehbar und verständlich sein. Unvermeidbare Fachbegriffe sind angemessen zu erläutern.

Als Bestandteil des Gutachtens ist eine Objektdokumentation (i.d.R. in Form von Beschreibung, Karten / Plänen und Fotos) erforderlich, die dem Leser ohne eigene Besichtigung einen hinreichenden Eindruck vom Bewertungsobjekt vermittelt, um die Gedankengänge und Schlussfolgerungen in der Wertermittlung nachvollziehen zu können. Die Objektbeschreibung dient dabei auch als Nachweis, welche wertbeeinflussenden Eigenschaften für das Bewertungsobjekt festgestellt und berücksichtigt wurden.

Es ist Aufgabe des zertifizierten Sachverständigen, den Gutachtentext auf das Wesentliche zu beschränken. Dies bedeutet, dass der zertifizierte Sachverständige in der Lage sein muss, auch komplexe Zusammenhänge auf nachvollziehbare Weise in knapper Form darzustellen. Auch für den zertifizierten Sachverständigen ist eine wirtschaftliche Arbeitsweise geboten und deshalb die Verwendung von Textbausteinen und dergleichen grundsätzlich sinnvoll. Es liegt jedoch in der besonderen Verantwortung des zertifizierten Sachverständigen, verwendete Textbausteine bei Bedarf an den zu beurteilenden Sachverhalt anzupassen bzw. auf den konkreten Bewertungsfall nicht zutreffende Formulierungen ganz zu verzichten.

Die Durchführung der Wertermittlung hat gemäß der für den Auftraggeber bzw. den vereinbarten Verwendungszweck des Gutachtens geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Anweisungen zu erfolgen. Auf diese ist im angemessenen Umfang Bezug zu nehmen. Der zertifizierte Sachverständige ist verpflichtet, auf eine sachgemäße Auftragserteilung hinzuwirken und auf von diesen allgemeinen Anforderungen ggf. abweichende Vereinbarungen explizit hinzuweisen, so dass für den vorgesehenen Empfängerkreis insbesondere eine Einschränkung der Wertaussage aus dem Gutachten deutlich erkennbar ist.

Im Gutachten ist insbesondere zwischen Feststellungen und erforderlichenfalls getroffenen Annahmen zu differenzieren. Angaben Dritter sind, soweit sie wesentlich wertbeeinflussend sind, vom Sachverständigen zu plausibilisieren. Es ist auch im Gutachten darauf hinzuweisen, wenn dieses auf besonderen Hinweisen und Maßgaben des Auftraggebers bzw. einer nur unzureichenden Objektbesichtigung beruht.

Es ist darauf zu achten, dass der nach dem Auftragszweck vorgesehene Empfänger des Gutachtens auf erkannte werterhebliche Sachverhalte aufmerksam gemacht wird, die nicht in die fachliche Kompetenz des Bewertungssachverständigen fallen und von diesem deshalb nicht abschließend beurteilt werden können. Dies gilt z.B. für bestehende wesentliche Bauschäden und Baumängel sowie bei der erforderlichen Beurteilung von Rechtsfragen. In diesen Fällen sollen dem Empfänger möglichst konkrete und klar erkennbare Hinweise für sinnvolle vertiefende Untersuchungen gegeben und auf eine daraufhin ggf. erforderliche Überarbeitung der Wertermittlung hingewiesen werden.

10.2 Abgrenzung sonstiger Bewertungsdienstleistungen

Zur deutlichen Abgrenzung von einem „Gutachten“ sollen sonstige Bewertungsdienstleistungen von vornherein klarstellend z.B. als „gutachterliche bzw. sachverständigen Stellungnahme“ bezeichnet werden. Dies gilt z.B., wenn der Sachverständige eine Einschätzung zu einer vom Auftraggeber vorgegebenen Detailfrage oder eine Beurteilung zu einem bereits vorliegenden Gutachten und dergleichen abgibt, die z.B. ohne eigene bzw. nur auf der Grundlage von eingeschränkten Sachverhaltsermittlungen erfolgt. Reine Wertberechnungen unter Anwendung der einschlägigen Wertermittlungsverfahren, die z.B. auf detaillierte Objektbeschreibungen und Erläuterungen verzichten, sollten klarstellend ebenfalls nicht als „Gutachten“ bezeichnet werden sondern zutreffender z.B. als „Marktwertschätzung“ oder „Marktwertermittlung“.

10.3 Inhalt und Aufbau von Gutachten

Es gibt keinen allgemein verbindlichen (Mindest-)Inhalt und Aufbau von Gutachten. Dieser ist vom Sachverständigen eigenverantwortlich zu bestimmen, ggf. unter Berücksichtigung der vom Empfänger³ gestellten Anforderungen für die individuelle Aufgabenstellung.

Dennoch sollte ein Gutachten grundsätzlich folgende Inhalte haben:

- Eindeutige Identifizierung und Bezeichnung des Bewertungsgegenstands (z.B. durch Wiedergabe der Grundbuchdaten, Kennzeichnung in Flurkarte)
- Angabe zum Zweck der Wertermittlung (Auftragsanlass, Empfänger) und Angabe des zu ermittelnden Werts (Wertbegriff)
- Ggf. besondere Maßgaben des Auftraggebers bzw. besondere Vereinbarungen für die Gutachtenerstellung (z.B. Einschränkungen des Untersuchungsumfangs)
- Maßgebliche Stichtage der Wertermittlung (insbesondere Wertermittlungs- und ggf. abweichender Qualitätsstichtag, Datum der Besichtigung)
- Grundlagen der Wertermittlung (durchgeführte Erhebungen, verwendete Unterlagen, Umfang der Objektbesichtigung)
- Objektbeschreibung (rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften)
- Darstellung der angewandten Wertermittlungsverfahren mit Angaben zur Herkunft und Ableitung der wesentlichen Wertansätze⁴
- Nachvollziehbare Ableitung und eindeutige Zusammenfassung des Ergebnisses
- Angaben zu etwaigen Einschränkungen der Wertaussage

³ Vgl. z.B. „Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder“ vom 19. Februar 2014 betreffend den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, BStBl. 2014 I S. 808.

⁴ Die Angabe zur Herkunft der Daten kann im einzelnen Gutachten entfallen, wenn hierzu z.B. mit institutionellen Auftraggebern eine Vereinbarung über eine generelle Vorgehensweise getroffen wurde und deren Beachtung durch alle Beteiligten (insbesondere für Ersteller und Empfänger der Gutachten) ausreichend gewährleistet ist. In diesen Fällen kann es ausreichen, dass im einzelnen Gutachten etwaige Abweichungen von der generellen Vorgehensweise dargelegt und begründet werden.

11 Prüfstoffverzeichnis

Siehe Anlage

12 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Dokumentes ihre Bestandskraft verlieren, so behält unabhängig davon das übrige Dokument seine sonstige Bestandskraft.