

DIAZert – Zertifizierungsstelle der



DIN EN ISO/IEC 17024 Konformität

Zertifizierungsprogramm

Sachverständige für Immobilienbewertung



**„Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung (DIA)®“**



Inhaltsverzeichnis

Zertifizierungsprofile.....	3
Zertifizierungsverfahren (allgemeine Beschreibung)	5
Antragsverfahren	9
Zertifizierungsprüfung	13
Anforderungen an Wertgutachten.....	20
Rechte und Pflichten zertifizierter Sachverständige	29
Sanktionierende Maßnahmen.....	35
Zeichennutzung	39
Prüfstoffverzeichnis (Kompetenzmatrix)	41
Termine und Anmeldung.....	54
Preisverzeichnis.....	55



Zertifizierungsprofile Sachverständige für Immobilienbewertung

Folgende Tätigkeitsfelder (Zertifizierungsprofile) werden von der akkreditierten Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG zertifiziert:

Wohn- und Gewerbeimmobilien (W+G):

- Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **W+G** sind kompetent für die Bewertung von insbesondere Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen, gemischt genutzte oder reine Gewerbeimmobilien, grundstücksgleiche Rechte.

Immobilieninvestments (Inv):

- Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **Inv** sind kompetent für die Bewertung von z.B. Immobilienportfolios, „große“ Rendite- und Gewerbeobjekte, Immobilienfonds, Betreiber-/Managementimmobilien.

Land und Forst (Agr):

- Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **Agr** sind kompetent für die Bewertungen im Außenbereich, Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen und Gebäude.

Zusätzlich:

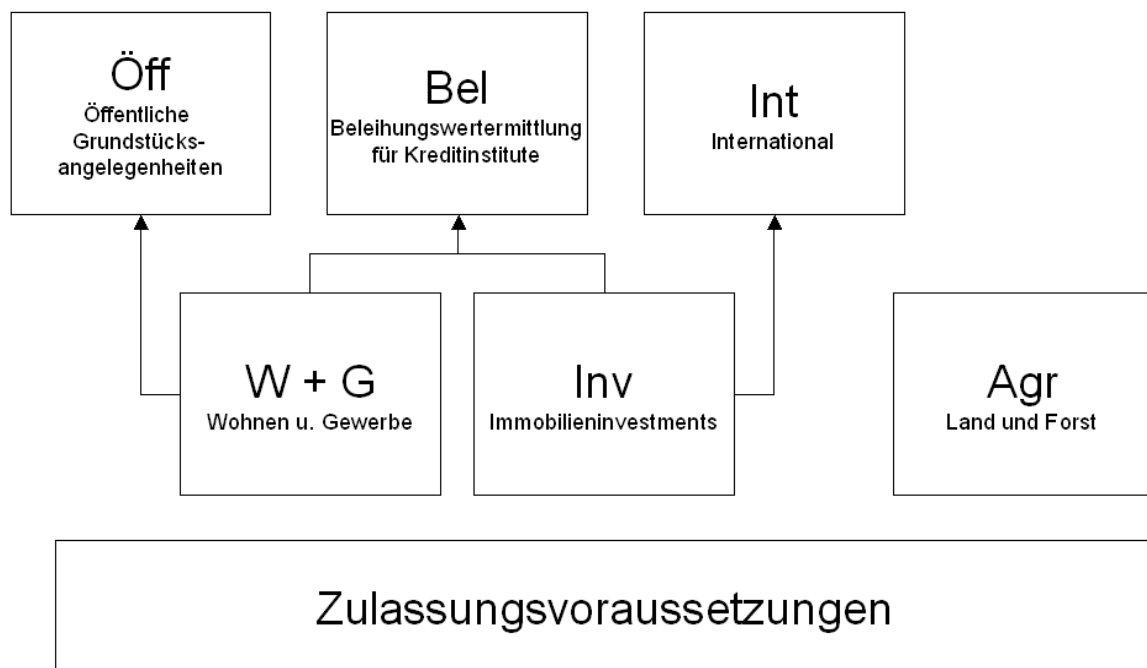
- Beleihungswertermittlung als Zusatz zu W+G und/oder Inv (Bel): Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **Bel** sind kompetent für die Beleihungswertermittlung für Kreditinstitute gemäß Beleihungswertermittlungsverordnung.
- Öffentliche Grundstücksangelegenheiten als Zusatz zu W+G (Öff): Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **Öff** sind kompetent für die Bewertung öffentlicher Grundstücksangelegenheiten (städtebaurechtliche Maßnahmen unter anderem Umliegung/Sanierung/Enteignung), Gemeinbedarfsflächen.
- International als Zusatz zu Inv (Int): Zertifizierte Sachverständige für das Tätigkeitsfeld **Int.** sind kompetent für die Beratung internationaler Kunden für nationale Investments oder nationaler Kunden für internationale Investments.

Das jeweilige Anforderungsprofil können Sie der Kompetenzmatrix (Prüfstoffverzeichnis) entnehmen.

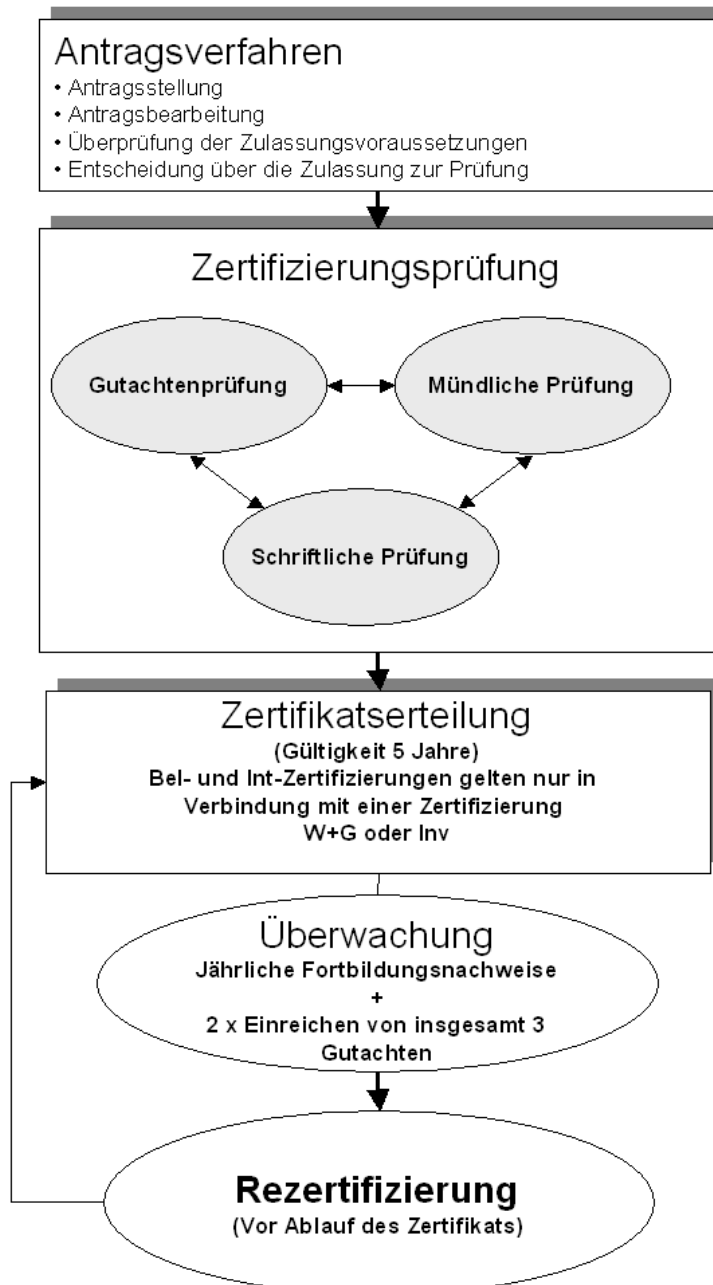
*In Anlehnung an das bisherige Normative Dokument vom 25.07.2006 des Sektorkomitees PG der Trägergemeinschaft für Akkreditierung.

Abbildung

Übersicht Zertifizierungsprofile



Zertifizierungsverfahren (allgemeine Beschreibung)





1. Antragsverfahren

Antragsstellung

Mit dem Antrag muss eine Darstellung des beruflichen Werdegangs sowie eine Liste der Gutachten/Wertermittlungen, die auf dem zu zertifizierenden Gebiet bisher selbst erstellt wurden, eingereicht werden. Sämtliche einzureichende Unterlagen entnehmen Sie bitte der **Checkliste auf Seite 9**.

Die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung erfolgt nur dann, wenn die Forderungen aus dem Anforderungsprofil des jeweiligen Zertifizierungsgebietes vollständig erfüllt sind.

2. Zertifizierungsprüfung

Ziel der Zertifizierungsprüfung ist die Beurteilung hinsichtlich der Erfüllung der Anforderungen, wie sie im jeweiligen fachlichen Anforderungsprofil beschrieben sind.

Die Zertifizierungsprüfung besteht aus der Überprüfung einzureichender Gutachten und einer schriftlichen und einer mündlichen Prüfung, mit Schwerpunkt auf die praktische Bewertungstätigkeit.

3. Zertifizierung

Die Sachverständigen erhalten seitens der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG zum Nachweis der Zertifizierung ein Zertifikat sowie einen die Zertifizierung ausweisenden Stempel. Zertifikat und Stempel verbleiben im Eigentum der Zertifizierungsstelle und sind bei Wegfall oder Widerruf der Zertifizierung unaufgefordert an diese zurückzugeben.

Mit der Zertifizierung ist man berechtigt, den entsprechenden Titel zu führen. Gleichzeitig ist man berechtigt, das Zeichen der Zertifizierungsstelle nach der Zeichensatzung zu verwenden.

Die Sachverständigen verpflichten sich im Rahmen ihrer Tätigkeit als zertifizierte Sachverständige, die Aufgabenerfüllung **persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch** vorzunehmen und die zugrunde liegenden Zertifizierungsrichtlinien unter Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zu beachten.

Bekanntmachung

Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG macht die Zertifizierung öffentlich bekannt. Name, Adresse, Telefon- und Faxnummern, E-mail- und Internetadresse sowie die Bezeichnung des Zertifizierungsgebietes werden im Internet über eine Datenbank veröffentlicht. Auf Anfrage wird auch eine Liste aller zertifizierten Personen herausgegeben. Die Daten werden nach erfolgreicher Zertifizierung über einen Erhebungsbogen erfasst. Die Sachverständigen stimmen mit ihrer Unterschrift auf diesem Bogen der Veröffentlichung zu. Änderungen der Daten müssen ebenfalls über diesen Erhebungsbogen mitgeteilt werden.

Ist man nicht mit der Veröffentlichung der eigenen Daten im Sinne des Erhebungsbogens einverstanden, so sind dennoch Name und Adresse sowie Bezeichnung des Zertifizierungsgebietes in der Datenbank zu veröffentlichen. Mit Abschluss des Zertifizierungsvertrages mit der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG wird hierin ausdrücklich eingewilligt.



4. Überwachung der Zertifikatsinhaber

Fort- und Weiterbildung

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation der Zertifikatsinhaber haben diese eine jährliche Fort- und Weiterbildung von mindestens drei Tagen (1 Tag entspricht mind. 6 Stunden) in entsprechenden Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen. Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen den jeweiligen "**fachlichen Anforderungen**" entsprechen. Eine Teilnahmebestätigung muss der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden.

Gutachtenüberprüfung

Um die Qualität der von den Zertifikatsinhabern verfassten Gutachten sicherzustellen, haben diese während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats der Zertifizierungsstelle auf Anforderung mindestens drei selbstverfasste Wertgutachten unterschiedlicher Objektarten aus dem jeweiligen Tätigkeitsfeld in Kopie zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche **personenbezogene Daten** sind vom Verfasser vorher zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden. Die Anforderung dieser mindestens drei Gutachten durch die Zertifizierungsstelle erfolgt zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikates. Dies trifft nicht auf im Einzelfall aufgrund besonderen Anlasses durch die Zertifizierungsstelle vorzunehmende außerordentliche Überwachungsmaßnahmen (Überwachungsbegutachtung) zu. Die Überprüfung erfolgt durch Prüfer auf der Grundlage der für die Zertifizierung geltenden Anforderungen an ein Gutachten im jeweiligen Zertifizierungsbereich. Bei Nichterfüllen der Anforderungen werden korrektive Maßnahmen aufgefördert. Bei mehrmaligen Nichterfüllen der Anforderungen werden sanktionierende Maßnahmen durchgeführt.

Dazu kann eine Zertifizierung temporär ausgesetzt oder widerrufen werden oder eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

Die vorgeschriebenen Regelungen werden für alle Zertifizierungen angewendet.

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.



5. Rezertifizierung

Rechtzeitig vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit haben die zertifizierten Sachverständigen in einem **Fachgespräch** analog der mündlichen Prüfung nachzuweisen, dass sich ihr Wissen auf dem aktuellen Stand bewegt. Inhalt des Fachgesprächs sind vorrangig die den Sachverständigen betreffenden **Neuerungen innerhalb ihrer Zertifizierungsgebiete**.

Die Prüfungsdauer beträgt bei einer Zertifizierung 35 Minuten. Wenn mehr als ein Tätigkeitsfeld vorliegt verlängert sich die Prüfungsdauer um 20 Minuten je Tätigkeitsfeld.

Die Prüfungszeit kann um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen. Erforderliche Überwachungsmaßnahmen zur Teilnahme an der Rezertifizierung sind Nachweise der jährlichen Fort- und Weiterbildung, die positive Bewertung der Gutachten und die positive Bewertung evtl. durchgeführter Überwachungsbegutachtungen.

6. Erlöschen der Zertifizierung

Die Zertifizierung erlischt, wenn

- unter Kündigung des Zertifizierungsvertrages gegenüber der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG erklärt wurde, dass die Tätigkeit eingestellt wird oder
- keine Rezertifizierung erwünscht wird und die Gültigkeit des Zertifikats abläuft.

Bekanntmachung ungültiger Zertifikate

Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG macht das Erlöschen, das Aussetzen oder den Widerruf der Zertifizierung öffentlich bekannt.



Antragsverfahren

Checkliste: Notwendige Unterlagen für Zertifizierungskandidaten

Eine Prüfung, ob die Zulassungsvoraussetzungen zur Teilnahme am akkreditierten Zertifizierungsverfahren der DIA Consulting AG erfüllt sind, erfordert, dass folgende eingereicht werden (**Vorlauf mindestens acht Wochen vor dem schriftlichen Prüfungstermin**):

- Zertifizierungsantrag

- Zertifizierungsvertrag (in zweifacher Ausfertigung)

- Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild

- Auflistung der bisher selbst erstellten Gutachten/Wertermittlungen (Objektart bzw. Recht, Ausfertigungsdatum), mindestens jedoch der letzten drei Jahre.

- Zeugniskopien (unbeglaubigt)

- Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 12 Monate)

- Betätigungsnachweise (durch den Arbeitgeber oder bei selbständiger Tätigkeit durch eine formlose eidesstattliche Erklärung)



Zulassungsvoraussetzungen

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

Theoretische Ausbildung:

Eine Ausbildung bei der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg GmbH als Dipl. Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Eine vergleichbare inhaltliche Prüfungsleistung kann anerkannt werden. Die inhaltliche Vergleichbarkeit der Prüfungsleistung muss vom Kandidaten nachgewiesen werden.

Es besteht die Möglichkeit, Kenntnisse mit Hilfe eines Eingangstests zu überprüfen - bei erfolgreicher Absolvierung erfolgt die Zulassung zur Zertifizierung (Autodidaktenregelung).

Antragsteller für die folgenden Tätigkeitsfelder benötigen einen zusätzlichen Nachweis einer Ausbildung.

Beleihungswertermittlung (Bel):

Seminare, die folgende inhaltliche Anforderungen erfüllen, werden anerkannt:

- Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
- Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte
- Realkredit und Pfandbriefsicherheit
- Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung / Marktwertmittlung
- Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten

Land und Forst (Agr):

Seminare, die folgende Inhalte berücksichtigen, werden anerkannt:

- Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, EU Agrarreform
- Das Marktumfeld landwirtschaftlicher Immobilien
- Bewertung von reinen und besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Besonderheiten landwirtschaftlicher Spezialimmobilien und von Öd- oder Unland, Wasserflächen, Biotope, Abbauland.
- Datenquellen und Datenerhebung



International (Int):

Eine Ausbildung bei der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg GmbH als International Appraiser (DIA). Eine vergleichbare inhaltliche Prüfungsleistung kann anerkannt werden. Die inhaltliche Vergleichbarkeit der Prüfungsleistung muss vom Kandidaten nachgewiesen werden. Es gilt auch hier die Autodidaktenregelung.

Öffentliche Grundstücksangelegenheiten (Öff):

Seminare, die folgende Inhalte berücksichtigen, werden anerkannt:

- Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
- Bewertungsgrundsätze im Rahmen von Bodenordnungsverfahren (z.B. in der Umlegung, der Bewertungsgegenstand, der Bewertungszweck, die Definition und Inhalt des Umlegungsvorteils, Verfahren zur Bewertung in der Umlegung, klassische und vereinfachten Umlegungsverfahren)
- Enteignung und Entschädigung, Entschädigungsgrundsätze
- Planungsschäden
- Bewertung von Gemeinbedarfsflächen
- Bewertung in Sanierungsgebieten
- Bewertung des öffentlichen Immobilienvermögens in Verbindung mit der doppelten Haushaltsführung
- Ausgleichsflächen



Praktische Tätigkeit:

Weist der Antragsteller ein abgeschlossenes Studium an einer staatlich anerkannten Hochschule oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften oder einer anderen für dieses Zertifizierungsgebiet geeigneten Fachrichtung entsprechend der Richtlinie 89/48/EWG über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome nach, so sind folgende praktische Tätigkeiten erforderlich:

Eine mindestens fünfstufige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung, innerhalb der letzten sechs Jahre vor Antragstellung.

Alternativ zum Studium kommt als Vorbildung grundsätzlich eine sachgebietsbezogene 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
- Kredit- und Versicherungswirtschaft
- Kaufmännische Ausbildungen

Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung in einem der o.g. Ausbildungsbereiche wird ein Jahr auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet..

Bei einer abgeschlossenen Berufsausbildung sind folgende praktische Tätigkeiten erforderlich:

Eine mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon fünf Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten neun Jahre vor Antragstellung.

Anhand der Liste der erstellten Gutachten/Wertermittlungen (siehe „Antragsverfahren“) wird der Umfang der praktischen Tätigkeit überprüft.



Zertifizierungsprüfung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

Ziel der Zertifizierungsprüfung ist die Beurteilung hinsichtlich der Erfüllung der Anforderungen, wie sie im jeweiligen fachlichen Anforderungsprofil beschrieben sind.

Die Zertifizierungsprüfung besteht aus einer schriftlichen und mündlichen Prüfung, mit Schwerpunkt auf die praktische Bewertungstätigkeit.

Die Prüfung ist einheitlich bei der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG abzulegen.

1. Prüfungsgutachten/-wertermittlungen

Die Antragsteller haben die im folgenden aufgeführte Anzahl (durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) anonymisierter und selbstverfasster Kopien von Gutachten/Wertermittlungen beizufügen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden. Die Gutachten/Wertermittlungen dürfen nicht älter als zwei Jahre sein und auf dem zu zertifizierenden Gebiet selbst erstellt worden sein.

Kann ein oder können mehrere Gutachten/Wertermittlungen nicht anerkannt werden, ist/sind für die fehlenden Objektarten erneut Gutachten/Wertermittlungen vorzulegen.

Die Eignung der Gutachten/Wertermittlungen wird durch den Prüfungsausschuss bestätigt. Er regelt die Durchführung der Überprüfung in eigener Verantwortung.

Die Überprüfung erfolgt in dokumentierter und nachvollziehbarer Form.

Kann ein oder können mehrere Gutachten aufgrund grober Mängel nicht anerkannt werden, ist für diese Objektart erneut ein Gutachten vorzulegen. Bei geringer Mangelhaftigkeit kann die fachkundige Korrektur verlangt werden.



Folgende Kriterien gelten als **K.O.-Kriterien**, die eine Nachbesserung unmöglich machen. In solchen Fällen werden Ersatzgutachten angefordert:

- Vollständigkeit: Es fehlt ein wesentlicher Teil (durch Nachbesserung nicht behebbar),
- Nachvollziehbarkeit: Ansätze nicht begründet oder Begründung nicht nachvollziehbar,
- Fehler in den Grundlagen,
- Wiederholte Rechenfehler oder grundlegend falsche Rechenwege.

Die Gutachtenprüfung gilt insgesamt als nicht bestanden, wenn nachgebesserte Gutachten oder Ersatzgutachten erneut nicht anerkannt werden können.

1.1 Überprüfungsgutachten W+G:

Von Antragstellern ist jeweils ein Verkehrs-/Marktwertgutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung einer Eigentumswohnung
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus)
- Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblich genutzten Objekts (Büro/Laden/Produktion/Lager)

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.



1.2 Überprüfungsgutachten Öff:

Von Antragstellern ist jeweils ein Verkehrs-/Marktwertgutachten zu folgenden Bewertungsanlässen vorzulegen:

- Umlegungsverfahren
- Sanierungsverfahren
- Enteignungsverfahren

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

1.3 Überprüfungsgutachten Inv:

Von Antragstellern ist jeweils eine Wertermittlung oder Gutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- Große Gewerbeinheit (> 2.000.000 Euro)
- Großes Renditeobjekt (> 10 Einheiten)
- Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim

An Stelle einer der aufgeführten Bewertungen kann eine Bewertung eines Immobilienportfolios (mind. 5 Objekte und mind. 9 Millionen Euro Portfoliowert) eingereicht werden.

Mindestens eine Wertermittlung muss einen Verkehrswert ausweisen.

Mindestens eine Wertermittlung muss eine DCF-Berechnung enthalten.



1.4 Überprüfungsgutachten Bel:

Von Antragstellern Bel sind Beleihungswertgutachten gemäß Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) analog der jeweiligen Bezugszertifizierung (W+G oder Inv.) vorzulegen.

1.5 Überprüfungsgutachten Agr:

Von Antragstellern Agr ist jeweils ein Gutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- Verkehrs-/Marktwertermittlung unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke
- Bewertung von Wertbeeinträchtigungen oder Entschädigungen bei bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken infolge von Eingriffen Dritter
- Bewertung im Zusammenhang mit der Parzellenpacht (örtlicher Pachtpreis, Pachtwert, Anpassung des Pachtpreises u.a.)
- Wertermittlung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude (verschiedene Anlässe)
- Wertermittlung Wohngebäude landwirtschaftlicher Betriebe (verschiedene Anlässe).

1.6 Überprüfungsgutachten Int:

Von Antragstellern Int ist jeweils ein Immobilienwertgutachten unter Einhaltung der folgenden Standards vorzulegen. Die bewerteten Objekte müssen nicht zwingend in Deutschland sein.

- International Valuation Standards (IVSC)
- European Valuation Standards (TEGOVA)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- **Mindestens ein Gutachten muss in englischer Sprache erstellt worden sein.**



2. Schriftliche Prüfung

Der schriftliche Prüfungsteil umfasst die Bearbeitung von Bewertungsaufgaben nach vorgegebenen Sachverhalten und Fragestellungen aus dem jeweiligen Tätigkeitsfeld. Die verschiedenen Bestandteile der Prüfung sowie die jeweilige Bearbeitungsdauer werden nachfolgend beschrieben.

Im ersten Teil sind zwei **Wertermittlungen (keine Gutachten) nach Vorgaben** durchzuführen. Die Bearbeitungsdauer beträgt insgesamt zwei Stunden.

Der zweite Teil ist die **Plausibilitätsprüfung** eines Gutachtens anhand von Vorgaben mit einer Stunde Bearbeitungszeit.

Der dritte Teil der schriftlichen Prüfung besteht aus einem **Fragenteil** mit Fragen gemäß Kompetenzmatrix. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Abweichende Regelung:

- Für **Bel.** ist eine **Wertermittlung (kein Gutachten) nach Vorgaben** durchzuführen. Die Bearbeitungsdauer beträgt hierbei insgesamt eine Stunde. Der zweite Teil der schriftlichen Prüfung für Bel. besteht aus einem Fragenteil mit Fragen gemäß Kompetenzmatrix. Hierfür hat der Prüfling eine Stunde Zeit.
- Für **Int.** ist eine Stellungnahme zu einem Gutachten zu erstellen. Die Bearbeitungsdauer beträgt hierbei eine Stunde. Der zweite Teil der schriftlichen Prüfung für **Int.** besteht aus einem Fragenteil mit Fragen gemäß Kompetenzmatrix. Hierfür hat der Prüfling zwei Stunden Zeit.

Die Gesamtzeitdauer 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.



3. Mündliche Prüfung

Eine mündliche Prüfung ist für die Tätigkeitsbereiche W+G, Inv und Agr obligatorisch.

Der Prüfbereich der mündlichen Prüfung wird ebenfalls durch die zugrunde liegende Kompetenzmatrix bestimmt und durch einen laufend zu aktualisierenden Fragenkatalog konkretisiert, der von der Zertifizierungsstelle vertraulich zu behandeln ist. Fragen, die sich auf die eingereichten Gutachten/Wertermittlungen beziehen, sind ebenso zulässig und in die Bewertung einzubeziehen wie ergänzende bzw. vertiefende Zusatzfragen.

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt.

Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt 35 Minuten.

Die Prüfungszeit kann um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

In der Zertifizierungsprüfung und der Rezertifizierungsprüfung besteht die Prüfungskommission aus drei, in begründeten Ausnahmefällen mindestens jedoch aus zwei Prüfern. Vertreter der Zertifizierungsstelle und der TGA, die nicht dem Prüfungsgremium angehören dürfen, können der Prüfung beiwohnen.

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Bei Zustimmung aller teilnehmenden Kandidaten und der Prüfungskommission können Beobachter zugelassen werden.

4. Prüfungsbewertung

4.1 Schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens siebenzig Prozent der erreichbaren Punkte erzielt wurden, wobei in jedem Teilbereich mindestens fünfzig Prozent der jeweils erreichbaren Punktzahl erzielt werden müssen. Bei der Prüfungsbewertung werden alle Teile gleich gewichtet.

4.2 Mündliche Prüfung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung. Bei zwei Prüfern entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn insgesamt mindestens siebenzig Prozent der erreichbaren Gesamtpunktzahl erzielt wurde.

4.3 Gesamtergebnis

Hat der Kandidat den schriftlichen und den mündlichen Prüfungsteil bestanden, so gilt die Gesamtprüfung als bestanden.



5. Wiederholung der Prüfung

Besteht ein Kandidat die Gutachtenprüfung nicht, so kann die Gutachtenüberprüfung frühestens nach sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen Gutachtenüberprüfung wiederholt werden.

Spätestens ein Jahr nach diesem Zeitpunkt muss die Wiederholung der Gutachtenprüfung angetreten worden sein. Ansonsten verfällt die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung.

Die Gutachtenprüfung kann einmal wiederholt werden.

Besteht ein Kandidat die schriftliche Prüfung nicht, so kann die schriftliche Prüfung frühestens nach sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen schriftlichen Prüfung wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach diesem Zeitpunkt muss die Wiederholung der schriftlichen Prüfung angetreten worden sein. Ansonsten verfällt die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung.

Die schriftliche Prüfung kann einmal wiederholt werden.

Besteht ein Kandidat die mündliche Prüfung nicht, so kann die mündliche Prüfung frühestens nach sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen mündlichen Prüfung wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach diesem Zeitpunkt muss die Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten worden sein. Ansonsten verfällt die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung.

Die mündliche Prüfung kann einmal wiederholt werden.

Innerhalb von fünf Jahren sind maximal zwei Wiederholungen der Gesamtprüfung im gleichen Tätigkeitsfeld möglich.

Im Falle einer Rezertifizierungsprüfung muss das mündliche Fachgespräch innerhalb von sechs Monaten wiederholt werden. Innerhalb dieser Zeit ist die Zertifizierung ausgesetzt.

Die Rezertifizierungsprüfung kann einmal wiederholt werden. Bei Bestehen gilt das Zertifikat ab der neuen Zertifizierungsentscheidung. Das Gültigkeitsdatum richtet sich jedoch nach dem ehemaligen Gültigkeitsdatum.

6. Täuschungshandlung/Störung des Prüfungsablaufes

Prüfungsteilnehmer, die sich einer Täuschungshandlung oder einer erheblichen Störung des Prüfungsablaufes schuldig machen, kann der Prüfungsausschuss von der weiteren Prüfungsteilnahme ausschließen.

In schwerwiegenden Fällen, insbesondere bei vorbereiteten Täuschungshandlungen, wird die Prüfung insgesamt für nicht bestanden erklärt. Das gleiche gilt bei innerhalb eines Jahres nachträglich festgestellten Täuschungen. Über die Folgen entscheidet die Zertifizierungsstelle mit den dafür vorgesehenen Gremien.



Anforderungen an Wertgutachten

Entspricht den Anforderungen des royal institution of chartered surveyors (RICS) und den Empfehlungen des international valuation standards committee (IVSC)

1. Grundsätze: Allgemeine Anforderungen an Gutachten

Wertgutachten müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Die Sachverständigen haben

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Wertermittlungstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere:
 - Art und Höhe des Immobilienwerts
 - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen
 - weitere wertbeeinflussende Umstände



2. Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

2.1 Allgemeine Angaben

- Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisabschluss)
- Art des Wertes
- Grundbuch- und Katasterdaten
 - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
 - Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
 - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche
- objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- Mitwirkung von Hilfskräften
- Wertermittlungsstichtag
- Anzahl der Gutachtenaufbereitungen
- Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- Anlagenverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Verwendete Unterlage

2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

- Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)
- Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

- Zuschnitt, topographische Situation
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- Kontaminierungen
- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch:

- Bonität (AZ/GZ; EMZ)
- u.U. Aufwuchs

2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- tatsächliche Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- informelle Planungen
- Entwicklungsstufe des Grundstücks
- Bauplanungsrechtliche Situation
 - vorbereitende Bauleitplanung u.ä.
 - Flächennutzungsplan
 - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
 - verbindliche Bauleitplanung u.ä.
 - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
 - Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 Baugesetzbuch)
 - Ausnahmen und Befreiungen
 - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
 - besonderes Städtebaurecht
 - Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
 - Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
 - weitere gemeindliche Satzungen
 - städtebauliche Verträge
 - Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bodenordnungsverfahren
- Stadtumbau
- Enteignung und Entschädigung
- bauordnungsrechtliche Situation
 - Baugenehmigungen
 - Abstandsflächen/Nachbarschutz
 - Stellplatzpflichten
 - Baulasten
 - Abgeschlossenheit
- weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
 - Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz
 - Denkmalschutz
 - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn etc.)
 - öffentlich rechtliche Verträge
- privatrechtliche Situation
 - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)
 - nicht eingetragene Rechte, etc.
 - Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
 - Nachbarrechte

2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudeart, Nutzungen
- Baujahr
 - Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- Baubeschreibung
 - Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
- Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- erforderlicher Abbruch
- Erweiterungsmöglichkeit
- besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- übliche Gesamtnutzungsdauer
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 - Nebengebäude
 - Außenanlagen

2.6 Flächen- und Massenangaben einschließlich Prüfung der verwendeten Unterlagen

- angewandte Berechnungsgrundlagen (z. B. DIN-Vorschriften)
- verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmass etc.)
- bebaute Fläche
- Geschossfläche
- Wohn-/Nutzfläche
- Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)
- Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- Verhältniszahlen:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Baumassenzahl (BMZ)

2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

- Angebot und Nachfrage
- Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung

3.1 Vergleichswertverfahren

Bodenwertermittlung

- angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

Bebaute Grundstücke (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum)

- Angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- Vergleichsfaktorverfahren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

3.2 Ertragswertverfahren

- nachhaltig erzielbare Mieterträge
- tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- Angaben über mietvertragliche Bindungen
- Berücksichtigung nicht vermietet oder eigengenutzter Räume
- Bewirtschaftungskosten Modell: Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Reinertrages
- Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung
- Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)



- Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen.
- Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- Darstellung des Vervielfältigers
- Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- Ermittlung des Ertragswertes;
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage

3.3 Sachwertverfahren

- Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- Ermittlung des Herstellungswertes
- Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell
- Wertminderung wegen Alters, Baumängeln und Bauschäden
- Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirtschaftliche Wertminderung, Abweichung von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen(einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)



- Bewertung von Außenanlagen
- Ermittlung des Sachwertes
- Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- Marktanpassung

3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit

- Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cash-flow-Verfahren, Residualverfahren etc.)
- Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

4. Verkehrswert (Marktwert)

- Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
- Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen
- Vermietbarkeit/Verwertbarkeit



5. Sonstige Immobilienwerte

- Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung

6. Datum, Stempel, Unterschrift

- Ggf. Unbefangenheitserklärung

7. Ergänzende Anlagen (sofern für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)

- Pläne mit geeignetem Maßstab:
 - Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
 - Flurkarte
 - Bodenrichtwertkarte
- Gebäudegrundrisse, -schnitte und –ansichten
- Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergleichen

8. Ergänzende Anforderungen an Gutachten für die Beleihungswertermittlung

- Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung
- Beurteilung der Immobilie als Banksicherheit (z. B. Drittverwendungsfähigkeit)
- Beurteilung der Immobilie hinsichtlich ihrer Deckungsstockfähigkeit
- Behandlung von Rechten in Abt. II aus Sicht der Finanzwirtschaft



Rechte und Pflichten zertifizierter Sachverständige

Fachliche Eignung

Die Sachverständigen müssen im Zertifizierungsgebiet Fachkenntnisse und praktische Erfahrungen sowie die Fähigkeit besitzen, diese Eigenschaften bei gutachterlichen Leistungen nachvollziehbar, nachprüfbar und ergebnisorientiert zur Anwendung zu bringen.

Persönliche Eignung

Die Sachverständigen müssen persönlich zuverlässig sein. Dies erfordert insbesondere, dass

- sie in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben;
- sie nicht vorbestraft sind;
- sie die Gewähr für die Einhaltung der Pflichten gemäß den Zertifizierungsbedingungen bieten;
- sie als angestellte Sachverständige vom Arbeitgeber oder Dienstherren eine schriftliche Bestätigung vorlegt, dass sie ihre Tätigkeit eigenverantwortlich, weisungsfrei, und persönlich ausüben können; insbesondere müssen ihnen die Unterschriftsleistung im Rahmen der zugestanden werden,
- sie über die für die ordnungsgemäße Ausübung ihrer Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügen.

Gewissenhaftigkeit

Jeder Auftrag ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Dabei muss der aktuelle Stand von Wissenschaft, Technik und Praxiserfahrung zugrunde gelegt werden. Die tatsächlichen Grundlagen für gutachterliche Aussagen sind sorgfältig zu ermitteln. Die Gutachten müssen systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konzentriert werden. Kommen für die Beantwortung der gestellten Fragen mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, so haben die Sachverständigen diese darzulegen und gegeneinander abzuwägen. Sofern Mindestanforderungen für gutachterliche Leistungen im Zertifizierungsgebiet vorliegen, hat er diese anzuwenden.



Unabhängigkeit

Die Sachverständigen dürfen bei der Erbringung ihrer Leistungen keiner Einflussnahme ausgesetzt sein, die geeignet ist, ihre tatsächlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen so zu beeinträchtigen, dass die gebotene Objektivität und Glaubwürdigkeit ihrer Aussagen nicht mehr gewährleistet sind. Insbesondere haben die Sachverständigen zu gewährleisten, dass ihre gutachtlichen Leistungen ohne Rücksicht auf das Auftragsvolumen oder die geschäftlichen Beziehungen zu einem einzelnen Auftraggeber (wirtschaftliche Unabhängigkeit) und ohne Rücksicht auf Ergebniswünsche des Auftraggebers (persönliche Unabhängigkeit) erbringen.

Unparteilichkeit

Die Sachverständigen haben ihre Leistungen stets so zu erbringen, dass sie sich weder in Gerichtsverfahren noch bei Privataufträgen dem Vorwurf der Besorgnis der Befangenheit aussetzen. Sie haben bei der Erstellung des Gutachtens strikte Neutralität zu wahren, müssen die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten und dürfen in Gerichtsverfahren nicht mit den Prozessparteien und bei Privatauftrag nicht mit den Auftraggebern verwandt oder verschwägert sein.

Auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, haben sie ihren Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen. Treten nach Auftragsübernahme derartige Umstände ein, so haben sie ihren Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Weisungsfreiheit

Den Sachverständigen ist es untersagt, Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis ihrer Sachverständigentätigkeit verfälschen können.

Persönliche Aufgabenerledigung

Die Sachverständigen haben die von ihnen angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihnen zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen.

Hilfskräfte dürfen sie bei Gerichtsaufträgen nur zur Vorbereitung des Gutachtens und insgesamt nur insoweit beschäftigen, als sie ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen können; den Umfang ihrer Tätigkeit haben sie im Gutachten kenntlich zu machen.

Die von Sachverständigen auf diese Weise erstellten Gutachten dürfen nur sie alleine unterschreiben; mithin darf weder die Unterschrift der Hilfskraft noch diejenige des Arbeitgebers oder Dienstherrn unter dem Gutachten angebracht werden.

Wenn zertifizierte Sachverständige ein Gemeinschaftsgutachten (ein Gutachten mit einem oder mehreren Sachverständigen aus demselben oder einem fremden Sachbereich) fertigen und mit unterschreiben, so müssen im Gutachten die Teile eindeutig benannt sein, deren Erarbeitung durch ihnen erfolgten.



Schweigepflicht

Den Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeit als zertifizierte Sachverständige erlangt haben, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu ihren oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden.

Die Sachverständige haben auch ihre Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

Die Schweigepflicht der Sachverständigen und ihrer Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus; sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung.

Die Schweigepflicht der Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die hier genannten Anzeige- und Auskunftspflichten.

Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch

Die Sachverständige haben sich auf dem Sachgebiet, für das sie zertifiziert sind, in dem erforderlichen Umfang profilgerecht fortzubilden. Sofern es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf ihrem Sachgebiet gibt, haben sie diese wahrzunehmen.

Über den Besuch von profilgerechten Fortbildungsveranstaltungen und die Teilnahme an Erfahrungsaustauschveranstaltungen haben die Sachverständigen Nachweis zu führen. Dieser Nachweis ist der Zertifizierungsstelle jährlich unaufgefordert vorzulegen.

Haftung und Versicherung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Aufgabenerfüllung haben die Sachverständigen die volle Verantwortung zu übernehmen. Ein Haftungsausschluss oder eine Haftungseinschränkung ist nur für die Fälle einfacher Fahrlässigkeit in Form einer einzelvertraglichen Vereinbarung zulässig.

Die Sachverständigen tragen für die Tätigkeit ihrer Mitarbeiter die volle Verantwortung. Sie müssen daher ihre 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 Gutachtenauftrags.

Für dieses Haftungsrisiko haben die Sachverständigen eine Berufshaftpflichtversicherung in angemessenem Umfang abzuschließen und während der Dauer ihrer Zertifizierung aufrechtzuerhalten. Stehen die Sachverständigen in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.



Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung

Die Sachverständigen sind berechtigt, im Rahmen ihrer 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.

Als zertifizierte Sachverständige dürfen sie nur in den Fällen auftreten, in welchen sie auf dem Zertifizierungsgebiet gutachterliche Tätigkeiten erbringen. Die Sachverständigen sind daher verpflichtet, bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten oder bei Leistungen im Rahmen ihrer sonstigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit jedweden Hinweis auf die Zertifizierung sowie die Nutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels zu unterlassen.

Die Sachverständigen haben zu dulden, dass ihre Zertifizierung, ihr Sachgebiet, ihre Namen und Anschriften von der Zertifizierungsstelle gespeichert und in Listen oder auf sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage jedermann zur Verfügung gestellt wird.

Werbliche Hinweise der Sachverständigen auf ihre Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb orientieren. Der Hinweis auf ihre Zertifizierung hat dabei unter der Angabe des Sachgebiets, des Tätigkeitsfeldes und der Zertifizierungsstelle zu erfolgen.

Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Die Sachverständigen haben über jede von ihnen angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- der Name des Auftraggebers
- der Tag der Auftragserteilung
- der Gegenstand des Auftrags
- der Tag, an dem die Leistung erbracht wurde oder die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist
- Beanstandungen an der Tätigkeit der Sachverständigen und
- Beschwerden über den Inhalt und das Ergebnis der gutachterlichen Leistung.

Die Sachverständige sind verpflichtet, die vorgenannten Aufzeichnungen sowie ein vollständiges Exemplars ihres Gutachtens oder Prüfberichts sieben Jahre lang aufzubewahren.



Anzeigepflichten

Die Sachverständigen haben der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung ihrer Büroanschrift
- die Änderung ihrer Privatadresse
- die Änderung ihrer beruflichen Betätigungsform (z. B. Sozietät, Angestelltenverhältnis)
- den Verlust des Zertifikats oder des die Zertifizierung ausweisenden Stempels
- die Leistung einer eidesstattlichen Versicherung nach § 807 ZPO
- die Stellung eines Insolvenzantrags
- die Einleitung eines staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens
- die rechtskräftige Verurteilung in einem Strafverfahren
- eine andere Berufszulassung, eine staatliche Anerkennung oder eine öffentliche Bestellung bzw. deren Widerruf.

Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau

Die Sachverständigen haben der Zertifizierungsstelle auf deren Verlangen jederzeit die zur Überwachung ihrer Tätigkeit und der Einhaltung ihrer Pflichten erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist unentgeltlich zu erteilen und die angeforderten Unterlagen vorzulegen. Sie können die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung sie selbst oder einen ihrer Angehörigen (§ 52 StPO) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem OWiG aussetzen würde.

Die Sachverständigen haben auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. Die Zertifizierungsstelle hat in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der geregelten Schweigepflicht eingehalten werden.

Die Beauftragten der Zertifizierungsstelle können auch während der üblichen Geschäftszeit die Geschäftsräume der Sachverständigen betreten und durch Stichproben von Unterlagen und Akten prüfen, ob die Sachverständigen ihren Pflichten nachgekommen ist.



Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel

Die Sachverständigen haben nach Erlöschen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel unverzüglich der Zertifizierungsstelle zurückzugeben.

Personen im Angestelltenverhältnis

Die vorstehenden Rechte und Pflichten sind von Personen im Angestelltenverhältnis bei Bewertungstätigkeiten im Auftrage ihrer Dienstherrn sinngemäß anzuwenden.



Sanktionierende Maßnahmen

Fortbildungsverpflichtung

Folgende Maßnahmen gelten, wenn der zertifizierte Kunde die Erfüllung seiner Fortbildungsverpflichtung nicht nachweisen kann:

- beim ersten Verstoß kann er die Fortbildung im nächsten Halbjahr nachholen.
- danach erfolgt die Aussetzung der Zertifizierung für drei Monate.
- nach dieser Zeit erfolgt der Entzug der Zertifizierung.

Gutachtenüberprüfung

1. Bei geringen Abweichungen (Nachbesserung): Wurde die Überprüfung nicht bestanden, so ist der zertifizierte Kunde genau ein Mal zu korrektiven Maßnahmen aufzufordern. Dies kann beinhalten, dass die negativ bewerteten Gutachten

- nachgebessert werden müssen
- oder
- durch neue Gutachten zu ersetzen sind.

Die Entscheidung darüber obliegt dem Prüfungsausschuss.

Führt die erneute Prüfung der Gutachten nicht zu einer positiven Bewertung erfolgt der Entzug der Zertifizierung. Alternativ kann gegenüber dem zertifizierten Sachverständigen eine Überwachungsbegutachtung eingeleitet werden.

2. Bei erheblichen Abweichungen: Zertifikate werden ausgesetzt, wenn im Rahmen einer regelmäßigen Gutachtenüberprüfung folgende K.O.-Kriterien nicht erfüllt sind:

- Vollständigkeit: Es fehlt ein wesentlicher Teil,
- Nachvollziehbarkeit: Ansätze nicht begründet oder Begründung nicht nachvollziehbar,
- Fehler in den Grundlagen,
- Wiederholte Rechenfehler oder grundlegend falsche Rechenwege.

Gemäß Empfehlung des Prüfungsausschusses muss in solchen Fällen der Nachweis über den Besuch einer entsprechenden Fortbildung erfolgen. Die Zertifizierung wird bis zum Nachweis dieser Fortbildung für einen Zeitraum von drei Monaten ausgesetzt. In diesem Zeitraum sollen neue Gutachten eingereicht und die entsprechende Fortbildung erfolgen. Bei entsprechender Fortbildung und positiver Bewertung der Gutachten wird die Aussetzung zurückgenommen. Führt die erneute Prüfung der Gutachten nicht zu einer positiven Bewertung erfolgt der Entzug der Zertifizierung. Alternativ kann gegenüber dem zertifizierten Sachverständigen eine Überwachungsbegutachtung eingeleitet werden.



Aussetzen der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung des Kunden unverzüglich aussetzen, wenn

- schwere Verstöße gegen die Zertifizierungsregeln vorliegen,
- wiederholte Verwarnungen nicht den gewünschten Erfolg haben,
- zertifizierte Sachverständige ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen

oder

- 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 Kunden umgesetzt sind.

Bekanntmachung der Aussetzung der Zertifizierung des betreffenden Kunden über den Internetauftritt der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG

- Die Aussetzung der Zertifizierung ist von der Zertifizierungsstelle über die Homepage zu veröffentlichen
- Der Eintrag des Kunden in der Datenbank der Zertifizierungsstelle ist zu löschen.

Mit der Aussetzung verbunden ist der Verlust des Rechts auf Zeichenführung. Während der Aussetzung darf der Kunde das Zeichen der DIA Consulting AG nicht benutzen und auch anderweitig nicht auf die Zertifizierung hinweisen.

- Die Aussetzung wird (auf Vorschlag der begutachtenden Person im Rahmen der Bewertung einer Überwachungsmaßnahme) von der Leitung ausgesprochen. Eine Aussetzung kann längstens für die Dauer von einem halben Jahr erfolgen und darf maximal zweimal vorkommen. Danach kommt es zum Widerruf der Zertifizierung nach.

Widerruf der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung des Kunden unverzüglich widerrufen, wenn

- sehr schwere Verstöße gegen die Zertifizierungsregeln vorliegen,
- wiederholte Verwarnungen nicht den gewünschten Erfolg haben,
- zertifizierte Kunden ihren Zahlungsverpflichtungen endgültig nicht nachkommen,



- im Rahmen der Überwachungsbegutachtung wiederholte Mängel festgestellt werden, die trotz der verlangten Korrekturmaßnahmen nicht beseitigt wurden,
- nachträglich Tatbestände bekannt werden, die – wären sie zum Zeitpunkt der Zertifizierung bekannt gewesen – der Zertifizierung entgegen gestanden hätten z.B. falsche Angaben im Rahmen des Antragsverfahrens,
- Täuschungshandlungen

oder

- eine Aussetzung der Zertifizierung nicht mehr in Frage kommt, weil diese bereits zweimal erfolgte.

Bekanntmachung der Widerrufung der Zertifizierung des betreffenden Kunden über den Internetauftritt der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG.

Die Widerrufung der Zertifizierung ist von der Zertifizierungsstelle über die Homepage zu veröffentlichen.

Der Eintrag des Kunden in der Datenbank der Zertifizierungsstelle ist zu löschen

Mit der Widerrufung verbunden ist der Verlust des Rechts auf Zeichenführung. Der Kunde darf das Zeichen der DIA Consulting AG nicht mehr benutzen und auch anderweitig nicht auf die Zertifizierung hinweisen.

Die Widerrufung wird (auf Vorschlag der begutachtenden Person im Rahmen der Bewertung einer Überwachungsmaßnahme) von der Leitung ausgesprochen.

Die Zertifizierung eines Kunden muss ebenfalls widerrufen werden, wenn der Kunde seine Tätigkeit einstellt oder gegenüber der Zertifizierungsstelle erklärt, dass eine Zertifizierung nicht mehr erwünscht ist. Die Zertifizierungsstelle muss auch dies bekannt machen und der Kunde verliert das Recht auf Zeichenführung.

Automatisch erlischt die Zertifizierung eines Kunden mit dem auf dem Zertifikat angegebenen Gültigkeitsdatum, wenn nicht sechs Monate vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt worden ist. Die Zertifizierungsstelle muss auch dies bekannt machen und der Kunde verliert das Recht auf Zeichenführung.



Beschwerden:

Den Hinweisen Dritter über fachliche Mängel eines zertifizierten Kunden wird grundsätzlich wie folgt nachgegangen:

- Bei Beschwerden unterschiedlicher Parteien¹ wird den Beschwerden durch eine außerplanmäßige Überprüfung eines Gutachtens zu einem ähnlichen Sachverhalt nachgegangen.
- Bei Beschwerden über menschliches Fehlverhalten des Sachverständigen erfolgt eine Überwachungsbegutachtung Vorort beim Sachverständigen¹.
- Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch angefertigten Gutachten handelt es sich um einen schwerwiegenden Verstoß gemäß Zertifizierungsvertrag. In solchen Fällen erfolgt der sofortige Entzug des Zertifikats.

¹ ab zwei Beschwerden



Zeichennutzung

1. Allgemeines

Name und Sitz des Zeicheninhabers

Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG mit Sitz in Freiburg ist Inhaberin des nachstehenden Dienstleistungszeichens, im folgenden "Zeichen" genannt:



Zeichenbenutzer

Zeichenbenutzer sind die von der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG zertifizierten Kunden.

2. Rechte und Pflichten des Zeichenbenutzers

Einräumung des Rechts zur Zeichenbenutzung

Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG gestattet dem Zeichenbenutzer nach Maßgabe der Bestimmungen des Zertifizierungsvertrages nebst den dazugehörigen Dokumenten und insbesondere dieser Zeichensatzung die Benutzung ihres Zeichens. Der Zeichenbenutzer stellt sicher, dass die Benutzung des Zeichens in der Werbung oder bei sonstigen Maßnahmen im Rahmen dieser Zeichensatzung erfolgt. Für die Benutzung des Zeichens, insbesondere im Rahmen der Werbung, ist der Zeichenbenutzer allein verantwortlich.



Form, Farbe, Größe

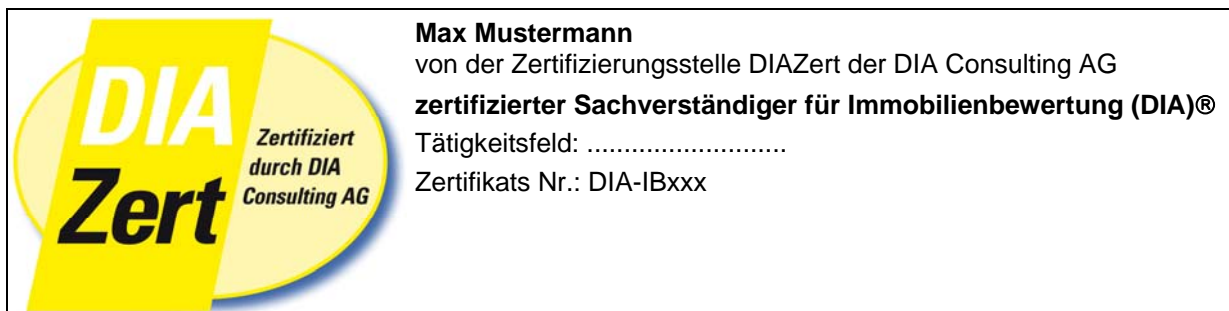
Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG stellt den zertifizierten Sachverständigen ihr Zeichen in schwarz-weißer Abbildung und in gelber Spezifikation im JPG-Format zur Verfügung. Das Zeichen muss leicht lesbar und deutlich sichtbar sein. Es darf nur in der dargestellten Form benutzt werden.

Eine Veränderung der Form oder der Farbgestaltung mittels Bildbearbeitungssoftware ist dem zertifizierten Sachverständigen untersagt. Eine Größenänderung ist nur dann erlaubt, wenn das vorgegebene Verhältnis von Höhe und Länge eingehalten wird. Dies ist über eine proportionale Vergrößerung/Verkleinerung des Zeichens gewährleistet.

Hinweis auf den Zertifizierungsbereich

Die Zeichenbenutzung ist beschränkt auf den Zertifizierungsbereich der Sachverständigen. Es muss bei der Benutzung des Zeichens auf den Inhalt des Zertifikats, dessen Nummer und auf die Zertifizierungsstelle hingewiesen werden.

Beispiel:



3. Verlust und Entzug der Zeichenbenutzung

Erlischt die Zertifizierung (siehe Zertifizierungsverfahren Pkt. 6) oder wird sie widerrufen (siehe Sanktionierende Maßnahmen), verliert der Zeichenbenutzer das Recht auf Zeichenbenutzung. In einem solchen Fall darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit dem Zeichen versehen sind, ab dem Datum des Erlöschens nicht mehr benutzen.

4. Änderungen

Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG informiert die Zeichenbenutzer unverzüglich über Änderungen dieser Zeichensatzung.

Prüfstoffverzeichnis (Kompetenzmatrix)

<p>Prüfstoffverzeichnis bzw. Kompetenzmatrix zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (Stand 22.Oktober 2008)</p> <p>Entsprechend der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder müssen Sachverständige die Anwendung der aufgeführten Kenntnisse beherrschen.</p> <p>Hinweis: Bei der Beurteilung ist immer auf die Bedeutung für die Handlungskompetenz in der Immobilienbewertung abzustellen.</p>		Zertifizierungsprogramm DIAZert					
		Profile					
Inhalt		W+G	Inv	Agr	Öff	Bel	Int
A	Anwendung wirtschaftlicher Kenntnisse (soweit für die Immobilienbewertung relevant)						
1.	Anwendung volkswirtschaftlicher Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Grundstücks-, Miet- und Pachtmarktes)						
1.1	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	x	x	x	-	-	-
1.2	Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt auf die Bodenpolitik auf das Preisniveau von Immobilien (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung) Definitionen der vorgenannten Begriffe	-	x	x	-	-	-
1.3	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	x	x	x	-	-	-
1.4	Kaufkraft und Produktivität bundesweit und auf regionaler Ebene	-	x	-	-	-	-
1.5	Geld- und Kapitalmarkt, seine Funktion und Wirkungsweise	-	x	-	-	-	-
1.6	Konjunkturzyklen und Inflation (Preisentwicklung), ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte	-	x	-	-	-	-

2.	Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse						
2.1	Bilanzierung und Rechnungslegung Gesellschaftsformen (Rechtsformen) Jahresabschluss nach HGB und IAS/IFRS (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Ergänzungsrechnungen, Anhang)	-	x	-	-	-	-
2.2	Bilanzanalyse Bilanz- und Kennziffern der Gewinn- und Verlustrechnung Cashflow	-	x	-	-	-	-
2.3	Anwendung betriebswirtschaftlicher Kenntnisse bei Bauträger-, Entwicklungs- und Wohnungsgesellschaften ·Immobilienfonds (offene und geschlossene)	-	x	-	-	-	-
3.	Entwicklung und aktueller Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes						
3.1	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)	x	x	x	-	-	-
3.2	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt (je nach Profil/Schwerpunkt) Struktur des Immobilienmarktes nach Bestand Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes Wichtige Marktteilnehmer Verfügbare Datenquellen und ihre Verwendungsfähigkeit Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	x	x	x	-	-	-

3.3	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Immobilienmarkt Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) Standortfaktoren Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	x	x	x	-	-	-
3.4	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) Anforderungskriterien von Nutzern	x	x	x	-	-	-
3.5	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik 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.)	x	x	x	-	-	-
3.6	Faktoren der Miet- und Preisentwicklung 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	x	x	x	-	-	-

4	Anwendung mathematischer Kenntnisse						
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren insbesondere für die Bewertung von rechtsbehaf teten Grundstücken und Rechten an Grundstücken Zins- und Zinseszinsrechnung Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik)						
4.1	Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	x	x	-	-	-	-
	Statistische Kenntnisse Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) Regressionsanalysen Korrelationsrechnung						
4.2		x	x	-	-	-	-
5.	Methoden der Immobilienanalyse und Projektentwicklung						
5.1	Basisanalysen (Standortanalyse, Marktanalyse, Gebäudeanalyse, Mietanalyse), Spezialanalysen (Be wertungsanalyse, Investitionsanalyse, Machbarkeitsanalyse), Nutzwertanalyse	x	x	x	-	-	-
5.2	Bedarfsanalyse, Branchenanalyse, Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog (Management- /Betreiberimmobilien)	-	x	-	-	-	-
B	Anwendung technischer Kenntnisse (soweit für die Immobilienbewertung relevant)						
1.	Baugrundverhältnisse						
	Interpretation von Baugrunduntersuchungen; Gründungsarten Wasserhaltung, Abdichtung (Notwendigkeit und Kosten)						
1.1		x	-	x	-	-	-
	Altlasten, Kontaminationen, Umweltbelastungen Vermuten und Erkennen von Altlasten und Kontaminationen, Informationsbeschaffung (Quellen) Bewertungsrelevanz von Sanierungskonzepten rechtliche Konstellationen (Sanierungspflicht und -pflichtiger)						
1.2	Berücksichtigung vorhandener, beseitigter oder vermuteter Altlasten im Rahmen der Wertermittlung	x	x	x	-	-	-

2.	Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzung(spotenzial) und Lebensdauer (je nach Tätigkeitsfeld)	X	X	-	-	-	-
3.	Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen, Baustoff-Technologie	X	-	-	-	-	-
4.	Normen und technische Vorschriften <ul style="list-style-type: none"> ▪ DIN 276, 277 ▪ Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) ▪ Wohnflächenverordnung (WoFlV) ▪ Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen ▪ Betriebskostenverordnung (BetrKV) 	X	X	X	-	-	-
5.	Baukostenkalkulation und -abrechnung, soweit für die Bewertung von Bedeutung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtsgrundlagen (z.B. VOB, BGB) ▪ Kostenschätzung (über BRI, BGF, Grobelementmethode) ▪ Kostenanschlag (Ausschreibung, Vergabe) ▪ Kostenfeststellung (Abrechnung) ▪ Kostengliederung (Kostengruppe) 	-	X	-	-	-	-
C	Anwendung rechtlicher Kenntnisse (soweit für die Immobilienbewertung relevant)						
1.	Anwendung der Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts						
1.1	Bauleitpläne und deren Aufstellungsverfahren	X	-	X	X	-	-
1.2	Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung	X	-	X	-	-	-
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben im „beplanten“ bzw. „unbeplanten“ Innenbereich sowie im Außenbereich	X	X	X	-	-	-
1.4	Planungsschadensrecht	-	-	-	X	-	-
1.5	Kenntnisse zum Umlegungsverfahren (z.B. Einwurfswert, Zuteilungswert, Umlegungsvorteil)	-	-	-	X	-	-
1.6	Kenntnisse zum Enteignungsverfahren (z.B. Voraussetzungen, Vorteilsausgleich, Vorwirkung der Enteignung, Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung)	-	-	-	X	-	-

1.7	Erschließungsrecht (gesicherte Erschließung, Erschließungslast, Beiträge und Abgaben für Erschließungsanlagen, Folgerungen für den Entwicklungszustand sowie die Wertermittlung)	-	-	-	x	-	-
1.8	Sanierungs- und Entwicklungsrecht (Besonderheiten bei der Verkehrs-/ Marktwertermittlung, Anfangs- und Endwert)	-	-	-	x	-	-
1.9	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.) Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u.Ä.	x	x	x	-	-	-
1.10	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Baulast, Abstandsfläche, Stellplatz	x	x	x	-	-	-
1.11	Öffentlich geförderter Wohnungsbau (Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG))						
1.12	Denkmalschutz- und -pflegerecht der Bundesländer	-	-	-	x	-	-
2.	Anwendung der Kenntnisse bewertungsrechtlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien						
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	x	x	x			
2.2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anwendungsbereich, Begriffe, erforderliche Daten, marktconforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	x	x	x	-	-	-
2.3	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	-	-	-	x	-	-
2.4	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)	x	x	x	-	-	-
2.5	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR)	-	-	x	x	-	-
2.6	Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR)	-	-	x	-	-	-
2.7	Kreditwesengesetz (KWG), Pfandbriefgesetz (PfandBG), Beleihungswertermittlungsverordnung	-	-	-	-	x	-
2.8	Bewertungsgesetz (BewG) und -richtlinien	-	-	-	x	-	-
2.9	Investmentgesetz	-	x	-	-	-	-

3.	Anwendung der Kenntnisse des Privatrechts						
3.1	Mietrecht (Wohnraummietrecht und gewerbliches Miet- bzw. Pachtrecht) Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Abschlussmiete etc., Mieterhöhungsverfahren, Umliegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Umliegung von Betriebskostenerhöhungen, Umliegung von Kapitalkostenerhöhungen, Kündigungsrecht)	x	x	-	-	-	-
3.2	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile § 93 und 94, Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken, Auflassung, Dienstbarkeiten, Überbau, Notweg, Vorkaufsrecht, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	x	-	x	-	-	-
3.3	Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)	x	-	-	-	-	-
3.4	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	x	-	-	-	-	-
4.	Anwendung der Kenntnisse des Steuerrechts						
4.1	Auswirkung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteueroption, Mehrwertsteuer beim Verkauf)	-	x	-	-	-	-
4.2	Abschreibungsmöglichkeiten (für eigengenutzte bzw. fremdgenutzte Grundstücke, für denkmalgeschützte Objekte etc.)	x	x	-	-	-	-
5.	Eintragungen in Abt. II und Baulasten und deren Bedeutung für die Wertermittlung	x	-	x	-	-	-
	Grunddienstbarkeit						
	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit						
	Vermerke						
	Vormerkungen						
	Erbbaurecht und andere grundstücksgleiche Rechte						
6.	Kenntnisse sonstiger bewertungsrelevanter Rechtsvorschriften insb.	-	-	-	-	-	-
6.1	Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG)	-	-	x	-	-	-
6.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	-	-	x	x	-	-
6.3	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	-	-	x	x	-	-
6.4	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	-	-	x	x	-	-
6.5	Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)	-	-	x	x	-	-

D	Beherrschung der Wertermittlungsverfahren in ihrer Anwendung						
1.	Allgemeines zur Wertermittlung, (insbesondere Verkehrswert/Marktwert)						
1.1	Stichtag auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)	x	-	x	-	-	-
1.2	Stichtag für den Zustand des Grundstücks	-	x		x	-	-
1.3	Grundsätze der Auswahl der Wertermittlungsverfahren und deren Begründung (je nach Tätigkeitsprofil) Objektarten wie z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), gemischt genutzte Grundstücke, Wohnungs-/Teileigentum Objekte mit gewerblicher Nutzung, z.B. Gewerbestandorte (Groß-/Einzelhandel, Industrie, Hotel/Gastronomie inkl. Ferienwohnanlagen, Spezialnutzungen, Industriebranchen), Erbbaurechte, mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, Wohnungs- und Teilerbbaurechte, Landwirtschaftliche Grundstücke	x	x	x	-	-	-
2.	Vergleichswertverfahren insb.	x	-	x	-	-	-
	Erforderliche Anzahl und Eignung von Vergleichskaufpreisen / Richtwerten						
	Vergleichbarmachen von Kaufpreisen/Richtwerten hinsichtlich Zustandsunterschieden und Unterschieden in den allgemeinen Wertverhältnissen (z.B. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe)						
	Ermittlung des Bodenwertes: Bodenrichtwert, zulässige Nutzung, tatsächliche Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Beiträge und Abgaben						
	Spezielle Anwendung der mathematischen/statistischen Kenntnisse						
	Bodenwert nach § 16 ImmoWertV						
3.	Ertragswertverfahren insb.	x	x	x	-	-	-
	Nachhaltig erzielbarer Rohertrag						
	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer						
	Verkürzung/Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Begründung)						
	Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Abschreibung, (Modernisierungsrisiko)						
	Liegenschaftszinssatz						

	Vervielfältiger						
	sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Abweichungen vom nachhaltig 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)						
4.	Sachwertverfahren insb.	x	-	x	-	-	-
	Ermittlung des Herstellungswertes: Anwendung der Normalherstellungskosten, besondere Bauteile, besondere (Betriebs)Einrichtungen, Anwendung von Indexreihen, Baunebenkosten, Außenanlagen, wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderung wegen Alters, Abschätzung des Gebäudealters (Stilepochen, Baustoffe)						
	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassungsfaktor)						
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Abschnitt 4.1.4)						
5.	Beurteilung der Aussagefähigkeit der Wertermittlungsansätze und des Wertermittlungsverfahrens, Plausibilitätsprüfungen, Grundsätze marktkonformer Wertermittlungen)	x	x	x	-	-	-
6.	Kenntnisse sonstiger Bewertungsverfahren und -methoden (normierte und nicht normierte) sowie methodische Besonderheiten bei besonderen Bewertungsfällen						
6.1	Besondere Verfahren zur Bodenwertermittlung (z.B. Mietlageverfahren, Bodenertragsverfahren, Grundstücksflächenenertragsverfahren, Residualverfahren, deduktive Bodenwertermittlung (z.B. werdendes Bauland))	-	-	x	x	-	-
6.2	Ertragsvervielfachermethode für Wertermittlungszwecke	x	-		-	-	
6.3	Methodische Besonderheiten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke	x	-	-	-	-	-
6.4	Beurteilung und Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Baulast) sowie Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks durch bestehende Rechte	x	-	-	-	-	-

6.5	Wertermittlungen bei besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Denkmalschutz, städtebauliche Verträge, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, Planungsschäden (Rechtsverlust, Vermögensnachteile)	-	-	-	x	-	-
6.6	Bewertung größerer Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilien AG's)	-	x	-	-	-	-
6.7	Bewertung im Rahmen der Rechnungslegung nach HGB und IAS/IFRS	-	x	-	-	-	-
	Ansatz und Ausweis der Immobilien als Vermögenswert						
	Klassifizierungskriterien von Investment- und Non-Investment-Properties						
	Das Fair-Value-Model als Bewertungskonzept nach IAS/IFRS						
	Maßgaben der IAS/IFRS-Bewertung für die Immobilienbewertung getrennt nach Klassifizierungsgruppen						
	Internationale Wertbegriffe (z.B. Market Value) und Bewertungsmethoden (z.B. Discounted Cashflow-Methode (DCF), Gewinnmethode (Profits Method))						
6.8	Spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien	-	x	-	-	-	-
	Bedarfsanalyse						
	Branchen- und Marktanalyse						
	Betreiberbeurteilung und Anforderungskatalog						
	Kenntnisse im Bereich Gewerbeparks, Logistikimmobilien,						
	Rendite- und Rentierlichkeitsanalysen						
	Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen / Autohöfe etc.						
6.9	Bewertung von Immobilienportfolios	-	x	-	-	-	-
	Rahmenbedingungen						
	Wahl der Bewertungsmethode						
	Einzelbewertung						

	Paketbewertung						
	Massenbewertung						
	Desktopbewertung						
	Maßnahmen der Qualitätssicherung						
7.	Beleihungswert						
7.1	Methodische Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung gegenüber der Verkehrswertermittlung / Marktwertermittlung	-	-	-	-	x	-
	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						
7.2	Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung unterschiedlicher Immobilienarten	-	-	-	-	x	-
	Erbaurechte und mit Erbaurechten belastete Grundstücke						
	Unbebaute Grundstücke (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Bauland, Abbauland, Bewertung von Bauland allgemein und für Hypothekenbanken)						
	Ein- und Zweifamilienhäuser						
	Mietwohnhäuser						
	Wohnungs- und Teileigentum						
	Wohn- und Geschäftshäuser						
	Reine Geschäftshäuser						



	Bürohäuser						
	Sonstige gewerblich genutzte Objekte						
	Managementimmobilien						
7.3	Beurteilung der Drittverwendungsmöglichkeiten	-	-	-	-	x	-
7.4	Abschätzung der Deckungsstockfähigkeit	-	-	-	-	x	-
E	Bewertung von Auslandsimmobilien, insb. in der EU und den USA						
1.	Internationale Immobilienbewertung						
1.1	Grundlagen für die Ermittlung von Marktwerten	-	-	-	-	-	x
	Bewertungsanlässe im globalen Immobilienmarktgeschehen						
	Grenzüberschreitende Grundstücksgeschäfte						
	Anforderungen aus der Wirtschaftsprüfung/ der internationalen Rechnungslegung						
	Anforderungen im Bereich der Versicherungs- und Kreditwirtschaft						
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungsstandards	-	-	-	-	-	x
	Gültigkeitsbereich des Baugesetzbuches						
	Nationale Standards						
	Internationale Wertermittlungsstandards						
1.3	Die unterschiedlichen Wertbegriffe	-	-	-	-	-	x
	Verkehrswert gemäß Legaldefinition (§ 194 BauGB)						
	Marktwertdefinition der EU						
	Market Value nach TEGoVA						
	Market Value der RICS						

	Fair Value						
	Marktwertderivate und sonstige Begriffe						
	Gemeinsamkeiten und Abgrenzung						
2	Wertermittlung nach Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der „European and International Valuation Standards (EVS, IVS)“ sowie dem „Red Book“	-	-	-	-	-	x
3	Plausibilitätsprüfung von Gutachten über Auslandsimmobilien	-	-	-	-	-	x
4	Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren (insbesondere in Großbritannien, Frankreich, Niederlande, Spanien, USA)	-	-	-	-	-	x
	Gutachterwesen						
	Charakteristik der gewerblichen Immobilienmärkte						
	Rechtliche Rahmenbedingungen						
	Wertbegriffe /-definitionen						
	Gewerbliche Mietverträge						
	Flächenermittlung						
	Wichtige Wertermittlungsverfahren						



Termine und Anmeldung

Frühjahr 2012: Prüfungsstandort Freiburg

- **26. März schriftliche Prüfung W+G und BEL (maximal 15 Kandidaten)**
- **27. März mündliche Prüfung W+G und Rezertifizierungsprüfung**

- **20. April nur Rezertifizierungsprüfung**

Herbst 2012: Prüfungsstandort Freiburg

- **25. Oktober schriftliche Prüfung W+G und BEL (maximal 15 Kandidaten)**
- **26. Oktober mündliche Prüfung W+G und Rezertifizierungsprüfung**

- **15. Oktober nur Rezertifizierungsprüfung**

Die Anmeldungen und die von den Kandidaten einzureichenden Unterlagen müssen für diese Termine spätestens zwei Wochen vor Prüfungstermin bei der Zertifizierungsstelle eingegangen sein.

Für die Prüfungstermine der Tätigkeitsfelder INV, AGR, ÖFF, INT melden Sie sich bitte direkt bei der Zertifizierungsstelle, damit wir Sie rechtzeitig persönlich über die Termine informieren.



Preisverzeichnis

Leistung	Preis*						Fälligkeit
	Wohn- und Gewerbeimmobilien (W+G)	Immobilieninvestments (INV)	Zusatz Beleihungswertermittlung (BEL)	Öffentliche Grundstücksangelegenheiten (ÖFF)	Land und Forst (AGR)	Zusatz International (INT)	
1. Erstzertifizierung							
1.1 Antragsbearbeitung und Überprüfung der Zulassungsvoraussetzungen	450,- €	450,- €	450,- €**	450,- €	450,- €	450,- €	Fällig mit Antragstellung, unabhängig von der Zulassung/Teilnahme an der Prüfung. ** bei gleichzeitiger Beantragung einer (W+G) oder (INV) Zertifizierung entfallen die Kosten für die Antragsbearbeitung.
1.2 Prüfung der einzureichenden Gutachten/Wertermittlungen	600,- €	450,- €	600,- €** 450,- €**	750,- €	750,- €	450,- €	Fällig bei Einreichung des ersten Gutachtens. ** bei gleichzeitiger Beantragung einer (W+G) oder (INV) Zertifizierung entfallen die Kosten für die Prüfung.
1.3 Einmalige Teilnahme an der schriftlichen/ ggf. mündlichen Prüfung inkl. Zertifikatserteilung und -ausstellung	850,- €	850,- €	200,- € jeweils bei einer W+G oder INV Kombination	500,- €	850,- €	300,- €	Fällig 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin. Stornierungen der Anmeldung bis 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin sind kostenlos. Bei Stornierungen innerhalb von 14 Tagen wird eine Stornopauschale von 20 % berechnet. Bei Rücktritt bzw. Nichterscheinen am Tag der Prüfung ist der volle Betrag zu zahlen.
1.4 Wiederholung der schriftlichen Prüfung	500,- €	500,- €	200,- €	500,- €	500,- €	300,- €	
1.5 Wiederholung der mündlichen Prüfung	350,- €	350,- €	-	-	350,- €	-	
1.6 Erneute Prüfung von Gutachten/Wertermittlungen (je Gutachten/Wertermittlung)	75,- €	75,- €	75,- €	75,- €	75,- €	75,- €	Fällig bei Gutachteneinreichung.



Leistung	Preis*						Fälligkeit
	Wohn- und Gewerbeimmobilien (W+G)	Immobilieninvestments (INV)	Zusatz Beleihungswertermittlung (BEL)	Öffentliche Grundstücksangelegenheiten (ÖFF)	Land und Forst (AGR)	Zusatz International (INT)	
2. Rezertifizierung							
Rezertifizierungsprüfung	600,- €	600,- €	-	-	600,- €	-	Fällig 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin. Stornierungen der Anmeldung bis 14 Tage vor dem vereinbarten Prüfungstermin sind kostenlos. Bei Stornierungen innerhalb von 14 Tagen wird eine Stornopauschale von 20 % berechnet. Bei Rücktritt bzw. Nichterscheinen am Tag der Prüfung ist der volle Betrag zu zahlen.
3. Überwachung							
3.1 Jährliche Überwachung	400,- €	400,- €	-	-	400,- €	-	Der Jahresbetrag ist jeweils zum 01.12. des Jahres zu bezahlen. Der Jahresbetrag gilt für das Kalenderjahr, in dem er entrichtet wurde. Der erste zu bezahlende Jahresbeitrag wird anteilig für das Jahr der Erstzertifizierung berechnet. Verfügt der Antragsteller bereits über ein Zertifikat der DIAZert entfallen die Kosten für die Überwachung weiterer Zertifizierungsbereiche.
3.2 Ggf. Überwachungsbegutachtung (bei Hinweisen auf Missbrauch o. Ä.)	2.000,- €	-	2.000,- €	-	2.000,- €	2.000,- €	Fällig vor dem vereinbarten Begutachtungstermin.

* Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Stand: 19. November 2009

Bitte überweisen Sie die fälligen Beträge erst nach Erhalt einer Rechnung auf das dort angegebene Konto.

Dokument: Preisverzeichnis

Version: 3



Kontakt

DIA Consulting AG
Eisenbahnstraße 56
D 79098 Freiburg
www.dia-consulting.de
0761 211069-46
Fax: 0761 211069-33

Mo. – Fr.: 08:30 – 16:00 Uhr



Leiter der Zertifizierungsstelle

Herr Alexander Achten

Ansprechpartner für:

- Qualitätsmanagement und Akkreditierung, Gremienarbeit

0761 211069-41

Mo. – Fr.: 08:30 – 16:00 Uhr

achten@dia-consulting.de



Stellvertretender Leiter

Herr Dipl. Landschaftsökologe Oliver Thomsen

Ansprechpartner für:

- Marketing/Pressearbeit

0761 211069-40

Mo. – Fr.: 12:30 -16:00 Uhr

thomsen@dia-consulting.de



Sekretariat

Frau Anke Roscher

Ansprechpartnerin für:

- Kundenservice

0761 211069-46

Mo. – Fr.: 08:30 – 13:00 Uhr

roscher@dia-consulting.de