

# Zertifizierungsprogramm

## Recognised European Valuer

Standard „THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS”  
(TEGoVA) unter Berücksichtigung der  
European Valuation Standards (EVS)



Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Stand: 24.10.2019

(Änderungen vorbehalten)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Informationen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verlässlichkeit durch Zertifizierung .....	3
1.2	Über die DIAZert.....	3
1.2.1	Aufgaben und Ziele .....	4
1.2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen .....	4
1.2.3	Akkreditierung und Anerkennung .....	4
1.2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit .....	5
1.2.5	Organisatorische Struktur.....	5
<b>2</b>	<b>Zulassungsvoraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Antragstellung und -prüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Erstzertifizierung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens.....	11
4.2	Gutachten.....	11
4.3	Prüfungsbewertung.....	11
4.4	Wiederholungen .....	12
4.5	Anerkennungen / Vereinfachungen.....	12
4.6	Zertifizierungsentscheidung .....	12
4.7	Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel.....	13
<b>5</b>	<b>Überwachung der Zertifikatsinhaber</b> .....	<b>13</b>
5.1	Weiterbildung.....	14
5.2	Überwachungsgutachten .....	14
<b>6</b>	<b>Verlängerung (Rezertifizierung)</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Täuschungshandlung</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Sanktionierende Maßnahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Pflichten (Berufsgrundsätze)</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Anforderungen an Gutachten</b> .....	<b>17</b>
10.1	Allgemeine Anforderungen an Gutachten .....	18
10.2	Abgrenzung sonstiger Bewertungsdienstleistungen.....	19
10.3	Inhalt und Aufbau von Gutachten.....	20
<b>11</b>	<b>Salvatorische Klausel</b> .....	<b>20</b>

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 bezeichnet“<sup>1</sup>.

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. Auch die in Kraft gesetzte Wohnimmobilienkreditrichtlinie verweist auf die Qualität der beauftragten Gutachter. Der europäische Dachverband der nationalen Bewerterverbände TEGoVA<sup>2</sup> hat einen anerkannten Qualifikationsstandard entwickelt. Im Zuge der Europäisierung spielt der europäische Bewertungsstandard ebenfalls eine wichtige Rolle.

Mit der europaweit von der TEGoVA vereinheitlichten Zertifizierung zur Erlangung des REV-Status<sup>3</sup> weisen Immobilienbewerter ihre Kompetenz bei der Erstellung von Gutachten nach, sowie die Einhaltung höchster Berufsgrundsätze.

### **1.2 Über die DIAZert**

In der deutschen Immobilienwirtschaft genießt die Zertifizierung der DIAZert als branchenunabhängige Zertifizierungsstelle einen sehr guten 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.

---

1 Deutsche Akkreditierungsstelle DAkkS ([www.dakks.de](http://www.dakks.de))

2 TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations ([www.tegova.org](http://www.tegova.org))

3 REV – Recognised European Valuer

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Folgende Komponenten dienen der Qualitätssicherung der Dienstleistung aller DIAZert zertifizierten Immobilienbewerter mit dem REV Status:

- Fachbezogene Prüfung (Gutachtenprüfung)
- Kontinuierliche Überwachung der fachspezifischen Fortbildung
- Regelmäßige Überprüfung von Gutachten im Rahmen der Überwachung

### 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 Immobilienwirtschaft aufzubauen und zu festigen, um Informationsasymmetrien zum Wohle der beteiligten Marktteilnehmer abzubauen. Diesem Bestreben liegt der unbedingte Wille zugrunde, anerkannte Qualitätsstandards anzuwenden.

### 1.2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ist Gründungsmitglied von TEGoVA. Die DIAZert bietet im Auftrag des IVD die TEGoVA Zertifizierung zur Erlangung des Status als:

#### **RECOGNISED EUROPEAN VALUER, REV**

Abschlüsse wie der Dipl. Sachverständige (DIA) oder Zertifizierungen der DIAZert oder anderer Zertifizierungsstellen (z.B. HypZert), öffentliche Bestellungen und Vereidigungen oder Mitgliedschaften der Royal Institution of Chartered Surveyors oder des Appraisal Institutes werden im Rahmen dieser 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, wie z.B. das DIN Institut oder die Berufsverbände, erstellen darf. Das Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie weist darauf hin, 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 des vorliegenden Zertifizierungsprogramms auf den TEGoVA Standard.

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

#### **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 strategische und personelle Leitung verantwortlich. Der Vorstand führt die jährliche Managementbewertung anhand des eingereichten Management-Berichtes des Leiters der Zertifizierungsstelle durch.

##### **Leitung der Zertifizierungsstelle:**

Die Leitung der Zertifizierungsstelle ist für die kaufmännische und administrative Leitung verantwortlich und sorgt für den reibungslosen Ablauf aller Tätigkeiten, sowie die Einhaltung und Durchführung der Zertifizierungsprogramme. Seine Aufgaben liegen insbesondere in den Bereichen Verwaltung/ Organisation, Überwachung des Rechnungswesens, Führungsaufgaben, Neuausrichtung der internen Organisation und der Vertretung nach außen. Der Leiter der Zertifizierungsstelle ist auch der Qualitätsmanagement-Beauftragte der Zertifizierungsstelle

und verantwortlich für die Erstellung und Aufrechterhaltung des Managementsystems, die Durchführung von internen Audits und der Erstellung des Management-Berichtes

### **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: Lars Hopp

*Vorstand der Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau*

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

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

- Prof. Dr. Winfried Schwatlo (FRICS) /

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

- Prof. Wolfgang Kleiber (FRICS)

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

- Bernhard Bischoff

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

- Sven Johns

*Rechtsanwalt, Mosler+Partner Rechtsanwälte*

- Jürgen Weihgold

*Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD*

## 2 Zulassungsvoraussetzungen

Antragsteller müssen:

- Kenntnisse und Berufserfahrung in Theorie und Praxis der Immobilienbewertung einschließlich der Anwendung der europäischen Bewertungsstandards (EVS) haben.
- zu einer der folgenden drei Kategorien gehören:

### Kategorie 1

Antragsteller mit einem anerkannten\* Hochschul- oder postgraduierten Diplom bzw. Aufbaustudium oder mit einem Berufsabschluss **mit Schwerpunkt Immobilienbewertung** (Abschlüsse der Deutschen Immobilienakademie, DIA, oder vergleichbar) gemäß den TEGoVA Anforderungen, die außerdem:

- a) 2 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung haben
- b) innerhalb der letzten zwei Jahre mindestens zwanzig schriftliche Immobilienbewertungen durchgeführt haben und diese nachweisen können

### Kategorie 2

Antragsteller mit einem anerkannten\* Hochschulabschluss, einem postgraduierten Diplom bzw. Aufbaustudium oder mit einem Berufsabschluss oder einer beruflichen Qualifikation **mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft**, die außerdem:

- a) 5 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon 3 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung haben
- b) innerhalb der letzten zwei Jahre mindestens zwanzig schriftliche Immobilienbewertungen durchgeführt haben und diese nachweisen können

### Kategorie 3

Antragsteller ohne Hochschulabschluss, postgraduierten Diplom bzw. Aufbaustudium oder berufsqualifizierender Abschluss **mit Schwerpunkt Immobilienbewertung oder Immobilienwirtschaft**, die:

- a) 10 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft hat, davon 3 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung haben
- b) innerhalb der letzten zwei Jahre mindestens zwanzig schriftliche Immobilienbewertungen durchgeführt haben und diese nachweisen können
- c) die Mindestausbildungsanforderungen (MER) von TEGoVA erfüllen

Tabelle: Erforderliche Berufs- und Bewertungserfahrungen

	Berufserfahrung Immobilienwirtschaft (Jahre)	Berufserfahrung Immobilienbewertung (Jahre)
Kategorie 1	-	2
Kategorie 2	5	3
Kategorie 3	10	3

\* Von TEGoVA anerkannte Zertifikate und Abschlüsse mit Bezug zur Immobilienbewertung

Ein Hochschul- oder postgraduierten Diplom bzw. Aufbaustudium oder ein Berufsabschluss **mit Schwerpunkt Immobilienbewertung** kann als von TEGoVA anerkannt angesehen werden, wenn der jeweilige Abschluss den Bewerber darauf vorbereitet, die Bewertungsdienstleistung auf Grundlage eines multidisziplinären Kenntnisstandes auszuführen.

Dies muss folgende Themenfelder beinhalten:

- Grundsätze der Wirtschaftstheorie einschließlich derjenigen, die den Immobilienmarkt betreffen
- Bewertungsgrundsätze, Anwendungen und Standards einschließlich gesetzlicher Anforderungen
- Immobilienfinanzierung, Investition und statistische Analyse
- Immobilien-, Planungs- und Umweltrecht einschließlich Immobilien- und Eigentumsrechten
- Grundsätze des Verfassungs-, Vertrags- und Zivilrechts
- Einkommensbesteuerung
- Grundsätze der Rechnungslegung
- Grundbuch und Katasterregister
- Grundsätze des Hochbaus / Baukonstruktion und –kosten
- Berufsgrundsätze

Eine Liste der anerkannten Abschlüsse kann bei der DIAZert Zertifizierungsstelle angefordert oder unter [www.diazert.de](http://www.diazert.de) eingesehen werden.



### **3 Antragstellung und -prüfung**

Der Antragsteller für die TEGoVA-REV Zertifizierung muss das ausgefüllte Antragsformular mit allen erforderlichen Nachweisen bei der DIAZert Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG einreichen.

Folgende Unterlagen und Nachweise werden für die Antragstellung und für das Verfahren benötigt:

- Antrag REV-Status, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Zertifizierungsvereinbarung, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Zeugnisse, die zum Nachweis der jeweils zu erfüllenden Zulassungsvoraussetzungen dienen (z. B. Diplom oder Ausbildungszeugnis).
- Nachweis über die jährliche Weiterbildung von mindestens 20 Zeitstunden seit dem relevanten Ausbildungsabschluss. Die nachzuweisende Weiterbildung kann vor Antragstellung nachgeholt werden.
- ein aktueller, tabellarischer und unterschriebener Lebenslauf mit Lichtbild
- Nachweis zur Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis):
  - Anhand einer eidesstattlichen Erklärung kann glaubhaft gemacht werden, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde.
  - Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller kann alternativ auch eine Bestätigung des Arbeitgebers eingereicht werden.
- Eine Auflistung selbst erstellter Gutachten/Wertermittlungen der letzten zwei Jahre (mindestens 20 Gutachten insgesamt). Pflichtangaben sind hierbei: Objektart, Standort, Erstellungsdatum
- Zwei Gutachten aus dieser Auflistung, die von der der Zertifizierungsstelle stichprobenhaft ausgewählt werden, um die Erfüllung der Mindestanforderungen an Gutachten gemäß TEGoVA (siehe Europäischer Bewertungsstandard 5) zu prüfen.
- Nachweis über die Kenntnisse der europäischen Bewertungsstandards (EVS)

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Anträge für den REV-Status können bei TEGoVA nur halbjährlich eingereicht werden. Die Antragsfristen für TEGoVA sind am 31. Mai und am 30. November. Anträge müssen spätestens zwei Wochen vor diesen Fristen vollständig bei der DIAZert Zertifizierungsstelle eingereicht werden.

Mit der Antragstellung erfolgt eine Absichtserklärung, gegebenenfalls Mitglied beim IVD zu werden. Diese unverbindliche Absichtserklärung dient als Einverständniserklärung, Informationsmaterial für eine IVD-Mitgliedschaft zu erhalten.

Die notwendigen Antragsunterlagen können bei der Geschäftsstelle der DIAZert Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG angefordert oder auf deren Homepage ([www.diazert.de](http://www.diazert.de)) heruntergeladen werden.

Soweit bestimmte Unterlagen der Zertifizierungsstelle bereits vorliegen, sind diese nicht noch einmal einzureichen (z. B. bei Wiederholungsverfahren oder Beantragung weiterer DIAZert Zertifizierungen), es sei denn, es haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben.

## **4 Erstzertifizierung**

### **4.1 Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens**

Im Erstzertifizierungsverfahren soll der Zertifizierungskandidat nachweisen, dass er die Grundlagen, sowie die gesetzlichen Regeln und Vorschriften in Bezug auf die Immobilienbewertung beherrscht.

Das Erstzertifizierungsverfahren umfasst die Prüfung einzureichender Gutachten.

### **4.2 Gutachten**

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

Es können auch Beleihungswertgutachten zur Prüfung eingereicht werden. Diese Gutachten sind grundsätzlich nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorzulegen. In diesem Fall wird nur die Beleihungswertermittlung geprüft.

### **4.3 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 **folgende Kriterien erfüllt sind**:

- Sachliche/Fachliche Richtigkeit. Dazu gehören:
  - Verfahrensrichtigkeit (Auswahl und Anwendung des **wertrelevanten** Verfahrens)
  - Wertrelevante Ansätze/Parameter – Richtigkeit und Logik bzw. Nachvollziehbarkeit **der Schlussfolgerungen**
  
- Vollständigkeit: Begründung/Ableitung der **wertrelevanten** Ansätze

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

#### **4.4 Wiederholungen**

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

Wird ein Gutachten nicht anerkannt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, ein neues Gutachten einzureichen.

Danach besteht nur noch einmal die Möglichkeit, ein neues Gutachten einzureichen.

Anschließend wird das Zertifizierungsverfahren ohne erfolgreiche Zertifizierung abgebrochen.

#### **4.5 Anerkennungen / Vereinfachungen**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und bereits zertifizierte Immobilienbewerter einer akkreditierten/anerkannten Zertifizierungsstelle, insofern bereits Gutachten geprüft wurden, sind von der Gutachtenprüfung befreit.

#### **4.6 Zertifizierungsentscheidung**

Nach Erhalt des Antrags mit den entsprechenden einzureichenden Unterlagen und nach Prüfung der Unterlagen und der Gutachten wird die DIAZert Zertifizierungsstelle entweder:

a) dem Bewerter die Zertifizierung als „**Recognised European Valuer**“ aussprechen

oder

b) falls erforderlich, weitere Nachweise anfordern

oder

c) die Antragstellung ablehnen.

Die Anerkennung der Kompetenz erfolgt im Auftrag des IVD und im Namen von TEGoVA.

Der TEGoVA-Vorstand wird jeden Einspruch gegen die Ablehnung bearbeiten, sobald die Beschwerde eintrifft und das Beschwerdeverfahren der DIAZert ausgeschöpft wurde und fungiert als Schiedsrichter in Bezug auf den REV-Status.

Der Name des Bewerter mit dem REV-Status, seine Zertifikatsnummer und das Datum des Ablaufs des Status erscheinen im REV-Verzeichnis auf der TEGoVA-Website.

Der Bewerter, dem der Status "Recognised European Valuer" zuerkannt wurde, ist berechtigt, diesen Titel und die Bezeichnung "REV" nach seinem Namen zu verwenden

Am Ablaufdatum erlischt das Recht des Bewerbers, den Titel "Recognized European Valuer" sowie die Bezeichnung "REV" zu verwenden automatisch und unverzüglich und es folgt, sofern keine Verlängerung der Anerkennung gewährt wurde, die Streichung aus dem Online-Verzeichnis.

#### **4.7 Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel**

Ein Zertifikat, das dem einzelnen Bewerber den REV-Status gewährt und eine eindeutige Identifikationsnummer trägt, wird von TEGoVA und dem Immobilienverband Deutschland mit der gemeinsamen Unterschrift des Präsidenten des IVD und des Vorsitzenden von TEGoVA oder eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Stellvertreters ausgestellt.

Der Bewerber erhält des Weiteren einen digitalen Stempel

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

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

Zertifikat und Stempel verbleiben im Eigentum der Zertifizierungsstelle und sind bei endgültigem Entzug der Zertifizierung (siehe Kapitel 0) oder Erlöschen der Zertifizierung an diese zurückzugeben.

Die Zertifizierung erlischt, wenn

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

## **5 Überwachung der Zertifikatsinhaber**

Zertifizierte Immobilienbewerber, die eine gültige Zertifizierung einer akkreditierten Zertifizierungsstelle oder eine öffentlich Bestellung und Vereidigung einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (z.B. IHK) haben, sind zur Vermeidung von Doppelprüfungen von der Überwachung durch die DIAZert befreit. Die zertifizierten Immobilienbewerber sind verpflichtet, die DIAZert zu informieren, sobald die anerkannte Zertifizierung oder die öffentliche Bestellung und Vereidigung entfällt.

## **5.1 Weiterbildung**

Zur Sicherstellung der dauerhaften fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von mindestens 20 Zeitstunden 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.

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 6 Zeitstunden pro Jahr anerkannt werden.

Mehrstunden können auf Folgejahre übertragen werden bis maximal zum Ende der Zertifizierungsgültigkeit nach fünf Jahren. Nach erfolgter Verlängerung der Zertifizierung wird das "Stundenkonto" wieder auf null gesetzt..

## **5.2 Überwachungsgutachten**

Um die Qualität der vom Zertifikatsinhaber verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats der Zertifizierungsstelle jährlich ein selbstverfasstes Überwachungsgutachten zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen.

Bei Nichterfüllen der Anforderungen an die Weiterbildung und die einzureichenden Überwachungsgutachten fordert die Zertifizierungsstelle den zertifizierten Immobilienbewerter unter Fristsetzung auf, die Anforderungen zu erfüllen. Kommt der zertifizierte Immobilienbewerter den Anforderungen nicht nach, leitet die Zertifizierungsstelle ggf. geeignete Maßnahmen ein, um diese abzustellen (siehe Kapitel 0).

Die konkrete Vorgehensweise bei der Überwachung wird im Dokument „Überwachung der zertifizierten Immobilienbewerter“ geregelt.

## **6 Verlängerung (Rezertifizierung)**

Ein Bewerber kann die Verlängerung des REV-Status für weitere 5 Jahre beantragen, indem er die Verlängerung bei der DIAZert Zertifizierungsstelle beantragt. Neben dem Verlängerungsantrag und dem Nachweis der erforderlichen Fortbildungsstunden sind zwei aktuelle Gutachten einzureichen. Die Gutachten sind hinsichtlich der Daten unbeteiligter Dritter zu anonymisieren.

Nach Erhalt des Verlängerungsantrags und Prüfung der Gutachten durch die DIAZert Zertifizierungsstelle wird die DIAZert Zertifizierungsstelle entweder

a) die Verlängerung gewähren

oder

b) weitere Nachweise anfordern

oder

c) den Antrag ablehnen, wobei in diesem Fall das Recht des Bewerbers, den Titel "Recognised European Valuer" zu verwenden, sowie die Bezeichnung "REV" automatisch abläuft und er aus dem Online-Verzeichnis entfernt wird.

Der REV-Status und somit auch die Anerkennung der Kompetenz wird im Auftrag des IVD und im Namen von TEGoVA verlängert.

Der TEGoVA-Vorstand wird jeden Einspruch gegen die Ablehnung bearbeiten, sobald die Beschwerde eintrifft und das Beschwerdeverfahren der DIAZert ausgeschöpft wurde und fungiert als Schiedsrichter in Bezug auf den REV-Status.

Bei Erneuerung des REV-Status bleibt die Zertifikatsnummer des Bewerbers unverändert

## **7 Täuschungshandlung**

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.

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

## **8 Sanktionierende Maßnahmen**

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

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

- Verwarnung,
- befristete Aussetzung der Zertifizierung,
- endgültiger Entzug der Zertifizierung.

### Befristete Aussetzung der Zertifizierung

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

- der zertifizierte Immobilienbewerter 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 Immobilienbewerter umgesetzt sind,
- der zertifizierte Immobilienbewerter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Immobilienbewerter nicht aktiv mit der Zertifizierung werben und bei der Erstellung von Wertermittlung auf seine Zertifizierung hinweisen bzw. den Zertifizierungstitel verwenden.

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 Immobilienbewertern (wie in Kapitel 9 aufgeführt) vorliegen,



- wenn die von der Zertifizierungsstelle festgelegten Auflagen gegenüber dem zertifizierten Immobilienbewerter 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 Ethikstandards des Immobilienverband Deutschland (Standesregeln des IVD, Wettbewerbsregeln des IVD und European Code of Ethics)

Die europäischen Bewertungsstandards EVS von TEGoVA können direkt bei TEGoVA abgerufen werden ([www.tegova.org](http://www.tegova.org)).

Die Ethikstandards des IVD können direkt beim Immobilienverband Deutschland abgerufen werden ([www.ivd.net](http://www.ivd.net)).

Die zertifizierten Immobilienbewerter verpflichten sich zur Einhaltung dieser Grundsätze.

Zertifizierte Immobilienbewerter können auch im Angestelltenverhältnis tätig sein. Bei Bewertern in Bewertungsabteilungen in der Kredit- und Versicherungswirtschaft gelten die Berufsgrundsätze auch im Innenverhältnis gegenüber internen Auftraggebern (z.B. Kreditabteilung einer Bank). Auch der angestellte Immobilienbewerter ist in fachlicher Ausübung seiner Tätigkeiten, also insbesondere bei der Wertfindung, weisungsungebunden.

Die disziplinarische Weisungsbefugnis des Arbeitgebers wird durch diese Berufsgrundsätze selbstverständlich nicht aufgehoben, dies gilt ebenso für branchenspezifische Grundsätze wie z.B. Bankgeheimnis, Compliance u.Ä.

## **10 Anforderungen an Gutachten**

Grundsätzlich gelten die Anforderungen des europäischen Bewertungsstandards EVS 5 von TEGoVA. Die nachfolgenden Ausführungen gelten zur Darstellung des Anspruchsniveaus. Die europäischen Bewertungsstandards EVS von TEGoVA können direkt bei TEGoVA abgerufen werden ([www.tegova.org](http://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 Immobilienbewertern 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

## Qualität in der Immobilienwirtschaft

Standard der als „Gutachten“ bezeichneten Bewertungsdienstleistungen der zertifizierten Immobilienbewertern 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 BeWertV;
- die Pflichten gemäß Kapitel 9 von zertifizierten Immobilienbewertern;
- 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 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 Immobilienbewerter, den Gutachtentext auf das Wesentliche zu beschränken. Dies bedeutet, dass der zertifizierte Immobilienbewerter in der Lage sein muss, auch komplexe Zusammenhänge auf nachvollziehbare Weise in knapper Form darzustellen. Auch für den zertifizierten Immobilienbewerter ist eine wirtschaftliche Arbeitsweise geboten und deshalb die Verwendung von Textbausteinen und dergleichen grundsätzlich sinnvoll. Es liegt jedoch in der besonderen Verantwortung des zertifizierten Immobilienbewerter, 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 Immobilienbewerter 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 Immobilienbewerter 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 Bewerter fallen und von diesem deshalb nicht abschließend beurteilt werden können. Dies gilt z.B. für bestehende wesentliche Bauschäden und Baumängeln 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. sachverständige Stellungnahme“ bezeichnet werden. Dies gilt z.B., wenn der Immobilienbewerter 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 An-

wendung 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 Immobilienbewerter eigenverantwortlich zu bestimmen, ggf. unter Berücksichtigung der vom Empfänger<sup>4</sup> 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 Wertansätze<sup>5</sup>
- Nachvollziehbare Ableitung und eindeutige Zusammenfassung des Ergebnisses
- Angaben zu etwaigen Einschränkungen der Wertaussage

## **11 Salvatorische Klausel**

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

---

4 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.

5 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.