

Zertifizierungsprogramm

Immobiliengutachter

Stand: 01.05.2021

(Änderungen vorbehalten)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	4
1.1	Verlässlichkeit durch Zertifizierung	4
1.2	Über die DIAZert.....	4
1.2.1	Aufgaben und Ziele	5
1.2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen	5
1.2.3	Akkreditierung und Anerkennung	5
1.2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit	6
1.2.5	Organisatorische Struktur.....	6
2	Zertifizierungsbereiche	8
2.1	Zertifizierungsbereich „Standardimmobilien“	8
2.2	Zertifizierungsbereich „alle Immobilienarten“.....	9
3	Zulassungsvoraussetzungen.....	10
3.1	Studium / Berufsausbildung	10
3.2	Praktische Tätigkeit	11
4	Antragstellung und -prüfung	13
5	Erstzertifizierung	14
5.1	Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens.....	14
5.2	Gutachten.....	14
5.3	Schriftliche Prüfung.....	16
5.3.1	Bereich Standardimmobilien.....	17
5.3.2	Bereich alle Immobilienarten	18
5.3.3	Deltaprüfung.....	20
5.4	Mündliche Prüfung.....	20
5.5	Prüfungsbewertung.....	21
5.6	Wiederholungen	22
5.7	Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandenen Prüfungen	22
5.8	Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt.....	22
5.9	Zertifizierungsentscheidung	23
5.10	Einsichtnahme in die Prüfungsakten.....	23
5.11	Zertifizierungsverfahren bei Anerkennung von früheren externen Prüfungsleistungen / Delta-Prüfung	23
5.12	Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel.....	24
6	Überwachung der Zertifikatsinhaber	25
6.1	Weiterbildung.....	25
6.2	Überwachungsgutachten	25
6.3	Mündliche Nachprüfung	25
6.3.1	Prüfungsbewertung	26
6.3.2	Wiederholung	26
6.4	Überwachungsbegutachtung	26
7	Rezertifizierung.....	27

Qualität in der Immobilienwirtschaft

7.1	Zulassungsvoraussetzungen und Antragstellung	27
7.2	Zertifikatsverlängerung	27
8	Sanktionierende Maßnahmen	28
9	Pflichten (Berufsgrundsätze)	29
9.1	Verhalten	29
9.2	Persönliche Verhältnisse	29
9.3	Selbstverpflichtung	29
9.4	Fachliche Kompetenz und Seriosität.....	30
9.5	Objektivität, Neutralität, Eigenverantwortlichkeit	30
9.6	Vertraulichkeit.....	30
9.7	Interessenskonflikte	30
9.8	Preisbildung und Honorar	31
9.9	Unterlassung von Abwerbung.....	31
9.10	Verbot der Mehrfachtigkeit.....	31
9.11	Fairer Wettbewerb und seriöse Werbung.....	31
9.12	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht, Beanstandungen.....	32
9.13	Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle.....	32
9.14	Überwachung und Sanktionen.....	33
9.15	Anzeigepflichten	33
10	Anforderungen an Gutachten	34
10.1	Allgemeine Anforderungen an Gutachten	34
10.2	Abgrenzung sonstiger Bewertungsdienstleistungen.....	36
10.3	Inhalt und Aufbau von Gutachten.....	36
11	Prüfstoffverzeichnis	37
12	Salvatorische Klausel.....	38

Hinweis: Im nachfolgenden Text betrifft die männliche Form der Bezeichnung von Personengruppen gleichberechtigt auch die weibliche und die diverse 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“¹.

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

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.

Mit der europaweit von der TEGoVA² anerkannten und personengebundenen Zertifizierung der DIAZert weisen Immobiliengutachter ihre Kompetenz bei der gesetzeskonformen Erstellung von Gutachten nach, sowie die Einhaltung höchster Berufsgrundsätze nach.

¹ Deutsche Akkreditierungsstelle DAkKS (www.dakks.de)

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

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Folgende Komponenten dienen der Qualitätssicherung der Dienstleistung aller DIAZert zertifizierten Immobiliengutachter:

- Fachbezogene Prüfung (schriftliche Prüfung, mündliche 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 Gesellschaft aufzubauen und zu festigen, um Informationsasymmetrien zum Wohle der beteiligten Marktteilnehmer abzubauen. Diesem Bestreben liegt der unbedingte Wille zugrunde, höchste Qualitätsstandards zu generieren.

1.2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

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

- Immobiliengutachter DIAZert für Standardimmobilien – DIAZert
- Immobiliengutachter DIAZert für alle Immobilienarten – DIAZert

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

1.2.3 Akkreditierung und Anerkennung

In der Immobilienbewertung hat die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG Maßstäbe gesetzt. Die DIAZert ist hierbei die erste durch die Deutsche Akkreditierungsstelle DAkkS nach DIN EN ISO/ IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft.

Die Akkreditierung nach DIN EN ISO/ IEC 17024 ist jedoch kein „Gütesiegel“ per se, da die Deutsche Akkreditierungsstelle keine eigenen Standards, 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 den Kunden ihre eigene Kompetenz zu demonstrieren.

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

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

Qualität in der Immobilienwirtschaft

1.2.4 Rechtsform und Unabhängigkeit

Die DIA Consulting AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Gesetz.

Mehrheitsaktionäre sind nicht vorhanden.

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

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

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

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

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

Emeritus für Bankmanagement und Controlling am Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrum der Universität Basel, Gründungspartner der ZEB (Zentrum für Ertragsorientiertes Bankmanagement) Münster

Weitere Aufsichtsräte: **Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Stephan Zehnter (öbuv), Hugo Sprenker (öbuv)**

- Vorstand: **Peter Graf**

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

1.2.5 Organisatorische Struktur

Geschäftsleitung und Vorstand:

Der Vorstand der DIA Consulting AG als oberste Leitung ist für die kaufmännische und administrative Leitung verantwortlich und sorgt für den reibungslosen Ablauf aller Tätigkeiten. Seine Aufgaben liegen insbesondere in den Bereichen Verwaltung/ Organisation, Überwachung des Rechnungswesens, Führungsaufgaben, Neuausrichtung der internen Organisation und der Vertretung nach außen. Der Vorstand führt die jährliche Bewertung der Leitung durch.

Leitung der Zertifizierungsstelle:

Die Leitung der Zertifizierungsstelle ist verantwortlich für die Einhaltung und Durchführung der Zertifizierungsprogramme. Der Leiter der Zertifizierungsstelle ist auch der Qualitätsmanagementbeauftragte der Zertifizierungsstelle und verantwortlich für die Erstellung und

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Aufrechterhaltung des Managementsystems, die Durchführung von internen Audits und der Erstellung des Jahresberichts.

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 ist 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. Wolfgang Kleiber (FRICS)

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

- Prof. Dr. Marco Wölfle

Prodekan der Fakultät Leadership and Management der Steinbeis Hochschule Berlin, akademischer Leiter der VWA Business School und des Center for Real Estate Studies, Inhaber der Professur für Finanz- und Immobilienwirtschaft

- Dr. Oliver Thomsen

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BimA

- Dr. Götz Sommer

Regierungsdirektor a.D. / Präsident – Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V.

- Bernhard Bischoff

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

- Jürgen Weihgold

Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD

2 Zertifizierungsbereiche

Dieses Zertifizierungsprogramm regelt folgende Zertifizierungsbereiche für Immobiliengutachter:

2.1 Zertifizierungsbereich „Standardimmobilien“

Der Bereich Standardimmobilien umfasst die Bereiche:
LS „Marktwertermittlung“ und
S „Markt- und Beleihungswertermittlung“.

Die hierfür zertifizierten Gutachter sind insbesondere qualifiziert für die Bewertung von Immobilien im standardisierten Geschäft in ihrem regionalen Umfeld. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser),
- Wohnungs-/Teileigentum,
- gemischt genutzte Grundstücke, insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser,
- gewerblich genutzte Grundstücke (keine Spezialimmobilien),
- unbebaute Grundstücke für vorgenannte Objektarten sowie
- Grundstücke mit Rechten und Belastungen.

Der Titel lautet:

Urkunden- und Zertifikatstitel:

Für LS: „Zertifizierter Immobiliengutachter für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien“

Kurztitel: „Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert“ (LS)

Für S: „Zertifizierter Immobiliengutachter für die Markt- und Beleihungswertermittlung gemäß ImmoWertV und BelWertV von Standardimmobilien“

Kurztitel: „Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert“ (S)

Qualität in der Immobilienwirtschaft

2.2 Zertifizierungsbereich „alle Immobilienarten“

Der Bereich alle Immobilienarten umfasst die Bereiche:

LF: „Marktwertermittlung“ und

F: „Markt- und Beleihungswertermittlung“.

Hierfür zertifizierte Gutachter besitzen die Qualifikationen und die Kompetenzen aus den Bereichen Standardimmobilien und alle Immobilienarten

Die Zertifizierung im Bereich alle Immobilienarten kann direkt beantragt werden.

Immobilien Gutachter, welche die Zertifizierung im Bereich Standardimmobilien absolviert haben, können die Zertifizierung im Bereich alle Immobilienarten über eine Delta-Prüfung (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) erreichen.

Der Titel lautet:

Urkunden- und Zertifikatstitel:

Für LF: „Zertifizierter Immobiliengutachter für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten“

Kurztitel: „Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert“ (LF)

Für F: „Zertifizierter Immobiliengutachter für die Markt- und Beleihungswertermittlung gemäß ImmoWertV und BelWertV aller Immobilienarten“

Kurztitel: „Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert“ (F)

3 Zulassungsvoraussetzungen

3.1 Studium / Berufsausbildung

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

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

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

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

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

Für den Bereich Beleihungswertermittlung ist eine themenbezogene Weiterbildung zwingend notwendig. Anerkannt wird der Aufbaustudiengang zur Beleihungswertermittlung der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA) oder vergleichbare Lehrgänge.

3.2 Praktische Tätigkeit

Für Standardimmobilien (S)

Eines der folgenden Kriterien muss der Antragsteller erfüllen, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter DIAZert für **Standardimmobilien (S)** zugelassen werden zu können:

- Akademiker**
Erfolgreicher Abschluss an einer Universität und Fachhochschule sowie einer Hochschule/Akademie, sofern deren Lehrinhalt und –umfang mit dem einer Universität oder Fachhochschule vergleichbar ist

und
 - eine mindestens **dreijährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
 - davon **drei Jahre** in der Immobilienbewertung
 - innerhalb der letzten **fünf Jahre** vor Antragstellung ‰

- Praktiker**
Antragsteller mit langjähriger Berufserfahrung, d. h.
 - eine mindestens **achtjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
 - davon **fünf Jahre** in der Immobilienbewertung
 - innerhalb der letzten **zehn Jahre** vor Antragstellung

Für alle Immobilienarten (F)

Eines der folgenden Kriterien muss der Antragsteller erfüllen, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter DIAZert für **alle Immobilienarten (F)** zugelassen werden zu können:

- Akademiker**
Erfolgreicher Abschluss an einer Universität und Fachhochschule sowie einer Hochschule/Akademie, sofern deren Lehrinhalt und –umfang mit dem einer Universität oder Fachhochschule vergleichbar ist

und

- eine mindestens **fünfjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **drei Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **acht Jahre** vor Antragstellung

Praktiker

Antragsteller mit langjähriger Berufserfahrung, d. h.

- eine mindestens **achtjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **fünf Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **zehn Jahre** vor Antragstellung

Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft im o. g. Sinn bedeutet hauptberufliches Ausüben, d. h. eine intensive praktische Tätigkeit auf dem Sachgebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Rechten an Grundstücken. Die praktische Tätigkeit muss ihrer Art nach geeignet sein, die wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen und weiteren Grundkenntnisse aus den im Prüfstoffverzeichnis genannten Bereichen zu vermitteln. Insbesondere kommen die Tätigkeiten der Makler, Bauträger, Projektentwickler, Haus- und Immobilienverwaltung, Kredit- und Versicherungswirtschaft, soweit sich diese Tätigkeit auf den Immobilienbereich oder das Baufinanzierungsgeschäft der Gesellschaft bezieht, Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds etc. in Betracht.

Eine abgeschlossene Berufsausbildung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung kann mit bis zu einem Jahr auf die praktische Tätigkeit angerechnet werden. Als Ausbildungsbereiche für eine anerkennungsfähige abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Immobilien- und Betriebswirtschaft, Kredit- und Versicherungswirtschaft sowie kaufmännische Ausbildungen in Betracht.

4 Antragstellung und -prüfung

Der Antragsteller hat für die Zertifizierungsprüfung zum zertifizierten Immobiliengutachter DIAZert folgende Unterlagen einzureichen:

- Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Zertifizierungsvertrag und Schiedsvertrag, vollständig ausgefüllt und unterschrieben.
- Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild.
- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate).
- Eine Erklärung, ob der Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre an einem Zertifizierungsverfahren teilgenommen hat und wenn ja, mit welchem Erfolg und bei welcher Zertifizierungsstelle (siehe Antragsformular).
- Antragsteller mit einer Nationalität aus dem nicht deutschsprachigen Raum haben den Nachweis der deutschen Sprachkenntnisse in Wort und Schrift zu erbringen.
- Zeugnisse, die zum Nachweis der jeweils zu erfüllenden Zulassungsvoraussetzungen dienen (z. B. Diplom oder Ausbildungszeugnis). Es reicht das Zeugnis des höchsten Ausbildungsstandes. Teilnahmebescheinigungen von Seminaren sind nicht einzureichen!
- Nachweis zur Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis):
 - Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitgebers erforderlich (siehe Antragsformular).
 - Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Antragsteller hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde. Es kann hier ggf. eine Liste über bereits erstellte Gutachten angefordert werden.

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

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

5 Erstzertifizierung

5.1 Ziel und Bestandteile des Erstzertifizierungsverfahrens

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

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

- Gutachten (siehe Kapitel 5.25.2),
- schriftliche Prüfung (siehe Kapitel 5.3),
- mündliche Prüfung (siehe Kapitel 5.4).

5.2 Gutachten

Der Kandidat hat der Zertifizierungsstelle folgende eigenverantwortlich bearbeiteten Gutachten einzureichen.

Bereich Marktwertermittlung Standardimmobilien (LS)

Drei Marktwertgutachten über folgende Objektarten:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung eines Wohn- oder Teileigentums
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche 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.

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

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Bereich Markt- und Beleihungswertermittlung Standardimmobilien (S)

Drei Markt- und Beleihungswertgutachten aus folgenden Objektarten:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung eines Wohn- oder Teileigentums
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche 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.

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

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

Bereich Marktwertermittlung alle Immobilienarten (LF)

Drei Marktwertgutachten über folgende Objektarten

- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.
- Bewertung von zwei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z.B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche 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.

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

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Bereich Markt- und Beleihungswertermittlung alle Immobilienarten (F)

Drei Markt- und Beleihungswertgutachten über folgende Objektarten

- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.
- Bewertung von zwei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z.B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche 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.

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

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

Deltaprüfung

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

5.3 Schriftliche Prüfung

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

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

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

5.3.1 Bereich Standardimmobilien

Bereich Marktwertermittlung Standardimmobilien (LS)

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

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

- Zwei Wertermittlungen (Marktwertgutachten) über (überwiegend) wohnwirtschaftliche Objekte. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Teil II: Plausibilitätsprüfung

- Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Marktwertgutachtens anhand von Vorgaben.
- Bearbeitungszeit: 1 Stunde.
- Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

Teil III: Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis.
- Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Bereich Markt- und Beleihungswertermittlung Standardimmobilien (S)

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 345 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Zwei Wertermittlungen (Markt- und Beleihungswertgutachten) über (überwiegend) wohnwirtschaftliche Objekte. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden und 30 Minuten.

Teil II: Plausibilitätsprüfung

- Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens anhand von Vorgaben.
- Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.
- Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

Teil III: Einzelfragen

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis.
- Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

5.3.2 Bereich alle Immobilienarten

Bereich Marktwertermittlung alle Immobilienarten (LF)

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

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: Wertermittlung

- Zwei Marktwertermittlungen, davon ein gemischt genutztes Objekt sowie ein (überwiegend) gewerblich genutztes Objekt (inkl. Spezialimmobilien).
- Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden

Teil II: Plausibilitätsprüfung

- Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens anhand von Vorgaben.
- Bearbeitungszeit: 1 Stunde

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis.
- Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Bereich Markt- und Beleihungswertermittlung alle Immobilienarten (F)

Der Gesamtumfang der schriftlichen Prüfung beträgt 345 Minuten. Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung kann um bis zu 15 Minuten länger angesetzt werden, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist und dies vor Beginn der schriftlichen Prüfung bekannt gegeben wird.

Die schriftliche Prüfung umfasst folgende Teile:

Teil I: *Wertermittlung*

- Zwei Wertermittlungen (Markt- und Beleihungswertgutachten), davon ein gemischt genutztes Objekt sowie ein (überwiegend) gewerblich genutztes Objekt (inkl. Spezialimmobilien).
- Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunde und 30 Minuten.

Teil II: *Plausibilitäts- oder Stichprobenprüfung*

- Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens anhand von Vorgaben.
- Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.
- Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

Teil III: *Einzelfragen*

- Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

- Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).
- Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

5.3.3 Deltaprüfung

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

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

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

Die Wertermittlungen sind aus folgenden Bereichen zu erstellen:

- a) Vom Bereich LS zum Bereich S:
Erstellung einer Beleihungswertermittlung
- b) Vom Bereich LS zum Bereich LF:
Erstellung einer Marktwertermittlung für eine Spezialimmobilie
- c) Vom Bereich S zum Bereich F:
Erstellung einer Markt- und Beleihungswertermittlung für eine Spezialimmobilie

5.4 Mündliche Prüfung

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

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

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt je Kandidat 30 Minuten. Die Prüfungszeit kann je Prüfungskandidaten um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

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

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

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

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

5.5 Prüfungsbewertung

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

Gutachten

Die Gutachten gelten als bestanden, wenn der Kandidat in jedem Gutachten die von der Zertifizierungsstelle festgelegte Mindestpunktzahl erreicht hat und die Muss-Kriterien eingehalten wurden. Die Zertifizierungsstelle teilt dem Kandidaten das Prüfungsergebnis (bestanden / überarbeiten / nicht bestanden) schriftlich mit.

Schriftliche Prüfung

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

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

Mündliche Prüfung

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

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

Gesamtergebnis

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

5.6 Wiederholungen

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

Für die einzelnen Prüfungsbestandteile gelten dabei nachfolgend beschriebene Wiederholungsmöglichkeiten.

Gutachten

Wird ein Gutachten nicht anerkannt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, ein neues Gutachten einzureichen. Wird dieses wiederum nicht bestanden, besteht nur noch einmal die Möglichkeit, ein neues Gutachten einzureichen.

Schriftliche / Mündliche Prüfung

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

Gesamtprüfung

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

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

5.7 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandenen Prüfungen

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

5.8 Täuschungshandlung, Störung des Prüfungsablaufes, Versäumnis, Rücktritt

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

Täuscht ein Kandidat in der (Re)Zertifizierungsprüfung oder stört er den Prüfungsablauf erheblich, so wird er von der Aufsichtsperson (schriftliche Prüfung) oder von der Prüfungskommission (mündliche Prüfung) von der weiteren Prüfungsteilnahme ausgeschlossen. Die Gründe für den

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Ausschluss werden aktenkundig gemacht. Die Zertifizierungsstelle erklärt die (Re)Zertifizierungsprüfung nachträglich als „nicht bestanden“.

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

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

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

5.9 Zertifizierungsentscheidung

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

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

5.10 Einsichtnahme in die Prüfungsakten

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

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

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

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

Qualität in der Immobilienwirtschaft

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

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

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

5.12 Erteilung und Gültigkeit von Zertifikat und Stempel

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

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

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

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

Die Zertifizierung erlischt, wenn

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

6 Überwachung der Zertifikatsinhaber

6.1 Weiterbildung

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

6.2 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.

Es ist darauf zu achten, dass die einzureichenden Überwachungsgutachten grundsätzlich denen im Rahmen der Erstzertifizierung geforderten Objektarten entsprechen (siehe Kapitel 5.2). Die Anzahl und die Gutachtenart werden im Rahmen der Zertifizierungsaussprechung verbindlich festgelegt.

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

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

6.3 Mündliche Nachprüfung

Entsprechen alle oder einzelne Gutachten mehrmals nicht den Anforderungen, kann der Zertifikatsinhaber zur Aufrechterhaltung der Zertifizierung in einer mündlichen Prüfung analog den

Regeln der mündlichen Zertifizierungsprüfung für die Erstzertifizierung nachweisen, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebiets entspricht.

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

Die Prüfung wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt je Kandidaten für den Bereich LS und LF 30 Minuten; für die Bereiche S und F 45 Minuten. Die Prüfungszeit kann jeweils um bis zu 5 Minuten verlängert bzw. verkürzt werden.

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

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

Die Prüfung ist nicht öffentlich. Mit Zustimmung des jeweiligen Kandidaten und der Prüfungskommission können sonstige Beobachter an der Prüfung teilnehmen. Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert. Mit Einverständniserklärung des Kandidaten kann der Ton aufgezeichnet werden.

6.3.1 Prüfungsbewertung

Die Prüfungskommission entscheidet mehrheitlich über das Bestehen oder Nichtbestehen der mündlichen Prüfung. Die Prüfungskommission gibt dem Kandidaten im Anschluss an die mündliche Prüfung das Ergebnis (bestanden / nicht bestanden) bekannt.

6.3.2 Wiederholung

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

Innerhalb dieser Zeit ist die Zertifizierung ausgesetzt.

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

6.4 Überwachungsbegutachtung

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

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

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

7 Rezertifizierung

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

7.1 Zulassungsvoraussetzungen und Antragstellung

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

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

Mit dem Antrag zur Rezertifizierung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Antrag,
- Vertrag,
- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate).

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

7.2 Zertifikatsverlängerung

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

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

Wird keine neue Rezertifizierung beantragt, erlischt die Zertifizierung automatisch.

8 Sanktionierende Maßnahmen

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

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

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

Befristete Aussetzung der Zertifizierung

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

- der zertifizierte Immobiliengutachter 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 Immobiliengutachtern umgesetzt sind,
- der zertifizierte Immobiliengutachter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

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

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

Endgültiger Entzug der Zertifizierung

Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung endgültig entziehen, wenn

- der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird,
- Verstöße gegen die Rechte und Pflichten der zertifizierten Immobiliengutachtern (wie in Kapitel 9 aufgeführt) vorliegen,
- wenn die von der Zertifizierungsstelle festgelegten Auflagen gegenüber dem zertifizierten Immobiliengutachtern 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. Die nachfolgenden Ausführungen gelten zur Darstellung des Anspruchsniveaus. Die europäischen Bewertungsstandards EVS von TEGoVA können direkt bei TEGoVA abgerufen werden (www.tegova.org).

Alle nachstehend genannten Pflichten gelten für die Tätigkeit als zertifizierter Immobiliengutachter.

Die Grundsätze für die Berufsausübung bestimmen das Verhalten der zertifizierten Gutachter in ihren Beziehungen zu Auftraggebern, Interessenten, Mitarbeitern, Bewerbern, Lieferanten, Verbänden und der Öffentlichkeit.

Die zertifizierten Gutachter verpflichten sich zur Einhaltung dieser Grundsätze.

Zertifizierte Gutachter können auch im Angestelltenverhältnis tätig sein. Bei Gutachtern in Bewertungsabteilungen in der Kredit- und Versicherungswirtschaft gelten die Berufsgrundsätze auch im Innenverhältnis gegenüber internen Auftraggebern (z.B. Kreditabteilung einer Bank). Auch der angestellte Gutachter 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.

9.1 Verhalten

- Zertifizierte Gutachter müssen immer im Rahmen der Berufsgrundsätze handeln.
- Das Verhalten und die Berufsausübung müssen grundsätzlich so sein, dass dem Ansehen von zertifizierten Gutachtern der Zertifizierungsstelle nicht geschadet wird.
- Es darf keine Verunglimpfung des Berufsstandes der zertifizierten Gutachter erfolgen.

9.2 Persönliche Verhältnisse

Zertifizierte Immobiliengutachter müssen in wirtschaftlich geordneten Verhältnissen leben.

9.3 Selbstverpflichtung

Zertifizierte Immobiliengutachter sind verpflichtet, Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen sowie gemäß für den jeweiligen Auftraggeber geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Anweisungen anzufertigen.

9.4 Fachliche Kompetenz und Seriosität

- Es dürfen nur Aufträge angenommen werden, für deren Bearbeitung die erforderlichen Fähigkeiten, Fachkompetenz und Erfahrungen vorhanden sind.
- Zertifizierte Gutachter bilden sich regelmäßig weiter.
- Abgabe realistischer Leistungs-, Termin- und Kostenschätzungen.

9.5 Objektivität, Neutralität, Eigenverantwortlichkeit

- Zertifizierte Gutachter sind grundsätzlich eigenverantwortlich tätig und akzeptieren in Ausübung ihrer Tätigkeit keine Einschränkung ihrer Unabhängigkeit.
- Gutachten werden unvoreingenommen und objektiv nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.
- Zertifizierte Gutachter respektieren gegenüber ihren Mitarbeitern deren Verpflichtung zu eigenverantwortlicher Tätigkeit.

9.6 Vertraulichkeit

- Einhaltung von Datenschutzbestimmungen und Bankgeheimnis (öffentlich-rechtlich, strafrechtlich, unternehmensintern).
- Vertrauliche Behandlung aller internen Vorgänge, Informationen und Daten, von denen der Gutachter im Rahmen seiner Tätigkeit durch den Auftraggeber erfährt.
- Verwendung der Daten ausschließlich für das beauftragte Gutachten.
- Auftragsbezogene Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben und nach Projektende an den Auftraggeber zurückgegeben.
- Die Veröffentlichung von Auftraggeberlisten ist erlaubt, wenn hierzu das schriftliche Einverständnis der Auftraggeber vorliegt.
- Einhaltung der Compliance-Richtlinien der Kredit- und Versicherungswirtschaft.

9.7 Interessenskonflikte

- Bei Interessenskonflikten müssen dem Auftraggeber sofort alle relevanten Fakten schriftlich offengelegt werden.
- Nur wenn dem Auftraggeber der Interessenskonflikt schriftlich ausführlich dargestellt wird und dieser trotzdem auf einer Bearbeitung besteht und dies schriftlich bestätigt, darf ein solcher Auftrag ausgeführt werden.

- Entsteht ein Interessenskonflikt während der Bearbeitung eines Gutachtens, ist der Auftraggeber sofort davon schriftlich zu unterrichten und die Niederlegung des Auftrags anzubieten.

9.8 Preisbildung und Honorar

- Honorare für die Bewertungen werden so berechnet, dass sie im richtigen Verhältnis zu Art und Umfang der durchgeführten Arbeit stehen und werden vor Beginn der Arbeit mit dem Auftraggeber abgestimmt.
- Es darf keine Vorteilnahme über das vereinbarte Honorar hinaus erfolgen.

9.9 Unterlassung von Abwerbung

- Zertifizierte Gutachter bieten Mitarbeitern ihrer Auftraggeber weder direkt noch indirekt Positionen bei sich selbst oder anderen an.
- Von den zertifizierten Gutachtern und deren Mitarbeitern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Verhandlungen mit Auftraggebern über eine Einstellung führen, damit ihre Objektivität nicht beeinträchtigt wird.
- Von den Auftraggebern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Mitarbeiter des zertifizierten Gutachters abwerben.

9.10 Verbot der Mehrfachtigkeit

Der zertifizierte Gutachter darf nicht gleichzeitig ein Objekt für mehrere Auftraggeber bearbeiten, ausgenommen, es ist ihm ausdrücklich und schriftlich von allen Auftraggebern genehmigt worden.

9.11 Fairer Wettbewerb und seriöse Werbung

- Achtung des geistigen Urheberrechtes anderer und Verwendung solchen Materials nur mit Quellenangabe.
- Zur Erhaltung der Unabhängigkeit und aus Gründen des fairen Wettbewerbs sind keine unentgeltlichen Vorleistungen mit Ausnahme der Erarbeitung und Abgabe von Angeboten erlaubt.
- Zertifizierte Gutachter verhalten sich in der Werbung seriös und präsentieren ihre Qualifikation einzig im Hinblick auf ihre Fähigkeiten und Erfahrungen.

9.12 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht, Beanstandungen

- Der Gutachter hat über jede von ihm angeforderte gutachterliche Leistung Aufzeichnungen zu machen, aus denen Folgendes hervorgehen muss:
 - o Name des Auftraggebers
 - o Datum der Auftragserteilung
 - o Auftragsgegenstand
 - o entweder Datum der Erstellung der gutachterlichen Leistung oder der Grund, aus dem die gutachterliche Leistung nicht erbracht worden ist
 - o ggf. Beanstandungen der Tätigkeit des Gutachters oder der gutachterlichen Leistungen.
- Der Gutachter ist verpflichtet, die nachfolgend genannten Unterlagen während der Laufzeit des Zertifizierungsvertrags sowie mindestens ein Jahr nach seiner Beendigung aufzubewahren. Unabhängig hiervon endet die Aufbewahrungsfrist mit dem Ablauf des sechsten Kalenderjahres nach dem Jahr, in dem die Aufzeichnungen zu fertigen oder die Unterlagen entstanden sind:
 - o o.g. Aufzeichnungen über Auftraggeber und Auftrag
 - o ein vollständiges Exemplar des schriftlichen Gutachtens
 - o sonstige schriftliche Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Gutachter beziehen
 - o Bei angestellten Gutachtern genügt es, dass der Arbeitgeber die Aufbewahrung der genannten Unterlagen sicherstellt. Die Aufbewahrung der Unterlagen durch beim Auftraggeber nicht angestellte Gutachter ist nur dann möglich, wenn der Gutachter sicherstellt, dass er während des gesamten Aufbewahrungszeitraums jederzeit Zugriff auf diese Unterlagen hat und diese Unterlagen in angemessener Zeit – längstens innerhalb von 10 Werktagen – für den Gutachter tatsächlich verfügbar sind.
- Der Gutachter ist verpflichtet, alle Beanstandungen, die gegen ihn innerhalb des Anwendungsbereiches des erteilten Zertifikats erhoben werden, aufzuzeichnen.

9.13 Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle

- Jeder zertifizierte Gutachter gibt Informationen geschäftlicher Art an die Zertifizierungsstelle weiter, die für die Verwaltung der Zertifizierungsstelle und für die Überwachung

der Einhaltung der Regeln durch die Zertifizierten wichtig sind, es sei denn, dieses würde gegen das Bankgeheimnis oder ähnliche Regeln verstoßen.

- Zertifizierte Gutachter haben eine umfassende Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle. Sie haben innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle dieser Auskunftspflicht nachzukommen. Eingetretene Änderungen in einem aktuellen Untersuchungsverfahren müssen der Zertifizierungsstelle spätestens sieben Tage nach Eintreten mitgeteilt werden

9.14 Überwachung und Sanktionen

- Die Einhaltung der Berufsgrundsätze wird durch die Zertifizierungsstelle überwacht.
- Die Zertifizierungsstelle muss nur solchen Vorwürfen über Verstöße gegen diese Berufsgrundsätze nachgehen, die durch den Beschwerdeführer entsprechend belegt werden können.
- Bei Nichteinhaltung der Berufsgrundsätze soll die Zertifizierungsstelle mit entsprechenden Hinweisen und abgestuften Sanktionen reagieren.

9.15 Anzeigepflichten

- Der zertifizierte Gutachter hat der DIAZert Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG unverzüglich anzuzeigen:
 - o die Änderung seiner Büroanschrift
 - o die Änderung seines Wohnsitzes
 - o die Aufnahme einer selbstständigen Gutachtertätigkeit
 - o den Abschluss eines Anstellungsvertrags
 - o den Verlust des Zertifikats
 - o die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung gemäß § 807 ZPO und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung gemäß § 901 ZPO
 - o die Stellung des Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder das Vermögen einer Handelsgesellschaft, deren Geschäftsführer oder Gesellschafter er ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse
 - o die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens sowie die rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens oder eines Vergehens.

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).

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 Immobiliengutachtern erstellt werden. Bewertungsdienstleistungen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sollen für den Empfänger hinsichtlich der bestehenden Einschränkungen gegenüber einem vollumfänglichen Gutachten transparent gemacht werden. Damit soll ein möglichst einheitlicher und hoher Standard der als „Gutachten“ bezeichneten Bewertungsdienstleistungen der zertifizierten Immobiliengutachtern gewährleistet werden. Diese allgemeinen Anforderungen an Gutachten dienen insbesondere der Information und Sicherheit der Auftraggeber und Gutachtenverwender. Zudem ermöglichen sie den Zertifizierungsstellen die Qualitätssicherung bei der Überwachung der Zertifikatsinhaber.

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

- die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, d.h. zur Verkehrswertermittlung insbesondere BauGB und ImmoWertV bzw. zur Markt- und Beleihungswertermittlung insbesondere PfandBG und BelWertV,
- die Pflichten gemäß Kapitel 9 von zertifizierten Immobiliengutachtern,
- 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

Dazu gehören die Anforderungen an Verkehrswertgutachten gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung (Nachvollziehbarkeit, Nachprüfbarkeit, Vollständigkeit). Bei Beleihungswertgutachten/-ermittlungen gelten (sofern vorhanden) die Ausführungen, Anforderungen und Rundschreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und des Bundesverbands öffentlicher Banken (VÖB)“. 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 Immobiliengutachters, den Gutachtentext auf das Wesentliche zu beschränken. Dies bedeutet, dass der zertifizierte Immobiliengutachter in der Lage sein muss, auch komplexe Zusammenhänge auf nachvollziehbare Weise in knapper Form darzustellen. Auch für den zertifizierten Immobiliengutachter ist eine wirtschaftliche Arbeitsweise geboten und deshalb die Verwendung von Textbausteinen und dergleichen grundsätzlich sinnvoll. Es liegt jedoch in der besonderen Verantwortung des zertifizierten Immobiliengutachters, 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 Immobiliengutachter 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 Immobiliengutachter 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 Bewertungsimmobiliengutachters 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. immobiliegutachterliche Stellungnahme“ bezeichnet werden. Dies gilt z.B., wenn der Immobiliengutachter eine Einschätzung zu einer vom Auftraggeber vorgegebenen Detailfrage oder eine Beurteilung zu einem bereits vorliegenden Gutachten und dergleichen abgibt, die z.B. ohne eigene bzw. nur auf der Grundlage von eingeschränkten Sachverhaltsermittlungen erfolgt. Reine Wertberechnungen unter Anwendung der einschlägigen Wertermittlungsverfahren, die z.B. auf detaillierte Objektbeschreibungen und Erläuterungen verzichten, sollten klarstellend ebenfalls nicht als „Gutachten“ bezeichnet werden, sondern zutreffender z.B. als „Marktwertschätzung“ oder „Marktwertermittlung“.

10.3 Inhalt und Aufbau von Gutachten

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

Dennoch sollte ein Gutachten grundsätzlich folgende Inhalte haben:

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

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

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

11 Prüfstoffverzeichnis

Siehe Anlage

12 Salvatorische Klausel

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