

Überwachungsregelung während der Dauer der Zertifizierung –**Überwachung Sachverständige und Gutachter****Stand: 26.05.2021****(Änderungen vorbehalten)**

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Regelungen für die Fort- und Weiterbildung:

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation der Zertifikatsinhaber haben diese eine jährliche Fort- und Weiterbildung von mindestens 20 Zeitstunden Fortbildungsveranstaltungen nachzuweisen. Werden in einem Jahr mehr als 20 Fortbildungsstunden erbracht, können diese in das darauffolgende Jahr übernommen werden.

Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen den jeweiligen "fachlichen Anforderungen" entsprechen. Die Nachweise müssen der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden. Die Nachweise werden von den Kunden im Fortbildungsmodul des Extranets mit den entsprechenden Angaben hochgeladen.

Aus den Nachweisen müssen mindestens ersichtlich sein:

- Name und Vorname des Teilnehmers,
- Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme
- Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

Handelt es sich bei der Fortbildung um den Besuch einer Tagung, muss zwecks Überprüfbarkeit der Inhalte das Programm mit eingereicht werden. Anmeldungen, Anmeldebestätigungen oder Abbuchungsnachweise gelten nicht als Teilnahmenachweise. Es werden nur Fortbildungen anerkannt, die während des Zertifizierungszeitraums absolviert wurden.

Falls bis zum Ende des Zertifizierungsjahres die Fortbildungsnachweise nicht vollständig vorliegen bzw. nicht den Anforderungen entsprechen, können die Fortbildungsnachweise innerhalb von einem Monat nachgereicht werden. In begründeten Einzelfällen kann die Frist verlängert werden.

Nach Ablauf dieser ersten Frist wird die Zertifizierung ausgesetzt. Sind die Fortbildungsnachweise bis zum Ablauf des darauffolgenden Zertifizierungsjahres nicht nachgereicht, so wird die Zertifizierung entzogen.

Im Falle der Aussetzung, darf der Zertifizierte nicht aktiv mit der Zertifizierung (Zertifikat) und dem digitalisierten Stempelabdruck werben.

Die Aussetzung erfolgt maximal bis zum Ende der regulären Zertifizierungslaufzeit. Eine Verlängerung ist in diesem Fall nicht möglich bzw. erst bei Nacherfüllung der Fortbildungsverpflichtung.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Regelungen für die Gutachtenprüfung:

Um die fachliche Kompetenz der Zertifikatsinhaber zu überprüfen, haben diese während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats jährlich bis zum Ende des Zertifizierungsjahres ein Überwachungsgutachten über das Gutachtenmodul des Extranets der Zertifizierungsstelle mit den entsprechenden Angaben hochzuladen.

Während der Zertifizierungslaufzeit sind Bewertungen über unterschiedliche Objektarten entsprechend dem Zertifizierungsprofil einzureichen. Kunden mit dem Profil alle Immobilienarten müssen spätestens bis zum Ablauf des dritten Zertifizierungsjahres das erste und bis zum Ablauf des fünften Zertifizierungsjahres das zweite Spezialimmobiliengutachten einreichen. Kunden mit dem Profil Beleihungswert müssen spätestens bis zum Ablauf des dritten Zertifizierungsjahres das erste und bis zum Ablauf des fünften Zertifizierungsjahres das zweite Beleihungswertgutachten einreichen.

Die einzureichenden Gutachten müssen die zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden gesetzlichen Vorgaben (ImmoWertV beim Marktwert/Verkehrswert bzw. BelWertV beim Beleihungswert einschließlich Richtlinien) und die jeweils relevanten technischen Normen (DIN) erfüllen und insofern auf dem aktuellen Stand sein. Sämtliche personenbezogene Daten sind vom Verfasser vorher zu schwärzen. Anstelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Bei Abschluss einer Gutachtenprüfung ist sicherzustellen, dass die Prüfanforderungen der Zertifizierungsstelle erfüllt sind. Dies wird durch eine Gegenprüfung durch einen von der Leitung Beauftragten erfolgen. Die Gegenprüfung sollte innerhalb von einer Woche nach Eingang des Prüfungsergebnisses erfolgen.

Falls bis zum Ende des Zertifizierungsjahres kein Überwachungsgutachten vorliegt, kann das Gutachten innerhalb von einem Monat nachgereicht werden. In begründeten Einzelfällen kann die Frist verlängert werden. Nach Ablauf dieser ersten Frist wird die Zertifizierung ausgesetzt und der Kunde erhält eine weitere Frist von einem Monat. Sollte nach der zweiten Frist wieder kein Überwachungsgutachten eingegangen sein, erhält der Kunde eine letztmalige Frist von einem Monat, danach wird die Zertifizierung entzogen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Die folgenden Regeln gelten auch, für negativ bewerteten Gutachten:

Bei Ablehnung eines eingereichten Gutachtens muss ein erneutes Gutachten innerhalb von einem Monat eingereicht werden. In begründeten Einzelfällen kann die Frist verlängert werden. Sofern bis zum Ablauf der ersten Frist kein Gutachten eingereicht wurde, wird die Zertifizierung ausgesetzt. Ab dem Zeitpunkt der Aussetzung wird eine zweite Frist von einem Monat vergeben. Wird nach der zweiten Frist wiederum kein Ersatzgutachten eingereicht, erhält der Kunde eine letzte Frist von einem Monat. Nach Ablauf dieser dritten Frist wird die Zertifizierung entzogen.

Bei erneuter Ablehnung des zweiten Gutachtens, wird die Zertifizierung ausgesetzt. Bei erneuter Ablehnung des dritten Gutachtens, bleibt die Zertifizierung ausgesetzt. Bei erneuter Ablehnung kann letztmalig ein viertes Gutachten eingereicht werden. Bei erneuter Ablehnung bzw. bei Fristablauf wird die Zertifizierung entzogen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer mündlichen Nachprüfung zum nächstmöglichen Prüfungstermin in Freiburg. Inhalt der mündlichen Prüfung sind die Ergebnisse der Gutachtenprüfungen.

Qualität in der Immobilienwirtschaft

Überwachung externer Zertifizierungen:

Kunden, die eine öffentliche Bestellung und Vereidigung oder eine Zertifizierung einer anderen akkreditierten Stelle nachweisen, müssen weder Fortbildungsnachweise noch Überwachungsgutachten einreichen. Hier wird davon ausgegangen, dass diese bei ihrer Bestimmungskammer bzw. Zertifizierungsstelle überwacht werden. Die Kunden werden in einer gesonderten Excel-Tabelle geführt und die Aktualität ihrer öffentlichen Bestellung und Vereidigung bzw. Zertifizierung wird jährlich durch die Kundenbetreuung überwacht.

Außerordentliche Überwachung:

Überwachungsbegutachtungen können bei Bekanntwerden von Mängeln oder Verfehlungen während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikates durch bestimmte Prüfer von der Zertifizierungsstelle stattfinden und dienen der Prüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen. Bei negativer Bewertung der Überwachungsgutachten entscheidet die Zertifizierungsstelle, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet. Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis (Objektbegehung, Datenerhebung, Durchführung der Berechnungen, Ausformulierung des Gutachtens und Kontrollmaßnahmen des Zertifikatinhabers vor Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber).

Maßgebend bei dieser Beurteilung sind die jeweiligen Zertifizierungsbedingungen. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Dokument zusammengefasst.