

Ummen / Johns

# IMMOBILIEN

## Jahrbuch 2012

Analysen, Trends, Perspektiven

2007 2008 2009 2010 2011 **2012** 2013

**immonet.de**  
Wir sind Immobilien



CRES – Center for **Real Estate** Studies

Steinbeis University Berlin and Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

IVD Service GmbH

## Immobilienbranche

# Die zunehmende Markttransparenz bedingt qualitativ hochwertige Immobilien-Experten



Andreas Habath, Geschäftsleitung Sprengnetter Akademie

Die nationalen wie internationalen Immobilienmärkte sind von einem stetigen Veränderungsprozess gekennzeichnet. Genauso wie die Welt sich ständig wandelt, so ändern sich auch die Anforderungen an professionelle Immobilien-Experten. Dabei wächst die Nachfrage nach kompetenten Immobilien-Profis in den unterschiedlichen Disziplinen (Makler, Hausverwalter, Sachverständige etc.). Der Immobilienmarkt im internationalen Kontext wird dynamischer, differenzierter und transparenter. Dadurch ergeben sich neue Herausforderungen an die Kompetenz von Immobiliendienstleistern. Dieser Artikel soll anhand des Bewertungssachverständigen die zunehmende Bedeutung der Qualität und Qualitätssicherung für den Immobilienbewerter und seinen Kunden (private und institutionelle Auftraggeber, Gerichte etc.) aufzeigen. Hierbei gewinnt die Personalzertifizierung für Bewertungssachverständige nach der ISO 17024 zunehmend an Bedeutung.

### **Wann darf sich jemand „Sachverständiger“ nennen?**

Das Sachverständigenwesen hat sich in Deutschland insbesondere in den vergangenen Jahrzehnten dynamisch entwickelt. Das Institut für Freie Berufe (IFB) in Nürnberg gibt an, dass es derzeit in Deutschland 17.400 freiberuflich tätige Sachverständige gibt. Nach Schätzung von Sprengnetter Immobilienbewertung beschäftigen sich in Deutschland derzeit ca. 80.000 Personen als Freiberufler oder Gewerbetreibende, selbstständig oder angestellt mit Immobilienbewertungen (Stand 01.01.2011).

Nicht jeder Bewertungsprofi ist Sachverständiger. In Deutschland gibt es für den Beruf des Sachverständigen keine gesetzlichen Regelungen. Ebenso wenig sind

die Begriffe Bewerter, Experte, Gutachter, Fachmann o.ä. gesetzlich geregelt. Trotz fehlender gesetzlicher Regelungen darf sich nicht jeder als „Sachverständiger“ bezeichnen. Vorrangig durch die Rechtsprechung sind allgemeine Maßstäbe entwickelt worden, denen Personen genügen müssen, die sich „Sachverständiger“ nennen. Der BGH<sup>1)</sup> hat diesbezüglich entschieden, dass sich nur derjenige „freier“ oder „privater“ Sachverständiger nennen darf, der den von den durch diese Tätigkeit „angesprochenen Verkehrskreisen“ überwiegend erhofften Erwartungen entspricht. Diese sind insbesondere

- ein erforderlicher Sachverstand,
- ein uneingeschränkt fundiertes Fach- und Erfahrungswissen (Berufserfahrung) sowie
- ein Nachweis darüber, wie er den erforderlichen Sachverstand erworben hat.

Mangels gesetzlicher Regelungen ist es zwingend erforderlich die Qualität des Sachverständigen zu hinterfragen. Um Gutachtauftraggebern (Gerichten, Behörden, Kreditinstituten, Immobilienfonds und private Auftraggebern) Orientierung zu bieten, gibt es zwei gesetzlich verankerte Qualitätssicherungssysteme in Deutschland (siehe nachfolgende Abbildung 1). Diese beiden Qualitätssicherungssysteme werden nachfolgend unter dem Gesichtspunkt wandelnder Immobilienmärkte und den daraus resultierende Qualitätsanforderungen für Bewertungssachverständige verglichen.

Qualitätssicherungssystem	öffentliche Bestellung und Vereidigung	Zertifizierung nach ISO 17024
Rechtsgrundlage	§§ 36 und 36a GewO (vom 17.07.2009) <sup>2)</sup>	AkkStelleG (vom 31.07.2009) <sup>3)</sup>
Besteller/ Zertifizierung	Kammern (IHK, AK, IK, i.d.R. LwK)	DAkkS-akkreditierte Zertifizierungsstellen (DIAZert, HypZert, Sprengnetter Zertifizierung)
Überwachung der Besteller/ Zertifizierer	keine	Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH – DAkkS (seit 01.01.2010)

Abb. 1: Die deutschen gesetzlich geregelten Qualitätssicherungssysteme für Sachverständige in der Immobilienbewertung

1) BGH, Urteil vom 06.02.1997 - I ZR 234/94 (OLG München)

2) Durch Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewererecht; vom 17.07.2009 (BGBl. I 2009, 2091) wurde u.a. § 36a GewO eingeführt und damit § 36 GewO der EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR und EU-Berufanerkenntnisrichtlinie BAR angepasst.

3) Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz - AkkStelleG); vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2625); Rechtskraft am 07.08.2009.

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wird bei der Zertifizierung nach der ISO 17024 durch international anerkannte Zertifizierungstellen nicht nur der Sachverständige überwacht, sondern auch der Zertifizierer und dessen Zertifizierungssystem. Hierzu gehören insbesondere die Überprüfung der Weiterbildungsverpflichtung, fortlaufende Gutachtenprüfung und Rezertifizierungsprüfung spätestens nach 5 Jahren. Auch die fachliche Kompetenz des im Zertifizierungsverfahren eingesetzten Personals (z.B. Prüfer) ist Bestandteil der jährlichen Begutachtungen der deutschen Akkreditierungsstelle GmbH (DAKKS). Damit geht die Zertifizierung nach der ISO 17024 einen wesentlichen Schritt weiter als die historische öffentliche Bestellung. Aufgrund der voranschreitenden Globalisierung der Immobilienmärkte wird es zukünftig schwieriger werden, eine nur national bekannte Qualifikation (die öffentliche Bestellung gibt es nur in Deutschland) als Antwort auf die sich wandelnden Märkte und den sich hieraus ergebenden Qualifikationsansprüchen von Immobilien-Sachverständigen zu bieten.

Ebenso ist die Zertifizierung bei Immobilienmaklern durch die DIN EN 15733 als Gütesiegel für Vertrauen und Kompetenz auf dem Vormarsch. Die Tendenz zu qualitativ hochwertigen und international vergleichbaren Qualifikationen ist unübersehbar.

## **Der Sachverständige mit internationaler Qualifikation**

Der Titel „zertifizierter Sachverständiger“ an sich ist nicht geschützt. Zertifizierung ist zwar ein anerkannter und weltweit gebräuchlicher Begriff. Dennoch bedeutet Zertifizierung lediglich die Bestätigung durch eine (nicht zwingend akkreditierte) Zertifizierungsstelle, d.h. durch einen unparteiischen Dritten, dass eine Person oder ein Produkt <sup>4)</sup> eine von dieser Institution genau festgelegte Qualität besitzt. Weitergehend ist eine Zertifizierung nach der ISO 17024.<sup>5)</sup> Hierbei handelt es sich um eine Qualitätssicherung gemäß einer weltweit eingeführten und durch internationale Verträge anerkannten Norm.

*„Diese internationale Norm wurde mit dem Ziel ausgearbeitet, eine weltweit anerkannte Vergleichbarkeit für Organisationen, die Personen zertifizieren, zu erreichen und zu fördern. Die Zertifizierung von Personen ist eine Maßnahme, mit der durch die Zertifizierungsstelle bestätigt wird, dass die zertifizierte Person die Anforderungen des Zertifizierungsprogramms erfüllt. Das Vertrauen in jeweilige Zertifizierungsprogramme wird mittels eines weltweit akzeptierten Prozesses der Begutachtung, Überwachung und periodischer Wiederbegutachtung der Kompetenz der zertifizierten Personen erreicht. (...)*

4) Zu unterscheiden sind die v.g. Personal-Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 und die Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen (QMS), die in der Produktion Qualitätsstandards sichert. Der Sachverständige erbringt seine Leistungen auf beiden Ebenen: mit seinem Büro und durch seine Person.

Durch die Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2000 kann sich ein Sachverständiger - aber auch jeder andere - bescheinigen lassen, dass bei seinen Büroabläufen bestimmte (u.U. sogar von ihm selbst vorgegebene) Verfahren eingehalten und geforderte Standards bei den Produkten erreicht werden. Durch die Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 wird ihm bescheinigt, dass er als Sachverständiger auf einem ganz konkreten Sachgebiet persönlich eine ganz konkret beschriebene fachliche Kompetenz besitzt.

5) Ausführliche Bezeichnung: DIN EN ISO/IEC 17024 (Allgemeine Anforderung an Stellen, die Personal zertifizieren).

*Diese Internationale Norm soll, um die Akzeptanz auf nationaler und internationaler Ebene sicherzustellen, die Grundlage für die Anerkennung von Zertifizierungsstellen und deren Zertifizierungsprogrammen sein. Nur die Harmonisierung des Systems zur Entwicklung und Aufrechterhaltung eines Zertifizierungsprogramms für Personen kann die Grundlage für eine gegenseitige Anerkennung und den globalen Austausch von Personal bilden.“<sup>6)</sup>*

Die Ziele des Zertifizierungswesens sind:

- Bestätigung der persönlichen und fachlichen Kompetenz und Verlässlichkeit von Personen durch ein Zertifikat auf Grundlage international anerkannter Normen
- Schaffung von Vertrauen und Sicherheit bei Auftraggebern bezüglich der Qualität der von zertifizierten Personen erbrachten Dienstleistungen
- Sicherung der Qualität auf höchstem Niveau durch regelmäßige Überprüfung von Zertifizierungsstelle und zertifizierter Person
- Bereitstellung der Dienstleistung für die Wirtschaft, die öffentliche Hand und den privaten Verbraucher

Die Akkreditierung und Zertifizierung auf der Grundlage der internationalen Norm ISO 17024 hat das Ziel einer weltweit anerkannten Vergleichbarkeit für Organisationen, die Personen zertifizieren. Das Vertrauen in die Zertifizierungsprogramme wird mittels eines weltweit akzeptierten Prozesses der Begutachtung, Überwachung und periodischen Wiederbegutachtung erreicht. Dieser Prozess bezieht sich sowohl auf die Kompetenz der Zertifizierungsstelle als auch der zertifizierten Person. Die Harmonisierung des Systems auf internationaler Ebene ist die Grundlage für eine gegenseitige Anerkennung und den globalen Austausch von Personal.

Die entscheidenden Stichworte sind also: Kompetenz, Vertrauen, internationale Vergleichbarkeit und Qualitätssicherung.

Die Vollendung des europäischen Binnenmarktes führte auch im Sachverständigenbereich zu einer Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit, d.h. Sachverständige aus den Mitgliedsländern der EU können ihre Gutachtentätigkeit europaweit anbieten und durchführen. Nach Auffassung der Europäischen Union verlangt der freie Austausch von Dienstleistungen innerhalb Europas eine Harmonisierung der Anforderungen an Stellen und Personen, die Dienstleistungen anbieten.<sup>7)</sup> Politisch wurde dabei zunächst der Weg über Europannormen (EN) gewählt. Für Personenzertifizierung war dies die DIN EN 45013. Diese Norm wurde anschließend in für das jeweilige Land gültige Regelungen (in Deutschland als DIN) übertragen, um sie dann gegenseitig anerkennen zu können (bzw. zu müssen).

6) Auszug aus der „Einleitung“ zur DIN EN ISO/IEC 17024.

7) Vgl. ABl. L 376 vom 27.12.2006, 36 - Dienstleistungsrichtlinie und ABl. L 555 vom 30.09.2005, 22 - Berufsanerkennungsrichtlinie (mit späteren Änderungen).

Die Norm, nach der seit April 2003 weltweit (ISO/IEC-Norm) einheitlich Personal zertifiziert wird,<sup>8)</sup> ist die DIN EN ISO/IEC 17024 (Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren). In der ISO 17024 werden die Anforderungen an die Zertifizierungsstelle und an ihr Personal sowie die Aufgaben der Zertifizierungsstelle zur Durchführung des Zertifizierungsprozesses ausführlich beschrieben. Wichtig ist eine Information darüber, wer der Akkreditierer, wer die Zertifizierungsstelle ist und wie dessen Zertifizierungsprogramm aussieht. Zwar orientiert sich der Gesamtprozess bei jedem Zertifizierer (akkreditierte Stelle) an der ISO 17024, dennoch bestehen hinsichtlich des Zertifizierungsprogramms z.T. erhebliche Qualitätsunterschiede. Zunehmend ist neben der Fachkompetenz die Marktkenntnis für eine erfolgreiche und nachhaltige Sachverständigentätigkeit ausschlaggebend. Nur ein Bewertungsprofi der seinen Markt kennt, besitzt in der zunehmend durch automatisierte Prozesse gekennzeichneten „Bewerterwelt“ ein echtes Alleinstellungsmerkmal, welches seine Glaubwürdigkeit untermauert. Hierzu muss der Sachverständige seinen regionalen Markt analysieren und auswerten. Nur durch eine permanente Konfrontation mit dem Marktgeschehen können marktkonforme Ergebnisse garantiert werden. An dieser Stelle verweise ich auf die jeweiligen Zertifizierungsprogramme der Zertifizierer.

Durch die Verordnung (EG) Nr. 765/2008<sup>8)</sup> werden die Mitgliedstaaten aufgefordert, ab dem 01.01.2010 eine einzige nationale Akkreditierungsstelle zu benennen. Dieser Aufforderung folgend wurde in Deutschland aufgrund des Gesetzes über die Akkreditierungsstelle (AkkStelleG)<sup>9)</sup> die nationale Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkKS) geschaffen. Die Akkreditierungen durch die DAkKS fallen in den Geltungsbereich der multilateralen Abkommen (MLA) der European co-operation for Accreditation (EA) sowie der internationalen Akkreditierungsorganisationen IAF und ILAC. Die damit verbundene gegenseitige Anerkennung von Akkreditierungen unter den Mitgliedstaaten sichert die Akzeptanz von Konformitätsbewertungen dieser Stellen in Europa und der Welt. Die staatliche Aufsicht der Akkreditierungsstelle wird von den zuständigen Bundesministerien (in Deutschland: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie) wahrgenommen. Damit basiert die Akkreditierung der Zertifizierungsstellen in Deutschland nicht nur auf internationalen Normen, sondern auch auf gesetzlicher Grundlage, was zu einer deutlichen Stärkung des akkreditierten Zertifizierungswesens in Deutschland geführt hat. Derzeit sind nur noch drei deutsche Zertifizierungsstellen von der DAkKS für die Zertifizierung von Sachverständigen für Immobilienbewertung akkreditiert,<sup>10)</sup> nämlich die

- Sprengnetter Zertifizierung GmbH
- HypZert GmbH
- DIA Consulting AG

8) Oder besser: Personenzertifizierungsstellen akkreditiert werden.

9) Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz - AkkStelleG); vom 31.07.2009; BGBl. I S. 2625; Rechtskraft ab dem 07.08.2009.

10) Vgl. [www.dakks.de](http://www.dakks.de), Rubrik „Akkreditierung/Verzeichnis Akkreditierte Stellen“.

Die übrigen Stellen konnten oder wollten den hohen Aufwand für die Qualitätssicherung gemäß ISO 17024 i.V.m. den Maßgaben der DAkKS nicht mehr leisten; sie haben entweder die Akkreditierung entzogen bekommen oder von sich aus zurückgegeben.

## **Zertifizierungskriterien**

Als international anerkanntes Qualitätssicherungssystem setzt sich die Zertifizierung gegenüber der nur in Deutschland bekannten öffentlichen Bestellung immer mehr durch (vergleichbar mit der Entwicklung vom deutschen Diplomingenieur zum internationalen Bachelor und Master). Dies auch deshalb, weil die Zertifizierungskriterien gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 i.V.m. den Maßgaben der DAkKS und den Zertifizierungsregeln der jeweiligen akkreditierten Zertifizierungsstelle die hohen Qualitätsanforderungen des Marktes ausreichend abdecken:

- dezidiert beschriebenes Qualitätssicherungssystem
- gesichertes Qualitätsniveau bei den Sachverständigen entsprechend den jeweiligen Zertifizierungsregeln
- international anerkannte Qualitätsnorm
- befristete Erteilung des Zertifikats auf fünf Jahre (> Rezertifizierung)
- Überwachungsmaßnahmen
  - der Zertifizierungsstelle (fortlaufende Überwachung der Prüfer, Prüfungsfragen, Prüfungen und aller sonstigen QS-Instrumente und Reakkreditierung nach fünf Jahren durch externen Auditor und durch die DAkKS, die ihre Aufgaben hoheitlich/auf gesetzlicher Grundlage wahrnimmt)
  - der zertifizierten Sachverständigen (Gutachten, Fortbildung, Beschwerden, nach fünf Jahren Rezertifizierung)<sup>11)</sup> durch die Zertifizierungsstelle

## **Die Titelvielfalt der Zertifizierung nach der ISO 17024 und Ihre Vorteile**

Die Kammern vergeben in etwa übereinstimmend den Titel „Von der XY-Kammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke“. Zielrichtung ist traditionell die Qualifizierung zur Erstellung von Gerichtsgutachten. Dies engt Sachverständige, die die öffentliche Bestellung anstreben, oftmals auf dieses Arbeitsfeld ein.

Das Zertifizierungssystem ist diversifiziert und flexibel so angelegt, dass es auf die Anforderungen des Marktes reagieren kann. Alle drei deutschen Zertifizierungsstellen vergeben daher unterschiedliche den Qualitätsanforderungen im bestimmten Segment (z.B. Standardimmobilien) entsprechende Titel.

<sup>11)</sup> Mangelnde Qualitätssicherung bei den Kammern auch in diesem Bereich. Die öffentliche Bestellung wird heute i.d.R. nur noch befristet erteilt. Es ist jedoch nirgends hinreichend qualitätsgesichert geregelt, wie nach Ablauf der Befristungsverfahren wird (mündliche oder schriftliche Prüfung, Fachgespräch etc.).

Diese Diversifizierung bringt für den Auftraggeber folgende Vorteile:

- Er kann sich den für seine Aufgabe geeigneten Sachverständigen auswählen.
- Bereits die Titel geben zu erkennen, welchen jeweiligen fachlich-inhaltlichen Anforderungen der jeweilige Sachverständige genügt.
- Auftraggeber (auch gerichtliche) können sich bei zertifizierten Sachverständigen zudem sehr leicht über die bei diesen garantiert gegebene Qualifikation (bei der DAkKS und bei den akkreditierten Zertifizierungsstellen; auch jeweils im Internet) vertieft informieren.

## **Einschätzung der Entwicklung bei Sachverständigenqualifikationen**

Die zunehmende Globalisierung der Märkte macht letztlich die Schaffung international anerkannter Regelwerke (hier die ISO 17024) und darauf aufbauender Qualitätssicherungssysteme erforderlich.

Durch die (in wenigen Bereichen noch abzuschließende) gesetzliche Gleichstellung der international anerkannten Zertifizierung mit der öffentlichen Bestellung ist eine insgesamt noch fairere Wettbewerbssituation der nach der ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen mit den öffentlich bestellten Sachverständigen – aber auch der Zertifizierungsstellen untereinander (praxismgerechte Differenzierung der Sachverständigenqualifizierung, Qualität und Qualitätssicherung der zertifizierten Sachverständigen untereinander und im Verhältnis zu den öffentlich bestellten Sachverständigen) – zum Vorteil aller Immobilienbewertenden nachfragenden Personen (z.B. Käufer/Verkäufer) und Institutionen (z.B. Gerichte, Realkreditinstitute) gegeben.

Die zertifizierten Sachverständigen haben ihre Marktposition – nicht zuletzt aufgrund der geänderten Gesetzeslage und des überlegenen Qualitätssicherungssystems – zunehmend ausgeweitet. Bei Gutachten für steuerliche Zwecke und Immobilienfinanzierungen z.B. haben sie – u.a. wegen der dort seit langem realisierten gesetzlichen Gleichstellung – bereits eine führende Position erreicht.

Seit Erlass des AkkStelleG und Gründung der DAkKS, aber auch bereits vorher durch den Beginn der Aufnahme der nach der ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen in die deutschen Gesetze und Verordnungen ist die Bekanntheit und damit die Nachfrage nach der ISO 17024-Zertifizierung deutlich angestiegen. Selbst viele Sachverständige mit langjähriger Praxiserfahrung, die sich bisher keiner gesetzlich anerkannten nachhaltigen Qualitätssicherung unterworfen hatten (z.B. solche, die lediglich eine „Verbandsanerkennung“ bzw. den einmaligen Qualitätsnachweis eines Akademie- oder Fachhochschulabschlusses besitzen) interessieren sich für einen Weg zur Erreichung der Zertifizierung nach der ISO 17024 und damit in ein System der permanent und flächendeckend überwachten Qualitätssicherung.

Die Zukunft des Sachverständigenwesens dürfte aufgrund der in allen Bereichen fortschreitenden „Deregulierung“ und „Europäisierung“ bzw. „Internationalisierung“ in der Zertifizierung liegen. Nicht zuletzt bedingt der Wandel der Immobilienmärkte und allgemein in unserer Gesellschaft ein transparentes und international vergleichbares Qualitätssicherungssystem.