

## 1 Geltungsbereich

Diese Prüfungsordnung gilt für die Personenzertifizierung zum Sachverständiger Immobilienbewertung gemäß der ISO 17024 in die:

- **Zertifizierungsstufe 1 (Zert-Stufe 1):**  
Sachverständiger Immobilienbewertung M1 (Marktwertermittlungen für unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke mit z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum sowie gemischt genutzte und einfache gewerbliche Objekte)
- **Zertifizierungsstufe 2 (Zert-Stufe 2):**  
~~Sachverständiger Immobilienbewertung M2 (Marktwertermittlungen wie Stufe 1, darüber hinaus komplexe Wohn- und Gewerbeobjekte, Betreiber- und Managementimmobilien sowie Immobilienportfolios)~~ **Nur auf Anfrage!**

die von der DEKRA Certification GmbH, nachstehend DCG genannt, durchgeführt werden. Die Dienstleistungen der Zertifizierungsstelle stehen allen interessierten Personen offen und DCG garantiert die Gleichbehandlung aller Antragsteller durch die Festlegung objektiver Kriterien für die Zulassung, die Prüfung und die Zertifizierung. Diese Kriterien sind in der Prüfungsordnung festgeschrieben.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Prüfungsordnung davon abgesehen, die Funktionsbezeichnungen wie Prüfer oder Teilnehmer jeweils in der weiblichen und in der männlichen Form aufzuführen; es versteht sich von selbst, dass alle Funktionsbezeichnungen sowohl in der weiblichen als auch in der männlichen Form verwandt werden können.

## 2 Anmeldung und Zulassung zur Personenzertifizierung

Einem Interessenten werden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Prüfungsordnung Sachverständige Immobilienbewertung
- Geschäftsbedingungen der DEKRA Certification GmbH (AGB)
- Antrag auf Personenzertifizierung
- Eingangsvoraussetzungen Personenzertifizierung SV Immobilienbewertung
- Mindestanforderungen an Gutachten zur Immobilienbewertung
- Kompetenzmatrix Sachverständige Immobilienbewertung
- Allgemeine Prüfbedingungen der DEKRA Certification GmbH (APB)

Die Anmeldung zum Zertifizierungsverfahren erfolgt schriftlich mit dem Antragsformular Antrag auf Personenzertifizierung F-03S-23.

Die Teilnahme an dem Prüfungsverfahren obliegt dabei folgenden Vorbedingungen (Zulassungsvoraussetzungen):

- der Teilnehmer lebt in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen / ist nicht vorbestraft, hat ein einschlägig abgeschlossenes Studiums und danach eine mindestens 4-jährige (Zertifizierungsstufe 1) bzw. 5-jährige (Zertifizierungsstufe 2) immobilienbezogene Berufspraxis vor Antragsstellung
- oder
- einen sachgebietsbezogenen berufsqualifizierenden Bildungsabschluss und danach eine mindestens 6-jährige (Zert-Stufe 1) bzw. 8-jährige (Zert-Stufe 2) immobilienbezogene Berufspraxis vor Antragsstellung
- sowie
- eine positive Bewertung durch die Zertifizierungsstelle der bei Antragsstellung mit einzureichenden Zulassungsgutachten in der Anzahl von:
    - für die Zert-Stufe 1: 4 Zulassungsgutachten\*
    - für die Zert-Stufe 2: 5 Zulassungsgutachten\*
    - bei DELTA-Prüfung (Zert-Stufe 1 vorhanden): 2 Zulassungsgutachten\*

\*Einzelheiten zu den Zulassungsvoraussetzungen sind dem Dokument D-03S-02 Eingangsvoraussetzungen Personenzertifizierung, zu den Zulassungsgutachten dem Dokument D-03S-10 Mindestanforderungen an Gutachten zur Immobilienbewertung und der Kompetenzmatrix Sachverständige Immobilienbewertung D-03S-09 zu entnehmen.

Zugelassen werden kann auch, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft macht, dass er Qualifikationen erworben hat, die die Zulassung zur Zertifizierung gemäß Dokument D-03S-02 Eingangsvoraussetzung rechtfertigen. Berufspraxis bedeutet in der Regel, dass stets eine Beschäftigung in einem Arbeitsverhältnis mit mindestens 35 Stunden pro Woche oder eine freiberufliche Tätigkeit in entsprechendem Umfang vorliegen muss. Die Bestätigungen der Berufserfahrung müssen sowohl die Dauer der Beschäftigung als auch den oder die Aufgabenbereich/e des Mitarbeiters/ Auftragnehmers enthalten.

Der Antragsteller kann den unterzeichneten Antrag zur Zulassung zum Zertifizierungsverfahren inkl. der Angabe der zu erwerbenden Zertifizierungsstufe sowie den im Antrag geforderten Nachweise (z. B. Nachweise des Studiums /der Berufsausbildung und die Bestätigung der Berufspraxis durch Arbeitgeber/ Auftraggeber) inklusive der geforderten Anzahl von Zulassungsgutachten jederzeit an die Zertifizierungsstelle übersenden.

Die Zertifizierungsstelle prüft die Vollständigkeit und formale Richtigkeit der Anmeldeunterlagen und bewertet die Zulassungsgutachten, siehe dazu Mindestanforderungen an Marktwertgutachten (D-03S-10).

Bei der Bewertung der Zulassungsgutachten werden folgende OK-Kriterien angesetzt:

- Vollständigkeit nicht gegeben (fehlen von einem wesentlichen Teil);
- Grundlagenfehler (divergierende Angaben im Gutachten, falsche Verfahrenswahl);
- Fehler in der Berechnung (falscher Rechenweg oder fehlerhafte Rechnung);
- fehlende Begründung der Ansätze (Nachvollziehbar).

Bei positiver Bewertung erfolgt die Zulassung zum Prüfungsverfahren. Bei negativer Bewertung eines oder mehrerer Zulassungsgutachten können diese einmalig nachträglich (nach Vorliegen des Bewertungsergebnis) vom Antragsteller überarbeitet und innerhalb einer Frist von max. einem Monat erneut zur Bewertung eingereicht werden. Danach besteht nur noch die Möglichkeit ein oder mehrere neue(s) Gutachten zur Bewertung einzureichen, jedoch besteht dann bei negativer Bewertung die Möglichkeit zur Nachbesserung nicht mehr. Erfüllt ein Antragsteller die Zulassungsvoraussetzungen nicht, so kann er nicht zum Prüfungsverfahren zugelassen werden.

### **3 Prüfung**

Die Prüfung besteht aus einem schriftliche Teil und einem mündliche Teil, wobei das Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils Voraussetzung für die Teilnahme an der mündlichen Prüfung ist.

Die Räumlichkeiten für schriftliche und mündliche Prüfung müssen je nach Bedarf die notwendigen Ausstattungsmerkmale aufweisen (z.B. entsprechende Sitzgelegenheiten, Vertraulichkeit, Flipchart, behindertengerechte Einrichtung).

Soll die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden, sind die Räumlichkeiten so zu wählen, dass die Vertraulichkeit während der Prüfung sichergestellt ist. Körperliche Behinderungen sind bei der Terminvereinbarung für schriftliche und mündliche Prüfung der Zertifizierungsstelle bekannt zu geben. Der Teilnehmer gestattet Mitarbeitern oder Beauftragten der Akkreditierer von DCG (z.B. DAkS) im Rahmen der Akkreditierung Witnessprüfungen durchzuführen.

### **Prüfungsverfahren Zertifizierungsstufe 1 und 2**

**Schriftliche Prüfung** bestehend aus:

- a.) 2 Wertermittlungsfälle (Stufe 1: WG und gemischt genutztes Objekt; Stufe 2: gemischt genutztes Objekt und Spezialimmobilie), Bearbeitungszeit 2 Std, Hilfsmittel: Taschenrechner und unkommentierte Gesetzessammlung;

- b.) 1 Plausibilitätsprüfung, Bearbeitungszeit 1 Stunde, keine Hilfsmittel;
  - c.) Prüfungsaufgaben gemäß Kompetenzmatrix, Bearbeitungszeit 2 Std., keine Hilfsmittel
- Sonderfall (Deltaprüfung): Bei bestandener Zertifizierung der Stufe 1 reduziert sich die schriftliche Prüfung auf:
- a.) 1 Wertermittlungsfall (Spezialimmobilie), Bearbeitungsdauer 1 Std., keine Hilfsmittel
  - b.) entfällt
  - c.) Prüfungsaufgaben gemäß Kompetenzmatrix, Bearbeitungszeit 1,5 Std., keine Hilfsmittel

Als Hilfsmittel sind Taschenrechner und unkommentierte Gesetzessammlungen zugelassen.

## **Prüfungsbewertung schriftliche Prüfung**

Die schriftliche Prüfung (a,b,c) ist erfolgreich bestanden und damit die Zulassung zur mündlichen Prüfung gegeben, wenn mindestens 70% der gesamten Höchstpunktzahl erreicht wurden, wobei in jedem Teilbereich (a,b,c) mindestens 50% der jeweiligen Höchstpunktzahl erreicht werden müssen. Bei der Bewertung erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Teilbereiche. Die Prüfungsbewertung erfolgt durch zugelassene Prüfer, der Teilnehmer wird über das Ergebnis schriftlich informiert.

Bei einer negativen Prüfungsleistung der schriftlichen Prüfung hat der Teilnehmer binnen eines Zeitraums von 60 Tagen, ab Zugang des Prüfungsergebnisses, mittels Antrag (F-03S-25) mitzuteilen, ob er von der Möglichkeit Gebrauch macht eine Wiederholung der Prüfung durchzuführen. Die Wiederholung kann frühestens nach 6 Monaten aber nicht später als 12 Monate ab Zugang des Prüfungsergebnisses erfolgen. Erfolgt keine Wiederholungsprüfung innerhalb dieses Zeitraums ist das Zertifizierungsverfahren beendet.

Erfolgt eine Wiederholungsprüfung und wird die Prüfungsleistung wieder als nicht ausreichend bewertet wird das Zertifizierungsverfahren beendet. Die schriftliche Prüfung kann nur einmal wiederholt werden. Sonderregelung nur mittels Antrag, die Entscheidung darüber obliegt dem Zertifizierungsgremium.

## **Mündliche Prüfung** bestehend aus:

- Beantworten von Prüfungsfragen (Fragen mind. 2 aus den eingereichten Zulassungsgutachten sowie aus dem Fragenpool gemäß Kompetenzmatrix (D-03S-09) für die Zertifizierungsstufe welche von dem Prüfungsteam ausgewählt und an den Prüfungsteilnehmer gestellt werden; Prüfungsdauer 35 min (+/- 5min) mit anschließender Bekanntgabe der Prüfungsleistung.

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

## **Prüfungsbewertung mündliche Prüfung**

Die Ergebnisse der mündlichen Prüfungsleistung werden von dem Prüfungsteam in dem Protokoll zur mündlichen Prüfung dokumentieren. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden wenn insgesamt 70% der maximalen Höchstpunktzahl erreicht werden. Nach Beendigung der mündlichen Prüfung entscheidet das Prüfungsteam über das Bestehen oder Nichtbestehen der Prüfung. Alle Bestandteile der mündlichen Prüfung müssen zweifelsfrei bestätigen, dass das spezifische Fachwissen und die beruflichen Erfahrungen des Teilnehmers die geforderten Kompetenzen der gewählten Zertifizierungsstufe erfüllen. Das Prüferteam teilt dem Teilnehmer seine Empfehlung an DEKRA mit und dokumentiert diese in dem Prüfungsprotokoll.

Der Teilnehmer kann einen Termin für die Wiederholungsprüfung beantragen, sofern das Prüferteam zu einer negativen Prüfungsleistung kommt und die Prüfungsleistung durch das Zertifizierungsgremium bestätigt wurde. Der Wiederholungstermin kann frühestens 3 Monate und spätestens 6 Monate nach dem vorhergehenden stattfinden. Erfolgt in diesem Zeitraum keine Wiederholungsprüfung oder wird die erneut durchgeführte mündliche Prüfung wieder als nicht positiv bewertet, ist das Zertifizierungsverfahren beendet.

## **4 Prüfungstermine und Prüfungsort**

Prüfungstermine und Prüfungsorte für die schriftliche Prüfung werden von der Zertifizierungsstelle bekanntgegeben.

Prüfungstermine und Prüfungsorte für die mündliche Prüfung werden nach positiver Prüfungsleitung des schriftlichen Prüfungsteils von der Zertifizierungsstelle bekanntgegeben. Der Termin sollte in der Regel nicht später als 6 Monate nach Bekanntgabe der schriftlichen Prüfungsleitung stattfinden.

## **5 Rücktritt von einer Prüfung**

Der Teilnehmer kann

- bis 48 Stunden vor dem vereinbarten Termin für die Prüfung zurücktreten. In diesem Fall gilt die Prüfung als nicht unternommen.
- innerhalb von 48 Stunden vor dem vereinbarten Termin aus gesundheitlichen Gründen zurücktreten. In diesem Fall gilt die Prüfung als nicht unternommen, sofern der Zertifizierungsstelle ein ärztliches Attest vorgelegt werden kann.
- innerhalb von 48 Stunden vor dem vereinbarten Termin aus sonstigen Gründen zurücktreten. In diesem Fall gilt die Prüfung als nicht unternommen und der Teilnehmer hat die Kosten der Prüfung zu tragen.

Bricht ein Teilnehmer die Prüfung nach Beginn ab, so gilt diese als nicht bestanden und der Teilnehmer hat die Kosten der Prüfung zu tragen.

## **6 Unkorrektes Verhalten**

Unkorrektes Verhalten (z. B. Störungen des Prüfungsablaufs, Täuschungshandlungen, nicht eigenständiges Erstellen eines Zulassungsgutachtens) wird vom Prüfer dokumentiert und die Prüfung als nicht bestanden bewertet, dies führt zur Beendigung des Zertifizierungsverfahrens.

Die Entscheidung darüber trifft das Zertifizierungsgremium in Rücksprache mit dem eingesetzten Prüfer.

## **7 Wiederholungen von Prüfungen**

Eine nichtbestandene Prüfung (schriftlich / mündliche) kann einmal wiederholt werden. Die Fristen zur Durchführung der jeweiligen Wiederholungsprüfungen sind unter Pkt. 3 geregelt. Bei einer nichtbestandenem Wiederholungsprüfung (schriftlich / mündlich) kann der Prüfungsteilnehmer mittels Antrag eine Sonderregelung zur nochmaligen Wiederholungsprüfung beantragen. Die Entscheidung darüber obliegt dem Zertifizierungsgremium.

Das komplette Zertifizierungsverfahren kann innerhalb von 3 Jahren mittels Antrag (F 03S-23) pro Zertifizierungsstufe einmal neu beantragt werden.

## **8 Zertifikatserteilung**

Das Zertifizierungsgremium entscheidet in der Regel innerhalb von 3 Wochen nach der mündlichen Prüfung über die Erteilung des Zertifikats. Weicht das Zertifizierungsgremium vom Votum des Prüferteams ab, ist dies schriftlich zu begründen. Im Falle einer Erteilung des Zertifikats erhält der Teilnehmer für die beantragte Zertifizierungsstufe das Zertifikat sowie das DEKRA Siegel. Das Zertifikat sowie das DEKRA Siegel haben eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren. Mit Erteilung des Zertifikats verpflichtet sich der zertifizierte Sachverständige, die Rechte und Pflichten (Kodex Immobilienbewertung – Anhang 1) einzuhalten.

Im Falle einer nicht Erteilung wird der Teilnehmer über das Ergebnis der Prüfung (schriftlich und mündlich) bzw. mit einer Begründung der Nichterteilung schriftlich informiert.

## **Zertifikat und DEKRA Siegel Verwendung**

Die Zertifikatsinhaber werden registriert und können auf schriftliche Anfrage veröffentlicht werden. Die Zertifizierungsstelle bleibt die alleinige Eigentümerin des Zertifikates und des DEKRA Siegels. Der Teilnehmer verpflichtet sich keine Änderungen am Zertifikat und an dem von DCG zur Verfügung gestellten Siegel (siehe Nutzungsbedingungen Siegel) vorzu-

nehmen. Produktwerbung mit dem Zertifikat und dem DEKRA Siegel sowie eine Verwendung außerhalb des zertifizierten Sachgebietes ist untersagt.

Mit Ablauf des Zertifikates endet das eingeräumte Recht zur Verwendung des DEKRA Siegels und der Teilnehmer verpflichtet sich, das DEKRA Siegel in keiner Weise mehr zu verwenden. Dasselbe gilt für den Fall des Entzuges (siehe Pkt. 10) des Zertifikates und im Falle der ordentlichen / außerordentlichen Kündigung des Vertrages.

Wird die Anschlusszertifizierung nach Ablauf der Zertifikatsgültigkeit (maximal möglich bis 6 Monate nach Ausstellungsdatum des Zertifikates) durchgeführt, ist die Verwendung des Zertifikates und des DEKRA Siegels zwischen dem Ende der Zertifikatsgültigkeit und dem erfolgreichen Abschluss der Anschlusszertifizierung nicht erlaubt.

## **DAKKS-Logo Verwendung**

Das DAKKS-Logo ist ein markenrechtlich geschütztes Zeichen und darf nicht vervielfältigt bzw. in sonstiger Weise gebraucht werden oder Verwendung finden. Die Logoverwendung von dem jeweiligen Rechteinhaber ist nur auf dem von DCG für die jeweilige Laufzeit ausgestellten Zertifikats gestattet und nur solange eine gültige Zertifizierung seitens der DCG vorliegt.

## **9 Überwachung der zertifizierten Personen (Zertifikatsinhaber)**

Die DCG überwacht den Kompetenzerhalt des zertifizierten Sachverständigen sowie die Einhaltung der Nutzungsbedingungen für Zertifikat und DEKRA Siegel. Dazu gehören – sofern im Gültigkeitszeitraum des Zertifikats eintretend – die Auswertung von Information von Aufsichtsbehörden, die Bewertung von Beschwerden und Informationen von interessierten Kreisen sowie von eingeleiteten rechtlichen Schritten in Bezug auf die zertifizierte Person. Diese Regelungen sind für alle Zert-Stufen gültig.

## **Fort- und Weiterbildung**

Der zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung hat eigenverantwortlich seinen Kompetenzerhalt (Fort- und Weiterbildung von mind. 3 Tagen pro Jahr innerhalb der Zertifikatsgültigkeit gemäß Zertifizierungsstufe) sicherzustellen und diesen unaufgefordert DCG jährlich nachzuweisen. Werden keine Nachweise seitens des zertifizierten Sachverständigen eingereicht, so wird er von DCG nach eineinhalb Jahren schriftlich dazu aufgefordert. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen, so wird der Entzug des Zertifikates eingeleitet.

## **Gutachtenüberprüfung**

Um die Qualität der vom zertifizierten Sachverständigen verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats DCG auf Anforderung mindestens drei selbstverfasste Gutachten (unterschiedliche Objekte) in Kopie zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche personenbezogene Daten sind vom Verfasser vorher zu schwärzen. Die Anforderung dieser mindestens drei Gutachten durch DCG erfolgt mindestens zu einem Zeitpunkt innerhalb der Zertifikatsgültigkeit. Dies trifft nicht auf im Einzelfall aufgrund besonderen Anlasses durch DCG vorzunehmende außerordentliche Überwachungsbegutachtung zu. Die Überprüfung erfolgt auf Grundlage der Anforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung. Bei Nichterfüllen der Anforderungen wird der zertifizierte Sachverständige zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann auch eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

## **Überwachungsbegutachtung**

Überwachungsbegutachtungen können bei bekannt werden von Mängeln oder Verfehlungen während der Zertifikatsgültigkeit durch von DCG bestimmte Prüfer stattfinden und dienen der Prüfung der Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen. Bei negativer Bewertung der Stichprobenkontrollen entscheidet DCG, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet. Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Maßge-

End bei dieser Beurteilung sind die Mindestanforderungen an Gutachten zur Marktwertermittlung. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Bericht zusammengefasst.

## **10 Entzug des Zertifikats**

Stellt die Zertifizierungsstelle durch ihre Überwachungstätigkeit oder durch Hinweise (z. B. Beschwerden, Informationen von interessierten Kreisen sowie von eingeleiteten rechtlichen Schritten) in Bezug auf die zertifizierte Person fest, dass der Verdacht besteht, dass

- eine zertifizierte Person die Nutzungsbestimmungen für das Zertifikat nicht einhält
- und/ oder eine nicht bestandene Überwachungsbegutachtung vorliegt
- und/ oder die zertifizierte Person das Zertifikat missbräuchlich verwendet
- und/ oder die zertifizierte Person den genannten Pflichten (siehe Anhang 1; z. B. Fort- und Weiterbildungspflicht) nicht nachkommt

wird der Zertifikatsinhaber unter Androhung des Entzugs des Zertifikats aufgefordert, umgehend schriftlich Stellung zu nehmen. Der Zertifikatsinhaber erhält dazu eine Frist von 30 Kalendertagen. Nach Eingang der Stellungnahme bzw. spätestens nach Ablauf der Frist entscheidet die Zertifizierungsstelle über den Entzug des Zertifikats. Der Entscheid (Entzug/ nicht Entzug) wird dem Zertifikatsinhaber schriftlich mitgeteilt. Im Falle eines Zertifikatsentzugs wird das Zertifikat und das DEKRA Siegel eingezogen. Ergänzend hat die Zertifizierungsstelle die Möglichkeit, bis zur Klärung von einzelnen Sachverhalten das Zertifikat der zertifizierten Person für längstens 3 Monate auszusetzen. In dieser Zeit darf die zertifizierte Person nicht aktiv mit der Zertifizierung (Zertifikat) und dem DEKRA Siegel werben.

Sollte der Teilnehmer seinen Zahlungen gegenüber DCG nicht nachkommen, so ist DCG berechtigt ebenfalls das Zertifikat und das DEKRA Siegel zu entziehen.

## **11 Verlängerung des Zertifikats (Rezertifizierung)**

### **Rezertifizierung vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit:**

Die Rezertifizierung (Verlängerung des Zertifikats) ist auf schriftlichen Antrag (F-03S-23) hin möglich. Der Antrag sowie die geforderten Nachweise (mind. 3 selbsterstellte Gutachten und 9 Fort- und Weiterbildungstage sowie eine von Antragsteller durchgeführte Kundenzufriedenheitsanalyse innerhalb der Zertifikatsgültigkeit) müssen spätestens 6 Monate vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit eingereicht werden.

Die Rezertifizierungsprüfung umfasst drei Teile:

- formale Überprüfung der Nachweisführung über den Kompetenzerhalt von mindestens 9 Fort- und Weiterbildungstage sowie die vom Antragsteller durchgeführte Kundenzufriedenheitsanalyse innerhalb der Zertifikatsgültigkeit und
- Überprüfung der eingereichten Gutachten (3 Gutachten) und
- 30minütiges (+/- 5 min) Fachgespräch (mündliche Prüfung)

Innerhalb des Fachgespräches soll festgestellt werden, inwieweit der Kompetenzerhalt des Sachverständigen Immobilienbewertung in Bezug auf Neuerungen des Kompetenzprofils der entsprechenden Zertifizierungsstufe gegeben ist. Dazu analysiert das Prüfersteam die vom Sachverständigen eingereichten Gutachten auf nicht nachvollziehbare Auslegungen und nicht hinreichend bzw. veraltete Gegebenheiten.

Im 30minütigen Fachgespräch mit dem Sachverständigen werden Fragen die sich aus Neuerungen innerhalb der Zertifizierungsstufe und aus der Gutachtenüberprüfung ergeben gestellt. Das Procedere und die Kriterien entsprechen den Regelungen der Erstzertifizierung. Bei bestandener Prüfung werden ein neues Zertifikat sowie das Siegel für weitere 36 Monate ausgestellt. Das bisherige Zertifikat sowie das Siegel verlieren ihre Gültigkeit. Führt der

Sachverständige Immobilienbewertung keine Rezertifizierung erfolgreich bzw. fristgerecht durch, wird das Zertifikat automatisch ungültig und eine weitere Verwendung wird untersagt.

## **Rezertifizierung nach Ablauf der Zertifikatsgültigkeit**

Ist bis zu einer Frist von maximal 6 Monate unter den gleichen Prüfungsbedingungen wie Rezertifizierung vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit möglich. Hierbei muss das Rezertifizierungsverfahren jedoch nach 6 Monate, gerechnet vom Datum der 1. Zertifizierung, abgeschlossen sein und die Zertifikatsgültigkeit reduziert sich entsprechend. Der Sachverständige hat für diesen Zeitraum keine gültige Zertifizierung und darf in dem Zeitraum nicht mit der Zertifizierung und dem DEKRA Siegel werben. Nach Ablauf dieser Frist muss das Zertifizierungsverfahren unter den Bedingungen (komplette schriftlich und mündliche Prüfung) einer 1. Zertifizierung durchgeführt werden.

## **12 Prüfungsunterlagen**

Alle Unterlagen zur Prüfung werden von DEKRA Certification elektronisch oder in Papierform archiviert aufbewahrt. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. DEKRA und die an der Prüfung beteiligten Personen haben gegenüber Dritten über diese Unterlagen strikte Vertraulichkeit zu wahren. Auf schriftlichen Antrag erhält der Antragsteller Einsicht bei der Zertifizierungsstelle in seine Prüfungsunterlagen.

## **13 Veröffentlichungen**

Eine Veröffentlichung der personenbezogenen Daten erfolgt nicht. Die neu zertifizierten Teilnehmer werden in die Liste der zertifizierten Sachverständigen Immobilienbewertung aufgenommen. Der Teilnehmer stimmt jedoch mit Unterzeichnung des Zertifizierungsantrags der Weitergabe seiner personenbezogenen Daten im erforderlichen Umfang in folgenden Fällen zu:

- Anforderung durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS);
- Bestätigung gegenüber Dritten, ob und welche Zertifizierung erfolgt ist, sofern ein Auskunftsinteresse nachgewiesen ist.

Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes werden eingehalten.

## **14 Kosten (in EUR zuzügl. der aktuellen gesetzlichen MwSt)**

<u>Zertifizierungsstufe</u>	1. Stufe	2. Stufe
Prüfung Zulassungsvoraussetzung u. Zulassungsgutachten	675,--	775,--
Schriftliche Prüfung:	1100,--	1400,--
Mündliche Prüfung:	575,--	675,--
Wiederholung der Überprüfung von einem Zulassungsgutachten:	255,--	255,--
Wiederholung schriftliche Prüfung:	1100,--	1400,--
Wiederholung mündliche Prüfung:	575,--	675,--
<u>Delta Prüfung</u> (bei vorhandener Zertifizierung der 1. Stufe)	2. Stufe	
Prüfung Zulassungsvoraussetzung u. Zulassungsgutachten	575,--	
Schriftliche Prüfung:	950,--	
Mündliche Prüfung:	675,--	
Wiederholung der Überprüfung von Zulassungsgutachten:	255,--	
Wiederholung schriftliche Prüfung:	950,--	
Wiederholung mündliche Prüfung:	675,--	
<u>Rezertifizierung</u>	1. Stufe	2. Stufe
Komplettes Rezertifizierungsverfahren	1475,--	1575,--
<u>Zertifikatserstellung</u>	1. Stufe	2. Stufe
In deutscher Sprache	kostenlos	kostenlos
In anderen Sprachen	nach Aufwand	nach Aufwand

## **15 Änderungsdienst**

Der Teilnehmer bzw. die zertifizierte Person hat sich laufend eigenverantwortlich über Änderungen an den für den Zertifizierungsprozess relevanten Verfahren, Beschreibungen, Dokumenten und Formularen zu informieren. Die aktuellen Unterlagen sind auf der Website der DCG erhältlich.

## **16 Einsprüche und Beschwerden**

Einsprüche und Beschwerden können jederzeit schriftlich oder telefonisch an DCG gerichtet werden und werden im Rahmen des Beschwerdemanagements behandelt.

Einspruch gegen das Prüfungsergebnis und den Zertifizierungsentscheid muss spätestens 14 Tage nach der schriftlichen Benachrichtigung des Antragsstellers erhoben werden und schriftlich bei DCG eingehen. Der Einspruch ist schriftlich unter Nennung und genauer Darstellung der Gründe für den Einspruch an DCG zu richten. Die Prüfungsunterlagen können grundsätzlich nur nach vorheriger Terminvereinbarung in den Räumen der DCG, Handwerkstrasse 15, 70565 Stuttgart, eingesehen werden. In Sonderfällen können Prüfungsunterlagen auf Kosten des Antragstellers in andere Niederlassungen der DCG in Deutschland verschickt werden, damit die Prüfungsunterlagen dort eingesehen werden können. Bei der Einsicht dürfen die Prüfungsunterlagen weder mitgenommen noch etwaige Kopien angefertigt werden. Einsprüche gegen Prüfungsergebnisse oder gegen Zertifizierungsentscheide sowie Beschwerden gegen Prüfer, Räumlichkeiten, usw. werden zeitnah innerhalb von 4 Wochen vom Zertifizierungsgremium – ggf. unter Einbeziehung der Prüfer und weiterer am Verfahren beteiligter und nichtbeteiligter Personen – behandelt. Der Einreicher des Einspruchs /der Beschwerde wird schriftlich über das Ergebnis der Untersuchung informiert.

## **Anhang 1 – Kodex Immobilienbewertung**

### **1. Persönliche Eignung**

Der Sachverständige muss persönlich zuverlässig sein. Dies erfordert insbesondere, dass

- er in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt;
- er nicht vorbestraft ist;
- er die Gewähr für die Einhaltung der Pflichten gemäß den Zertifizierungsbedingungen bietet;
- er als angestellter Sachverständiger vom Arbeitgeber oder Dienstherren eine schriftliche Bestätigung vorlegt, dass er seine Tätigkeit eigenverantwortlich, weisungsfrei, und persönlich ausüben kann; insbesondere muss ihm die Unterschriftsleistung im Rahmen der Nummer 6 zugestanden werden,
- er über die für die ordnungsgemäße Ausübung seiner Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügt.

### **2 Gewissenhaftigkeit**

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

### **3. Unabhängigkeit**

Der Sachverständige darf bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme ausgesetzt sein, die geeignet ist, seine tatsächlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen so zu beeinträchtigen, dass die gebotene Objektivität und Glaubwürdigkeit sei-



ner Aussagen nicht mehr gewährleistet sind. Insbesondere hat der Sachverständige zu gewährleisten, dass er seine gutachtlichen Leistungen ohne Rücksicht auf das Auftragsvolumen oder die geschäftlichen Beziehungen zu einem einzelnen Auftraggeber (wirtschaftliche Unabhängigkeit) und ohne Rücksicht auf Ergebniswünsche des Auftraggebers (persönliche Unabhängigkeit) erbringt.

## **4. Unparteilichkeit**

Der Sachverständige hat seine Leistungen stets so zu erbringen, dass er sich weder in Gerichtsverfahren noch bei Privataufträgen dem Vorwurf der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Erstellung des Gutachtens strikte Neutralität zu wahren, muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten und darf in Gerichtsverfahren nicht mit den Prozessparteien und bei Privatauftrag nicht mit den Auftraggebern verwandt oder verschwägert sein. Auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, hat er seinen Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen. Treten nach Auftragsübernahme derartige Umstände ein, so hat er seinen Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

## **5. Weisungsfreiheit**

Dem Sachverständigen ist es untersagt, Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis seiner Sachverständigentätigkeit verfälschen können.

## **6. Persönliche Aufgabenerledigung**

Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen. Hilfskräfte darf er bei Gerichtsaufträgen nur zur Vorbereitung des Gutachtens und insgesamt nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; den Umfang ihrer Tätigkeit hat er im Gutachten kenntlich zu machen. Die vom Sachverständigen auf diese Weise erstellten Gutachten darf nur er alleine unterschreiben; mithin darf weder die Unterschrift der Hilfskraft noch diejenige des Arbeitgebers oder Dienstherrn unter dem Gutachten angebracht werden. Wenn ein zertifizierter Sachverständiger ein Gemeinschaftsgutachten (ein Gutachten mit einem oder mehreren Sachverständigen aus demselben oder einem fremden Sachbereich) fertigt und mit unterschreibt, so müssen im Gutachten die Teile eindeutig benannt sein, deren Erarbeitung durch ihn erfolgten.

## **7. Schweigepflicht**

Dem Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche er bei der Ausübung seiner Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger erlangt hat, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten. Der Sachverständige hat auch seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

Die Schweigepflicht des Sachverständigen und seiner Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus; sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung. Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten nach den Ziffern 12 und 13.

## **8. Pflicht zur Fortbildung und ggf. zum Erfahrungsaustausch**

Der Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er zertifiziert ist, in dem erforderlichen Umfang (3 Tage pro Jahr innerhalb der Zertifikatsgültigkeit) fortzubilden. Sofern es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf seinem Sachgebiet gibt, hat er diese wahrzunehmen. Über den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen und die Teilnahme an Erfahrungsaustauschveranstaltungen hat der Sachverständige Nachweis zu führen und der Zertifizierungsstelle nachzuweisen.

## **9. Haftung und Versicherung**

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

Der Sachverständige trägt für die Tätigkeit seiner Mitarbeiter die volle Verantwortung. Er muss daher seine Mitarbeiter hinsichtlich ihrer fachlichen Eignung und persönlichen Zuverlässigkeit sorgfältig auswählen, einweisen, anleiten, überwachen und fortbilden. Art, Inhalt und Umfang der Pflicht zur Überwachung und Anweisung der Hilfskräfte im Einzelfall bestimmen sich nach dem Maß ihrer Sachkunde und Erfahrung sowie der Gegebenheiten und Schwierigkeiten des konkreten Gutachtenauftrags. Für dieses Haftungsrisiko hat der Sachverständige eine Berufshaftpflichtversicherung in angemessenem Umfang abzuschließen und während der Dauer seiner Zertifizierung aufrechtzuerhalten. Steht der Sachverständige in einem Angestelltenverhältnis, genügt eine entsprechende Haftungsabsicherung durch den Arbeitgeber.

## 10. Zertifikats- und Stempelnutzung, Bekanntmachung, Werbung

-Der Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner Zertifizierungstätigkeit auf Briefbögen, auf Drucksachen und in Werbeanzeigen auf die Zertifizierung hinzuweisen und unter das Gutachten den die Zertifizierung ausweisenden Stempel zu setzen. Bei Abbildungen der Zertifizierungsurkunde muss diese vollständig dargestellt werden. Eine Verkleinerung der Urkunde darf nur insoweit erfolgen, als ihr Inhalt noch lesbar ist.

-Als zertifizierter Sachverständiger darf er nur in den Fällen auftreten, in welchen er auf dem Zertifizierungsgebiet gutachterliche Tätigkeiten erbringt. Der Sachverständige ist daher verpflichtet, bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten oder bei Leistungen im Rahmen seiner sonstigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit jedweden Hinweis auf die Zertifizierung sowie die Nutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels zu unterlassen.

-Der Sachverständige hat zu dulden, dass seine Zertifizierung, sein Sachgebiet, sein Name und seine Anschrift von der Zertifizierungsstelle gespeichert und in Listen oder auf sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage jedermann zur Verfügung gestellt wird.

-Werbliche Hinweise des Sachverständigen auf seine Tätigkeit müssen sich in Inhalt und Aufmachung an den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb orientieren. Der Hinweis auf seine Zertifizierung hat dabei unter der Angabe des Sachgebiets, der Zertifizierungsstelle und der Zertifizierungsnorm (soweit vorhanden) zu erfolgen.

## 11. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Der Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

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

Der Sachverständige ist verpflichtet, die vorgenannten Aufzeichnungen sowie ein vollständiges Exemplar seines Gutachtens oder Prüfberichts sieben Jahre lang aufzubewahren

## 12. Anzeigepflichten

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift
- die Änderung seiner Privatadresse

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

### **13. Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau**

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle auf deren Verlangen jederzeit die zur Überwachung seiner Tätigkeit und der Einhaltung seiner Pflichten erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist unentgeltlich zu erteilen und die angeforderten Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 StPO) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem OWiG aussetzen würde.

Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (vgl. Nr. 11) vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. Die Zertifizierungsstelle hat in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der in Nr. 7 geregelten Schweigepflicht eingehalten werden. Die Beauftragten der Zertifizierungsstelle können auch während der üblichen Geschäftszeit die Geschäftsräume des Sachverständigen betreten und durch Stichproben von Unterlagen und Akten prüfen, ob der Sachverständige seinen Pflichten nachgekommen ist.

### **14. Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel**

Der Sachverständige hat nach Erlöschen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel und Siegel unverzüglich der Zertifizierungsstelle zurückzugeben.

Personen im Angestelltenverhältnis

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

Stand 1/2012