

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	1
2. Anmeldung und Zulassung zur Prüfung	2
3. Durchführung der Prüfung	2
3.1. Durchführung der Prüfung Immobilienbewerter/in	2
3.2. Durchführung der Prüfung Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 ^{Plus}	2
3.3. Durchführung der Prüfung Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 bis D3	3
3.4. Durchführung der Zertifikatserweiterung SVID1 bis D3	3
4. Bewertung	3
5. Wiederholung der Prüfung.....	3
6. Zertifizierungsentscheidung	4
7. Überwachung	4
8. Rezertifizierung.....	4
9. Prüfungsunterlagen	4
10. Kosten.....	4
11. Änderungsdienst.....	5
Anlage 1 - Formale Zulassungsvoraussetzungen zur Teilnahme an der Prüfung und Zertifizierung	6
Anlage 2 - Formale Voraussetzungen für die Rezertifizierung.....	7
Anlage 3 - Kompetenzmatrix	7
Anlage 4 - Mindestanforderungen an ein Marktwertgutachten	7
Anlage 5 - Kodex Immobilienbewertung.....	7
Anlage 6 - Dokumentenmatrix.....	10

1. Geltungsbereich

Diese Prüfungs- und Zertifizierungsordnung (PZO) gilt für alle Zertifizierungsverfahren im Bereich Immobilienbewertung entsprechend dem Programm zur Zertifizierung von Personen der DEKRA Certification GmbH und für die folgenden Abschlüsse:

- Immobilienbewerter/in (Standardobjekte)
(IB)
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 für Standard Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten
(SVID1)
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D1^{Plus} für Standard Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten
(SVID1^{Plus})
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D2 für Wohnimmobilien, Wohneigentum sowie gemischt genutzte und einfach gewerblich genutzte Immobilien einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D2 beinhaltet auch die Stufe D1^{Plus})
(SVID2)
- Sachverständige/r Immobilienbewertung D3 für komplexe Wohn- und Gewerbeimmobilien (Betreiber-/Managementimmobilien) einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D3 beinhaltet auch die Stufe D2)
(SVID3)
- ab der Stufe SVID1 gibt es 2 mögliche **Zertifikatserweiterungen**:
 - Marktwertgutachten für Wohneigentum (Eigentumswohnungen)
 - Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten

Zusätzlich gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) (D-030-18) und die Allgemeinen Zertifizierungsbedingungen (AZB) (D-030-19) der DEKRA Certification GmbH.

Die Dienstleistungen der Zertifizierungsstelle stehen allen interessierten Personen offen und die DEKRA Certification GmbH garantiert die Gleichbehandlung aller Antragsteller durch die Festlegung objektiver Kriterien für die Zulassung, die Prüfung und die Zertifizierung.

Aus Vereinfachungsgründen wurde für Bezeichnungen durchgängig die männliche Form gewählt. Damit soll keine Benachteiligung eines Geschlechts verbunden sein; die Bezeichnungen erfassen die jeweilige weibliche Form ebenso.

2. Anmeldung und Zulassung zur Prüfung

Die Anmeldung zu einer Prüfung und Zertifizierung erfolgt schriftlich anhand des Antrags zur Zertifizierung für Immobilienbewertung (F-03S-69) und Bestätigung der PZO, AZB und AGB der DEKRA Certification GmbH. Die Antragstellung muss spätestens 1 Woche vor dem geplanten Prüfungstermin erfolgen.

Die Teilnahme an der unter **Punkt 1** genannten Prüfungen unterliegt den in **Anlage 1** entsprechend der Qualifizierungsstufe genannten Zulassungsvoraussetzungen.

Die Nachweispflicht liegt beim Teilnehmer. Die Zertifizierungsstelle prüft die Vollständigkeit und formale Richtigkeit der Anmeldeunterlagen und entscheidet über die Zulassung zur Prüfung.

3. Durchführung der Prüfung

Die Prüfungsaufgaben werden von der Zertifizierungsstelle aus dem Aufgabenpool ausgewählt.

Die Prüfung erfolgt grundsätzlich in deutscher Sprache. Die Organisation der Prüfung liegt in der Verantwortung der Zertifizierungsstelle. Die Prüfung führt ein zugelassener und von der DEKRA Certification GmbH für diese Durchführung beauftragter Prüfer durch. Die Organisation der Prüfung vor Ort obliegt dem eingesetzten Prüfer. Der Prüfer dokumentiert unkorrektes Verhalten von Prüfungsteilnehmern auf dem entsprechenden Prüfungsbogen und meldet dies an die Zertifizierungsstelle

Für das Zertifizierungsverfahren müssen alle erforderlichen Prüfungsteile innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss mit dem Auftraggeber durchgeführt worden sein.

3.1. Durchführung der Prüfung Immobilienbewerter/in

Die Prüfung zum Immobilienbewerter besteht aus 2 Teilen.

Teil 1 – schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung besteht aus Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix der Anlage 3. Die Dauer der Prüfung beträgt 60 Minuten.

Die Prüfung wird von einem Prüfer abgenommen. Als Hilfsmittel ist ein Taschenrechner zugelassen.

Teil 2 – Berechnung eines Marktwertes (in Heimarbeit)

Der Teilnehmer erhält aus dem Pool von verschiedenen Fallstellungen eine Fallaufgabe. Die Marktwertberechnung für diese Fallaufgabe ist in das vorgegebene Berechnungsblatt nachvollziehbar einzutragen. Nachvollziehbar heißt, dass neben dem ermittelten Verkehrswert auch die Teilberechnungen inklusive Rechenwege sowie die getroffenen Annahmen auf dem Berechnungsblatt anzugeben sind. Für falsche Ergebnisse bzw. falsche Rechenwege in einer Teilberechnung oder eine getroffene falsche oder fehlende bzw. nicht lesbare Annahme werden für diese Teilberechnung Punkte von der Gesamtpunktzahl abgezogen, unabhängig davon ob das Ergebnis richtig ist. Bei einem schwerwiegenden Rechenfehler oder einem schwerwiegenden falschen Ansatz wird der gesamte Prüfungsteil 2 mit einem KO-Kriterium als nichtbestanden gewertet. Die Wertermittlung (Berechnungsblatt) muss nach Abschluss der schriftlichen Prüfung (Teil 1) innerhalb von 7 Tagen bei DEKRA Certification zur Bewertung vorliegen. Später eingehende Prüfungsleistungen werden als nicht bestanden gewertet. Eine Fristverlängerung zur Abgabe ist nicht möglich.

3.2. Durchführung der Prüfung Sachverständige/r Immobilienbewertung D1^{Plus}

Die schriftliche Prüfung besteht aus Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix der Anlage 3. Die Dauer der Prüfung beträgt 60 Minuten.

Die Prüfung wird von einem Prüfer abgenommen. Als Hilfsmittel ist ein Taschenrechner und die Tabelle Barwertfaktoren für die Kapitalisierung aus der ImmoWertV zugelassen.

3.3. Durchführung der Prüfung Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 bis D3

Die Prüfung für D1 bis D3 besteht jeweils aus zwei Teilen.

Teil 1 – schriftliche Prüfung

Die schriftliche Prüfung besteht aus Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix der Anlage 3. Die Dauer der Prüfung beträgt 60 Minuten (SVID1) bzw. 90 Minuten (SVID2 und SVID3).

Die Prüfung wird von einem Prüfer abgenommen. Als Hilfsmittel ist ein Taschenrechner und die Tabelle Barwertfaktoren für die Kapitalisierung aus der ImmoWertV zugelassen.

Teil 2 – Erstellung eines Gutachtens (in Heimarbeit)

Der Teilnehmer erhält aus dem Pool von verschiedenen Fallstellungen eine Fallaufgabe. Das Mustergutachten zu dieser Fallaufgabe muss nach Abschluss der schriftlichen Prüfung (Teil 1) innerhalb von 8 Wochen bei DEKRA Certification zur Bewertung vorliegen. Später eingereichte Gutachten werden als nicht bestanden bewertet. Eine Fristverlängerung ist nur mit Vorlage eines ärztlichen Attests möglich. Bei der Erstellung des Gutachtens sind die Anforderungen der Anlage 4 (Mindestanforderungen an Marktwertgutachten) dieser Prüfungsordnung zu beachten.

3.4. Durchführung der Zertifikatserweiterung SVID1 bis D3

Die schriftliche Prüfung besteht aus Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen aus dem Themenkomplex der Marktwertgutachten für Wohneigentum (Eigentumswohnungen) und Beleihungswertermittlung (BelWertV) für Kleindarlehen an wohnwirtschaftlich genutzten Objekten. Die Dauer der Prüfung beträgt 30 Minuten bei 1 Erweiterung bzw. 60 Minuten bei 2 gleichzeitig beantragten Erweiterungen.

Die Prüfung wird von einem Prüfer abgenommen. Als Hilfsmittel ist ein Taschenrechner zugelassen.

4. Bewertung

Die Auswertung der Prüfung erfolgt durch den beauftragten Prüfer.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens 66 % der möglichen Höchstpunktzahl je Prüfungsteil erreicht wird. Bei weniger als 66 % gilt die Prüfung als nicht bestanden.

Die Anzahl der korrekten Antworten ist hinter jeder Multiple-Choice-Frage (MC-Frage) in Klammern vorgegeben: (1)-eine Antwort korrekt; (1+)-zwei oder mehr Antworten korrekt. Bitte kreuzen Sie alle richtigen Antworten an. Jede richtige Antwort wird mit einem Punkt bewertet. Achtung! Bei einer Frage wird für jedes falsch gesetzte Kreuz (Antwort) ein Punkt abgezogen. Bei den offenen Fragen werden die erreichten Punkte je nach Erfüllungsgrad der Beantwortung vergeben

Die Prüfungsergebnisse und die Prüfungsunterlagen werden der Zertifizierungsstelle übermittelt und gegen geprüft.

5. Wiederholung der Prüfung

Eine nicht bestandene Prüfung kann einmal wiederholt werden. Besteht eine Prüfung aus mehreren Prüfungsteilen, so kann der Teil, der nicht bestanden wurde, einzeln wiederholt werden. Die Anmeldung zu einer Wiederholungsprüfung erfolgt schriftlich anhand des Antrags zur Wiederholungsprüfung (F-03S-09) und Bestätigung der PZO, AZB und AGB der DEKRA Certification GmbH.

Die Wiederholungsprüfung muss im Regelfall innerhalb von 60 Tagen nach der Zertifizierungsentscheidung (Datum des Entscheides) beantragt werden. Der Termin der Wiederholungsprüfung wird von der DEKRA Certification GmbH festgelegt.

Die Wiederholung des Teil 2 (Heimarbeit) unterliegt bestimmten Fristen. Die korrigierten Prüfungsleistungen müssen spätestens nach 7 Tagen (IB) und 14 Tagen (SVID1 bis D3) bei DEKRA Certification zur Bewertung vorliegen. Bei einer kompletten Wiederholung des Teil 2, aufgrund von nicht bzw. nicht fristgerecht eingereichten Prüfungsleistungen, gelten die gleichen Fristen wie bei der Erstprüfung.

In Ausnahmen kann eine 2. Wiederholungsprüfung innerhalb von 30 Tagen nach der Zertifizierungsentscheidung (Datum des Entscheides) beantragt werden. Die Entscheidung über die Sonderzulassung zur 2. Wiederholungsprüfung obliegt dem Industry Expert Personnel Certification.

6. Zertifizierungsentscheidung

Das Zertifizierungsgremium trifft die Zertifizierungsentscheidung in der Regel innerhalb von max. 3 Wochen nach Auswertung aller Prüfungsleistungen durch den beauftragten Prüfer. Weicht das Zertifizierungsgremium vom Votum des Prüfers ab, ist dies schriftlich zu begründen.

Bei bestandener Prüfung und erfolgreicher Zertifizierung wird das DEKRA Zertifikat sowie ggf. das DEKRA Siegel (Siegel erst ab der Stufe SVID1) in deutscher Sprache für die Laufzeit von max. 3 Jahren erteilt. Das Zertifikat beinhaltet die folgenden Angaben: vollständiger Name, Geburtsdatum und Titel (falls vorhanden) der zertifizierten Person, die erworbene Qualifikationsstufe, der Hinweis auf das Zertifizierungsprogramm, nachgewiesene Kenntnisse und Kompetenzen, DEKRA Logo, DEKRA Zeichen, Angaben zur Zertifizierungsstelle, Prüfungsdatum, Ausstellungsdatum, Ausstellungsort, Ablaufdatum des Zertifikates, eindeutige Zertifikatsnummer sowie die Unterschrift der verantwortlichen Person.

Mit Erteilung des Zertifikats verpflichtet sich der zertifizierte Sachverständige, die Rechte und Pflichten (Kodex Immobilienbewertung – Anlage 5) einzuhalten.

Die Zertifikatsinhaber werden in das zur Veröffentlichung für berechnigte Personen bestimmte Verzeichnis der zertifizierten Personen der DEKRA Certification GmbH aufgenommen. Das Zertifikat sowie das Siegel bleiben das Eigentum der DEKRA Certification GmbH. Die Nutzungsbedingungen für das Zertifikat und das Siegel sind in den AZB geregelt.

7. Überwachung

Die zertifizierte Person hat eigenverantwortlich ihren Kompetenzerhalt sicherzustellen. Die DEKRA Certification GmbH überwacht die Einhaltung der Nutzungsbedingungen für das Zertifikat und das Siegel. Dazu gehören – sofern im Gültigkeitszeitraum des Zertifikats eintretend – die Auswertung von Informationen von Aufsichtsbehörden, die Bewertung von Beschwerden und Informationen von interessierten Kreisen sowie von eingeleiteten rechtlichen Schritten in Bezug auf die zertifizierte Person.

8. Rezertifizierung

Eine Rezertifizierung kann vom Zertifikatsinhaber spätestens bis zu 6 Monaten nach dem Ablauf der Gültigkeit des aktuellen Zertifikates unter Verwendung des Antrags zur Rezertifizierung (F-03S-17) schriftlich bei DEKRA Certification GmbH beantragt werden. Dabei sind die in der **Anlage 2** geforderten Nachweise idealerweise direkt mit einzureichen. Später eingereichte Anträge werden nicht akzeptiert.

Voraussetzung für eine Rezertifizierung sind ein vollständiger und korrekter Antrag und die positive Bewertung der eingereichten Nachweise. Das Ergebnis der Dokumentenprüfung wird dem Antragsteller mitgeteilt. Bei erfolgreicher Dokumentenprüfung wird ein neues Zertifikat für weitere max. 3 Jahre ausgestellt. Das bisherige Zertifikat verliert seine Gültigkeit.

9. Prüfungsunterlagen

Alle Unterlagen zur Prüfung werden von der Zertifizierungsstelle elektronisch oder in Papierform archiviert aufbewahrt. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. DEKRA Certification GmbH und die an der Prüfung beteiligten Personen haben gegenüber Dritten über diese Unterlagen strikte Vertraulichkeit zu wahren.

10. Kosten		Preis zzgl. MwSt.	Preis inkl. 19% MwSt.
Immobilienbewerter/in (IB)	Erstprüfung	319,00 / 325,00* EUR	379,61 / 386,75* EUR
	Wiederholung Teil 1	175,00 EUR	208,25 EUR
	Wiederholung Teil 2	225,00 EUR	267,75 EUR
	Rezertifizierung	219,00 / 275,00* EUR	260,61 / 327,25* EUR
Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 (SVID1)	Erstprüfung	575,00 EUR (409,00 / 425,00* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat IB)	684,25 EUR (486,71 / 505,75* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat IB)

Prüfungs- und Zertifizierungsordnung (PZO)

Standard Immobilienbewertung
Bereich Personenzertifizierung



	Wiederholung Teil 1	195,00 EUR	232,05 EUR
	Wiederholung Teil 2	255,00 EUR	303,45 EUR
	Rezertifizierung	375,00 / 395,00* EUR	446,25 / 470,05* EUR
Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 ^{Plus} (SVID1 ^{Plus})	Erstprüfung	295,00 / 315,00* EUR (275,00 / 295,00* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID1)	351,05 / 374,84* EUR (327,25 / 351,05* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID1)
	Wiederholung	175,00 / 195,00* EUR	208,25 / 232,05* EUR
	Rezertifizierung	375,00 / 425,00* EUR	446,25 / 505,75* EUR
Sachverständige/r Immobilienbewertung D2 (SVID2)	Erstprüfung	635,00 EUR (559,00 / 575,00* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID1)	755,65 EUR (665,21 / 684,25* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID1)
	Wiederholung Teil 1	195,00 EUR	232,05 EUR
	Wiederholung Teil 2	325,00 EUR	386,75 EUR
	Rezertifizierung	425,00 / 455,00* EUR	505,75 / 541,45* EUR
Sachverständige/r Immobilienbewertung D3 (SVID3)	Erstprüfung	695,00 EUR (619,00 / 635,00* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID2)	827,05 EUR (736,61 / 755,65* EUR mit gültigem DEKRA Zertifikat SVID2)
	Wiederholung Teil 1	195,00 EUR	232,05 EUR
	Wiederholung Teil 2	399,00 EUR	474,81 EUR
	Rezertifizierung	475,00 / 495,00* EUR	565,25 / 589,05* EUR
Zertifikatserweiterung	Erstprüfung/ Wiederholung	125,00 EUR (bei 1 Erweiterung)	148,75 EUR (bei 1 Erweiterung)
		175,00 EUR (bei 2 gleichzeitig beantragten Erweiterungen)	208,25 EUR (bei 2 gleichzeitig beantragten Erweiterungen)
* Neue Preise ab dem 01.07.2021! (Datum der Beantragung ist entscheidend)			

11. 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 DEKRA Certification GmbH erhältlich.

Anlage 1 - Formale Zulassungsvoraussetzungen zur Teilnahme an der Prüfung und Zertifizierung

Erstzertifizierung					
Zertifizierungs- Anforderung / stufe	IB	SVID1	SVID1 ^{Plus}	SVID2	SVID3
Option 1 abgeschlossenes Studium an einer Technischen oder Wirtschaftlichen Universität / Fachhochschule *1	und mind. 1-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 3 Jahre	und mindestens eine 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre			
Option 2 abgeschlossene Ausbildung als Fachmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bankkaufmann, u. a.	und mind. 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre	und mindestens eine 5-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 8 Jahre			
Option 3 abgeschlossene Ausbildung als Handwerksmeister oder Techniker aus dem Bau- oder Baunebengewerbe	und mind. 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre	mindestens eine 5-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 8 Jahre			
Option 4 Selbstständigkeit als Immobilienmakler oder im Bau- bzw. Baunebengewerbe	und mind. 4-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 6 Jahre sowie gesonderte Eignungsprüfung	und mindestens eine 8-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 10 Jahre sowie gesonderte Eignungsprüfung			
UND		erfolgreicher Abschluss zum IB *2 oder gleichwertiger Nachweis	erfolgreicher Abschluss zum SVID1 oder gleichwertiger Nachweise	erfolgreicher Abschluss zum SVID1 oder gleichwertiger Nachweise	erfolgreicher Abschluss zum SVID2 oder gleichwertiger Nachweise
SOWIE	Nachweis über die Qualifikation (z. B. Teilnahmebescheinigung Seminarbesuch) entsprechend Anlage 3 (Kompetenzmatrix)				
		Bei diesen Zertifizierungsstufen kann eine Prüfung zur Zertifikatserweiterung beantragt werden, Voraussetzung ist ein aktuell gültiges DEKRA Zertifikat der jeweiligen Stufe sowie der Nachweis der Qualifikation (z. B. Teilnahmebescheinigung Seminarbesuch).			

*1 z.B. Architektur, Bauingenieurwesen, Betriebswirtschaft, Wirtschaftswissenschaft u. a.

*2 **Ausnahme bei abgeschlossenem Studium:** Es muss lediglich die schriftliche Prüfung (Teil 1) zum IB abgelegt werden.

Bitte beachten Sie unbedingt die folgenden Hinweise:

- Zugelassen werden kann auch, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise (selbst ausgearbeitete und erstellte Gutachten) glaubhaft macht, dass er Qualifikationen entsprechend Anlage 3 Kompetenzmatrix erworben hat.
- 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.

Anlage 2 - Formale Voraussetzungen für die Rezertifizierung

Rezertifizierung					
Anforderung	IB	SVID1	SVID1 ^{Plus}	SVID2	SVID3
Fort-/ Weiterbildung	über mind. 16 U-Std. im zertifizierten Bereich	über mind. 24 U-Std. im zertifizierten Bereich (z.B. Neuerungen zur den Wertermittlungsrichtlinien, internationale Bewertungsstandards, Immobilienmärkte, Entwicklungen am Bau, BoG's, Fachsymposien/Workshops u.a.)			
SOWIE	2 verschiedene Marktwertberechnungen die im Laufe der Zertifikatsgültigkeit durch den Antragsteller selbst ausgearbeitet und erstellt wurden	2 verschiedene Gutachten (entsprechend der Zertifizierungsstufe), die im Laufe der Zertifikatsgültigkeit durch den Antragsteller selbst ausgearbeitet und erstellt wurden			

Bitte beachten Sie unbedingt die folgenden Hinweise:

- Alle Anforderungen für die Rezertifizierung müssen im Zeitraum der Zertifikatsgültigkeit erfüllt worden sein.
- Der Besuch einer Weiterbildungs-/Fortbildung sollte Neuerungen im zertifizierten Bereich beinhalten.
- Onlinebasierte Fort-/ Weiterbildung können ebenfalls für die Rezertifizierung anerkannt werden.
- Die Schulung sowie der Bildungsdienstleister sind frei wählbar.

Beispiele für die Anerkennung von Weiterbildungen:

Upgrade der Zertifizierung vom Immobilienbewerter zum Sachverständiger Immobilienbewertung

- Ein Immobilienbewerter / Sachverständiger kann die Weiterbildungspflicht nutzen, um die nächste höhere Zertifizierungsstufe zu erreichen und sich in dieser Stufe zertifizieren lassen. Hierzu muss er ein geeignetes Seminar besuchen und die entsprechende Prüfung (Teil 1 und 2) ablegen.

Anlage 3 - Kompetenzmatrix

Die Kompetenzmatrix für Immobilienbewerter sowie die Kompetenzmatrix für Sachverständige/r Immobilienbewertung D1 bis D3 finden Sie bei uns auf der Homepage

<https://www.dekra.de/de/personenzertifizierungen/> unter dem Bereich Immobilienbewertung.

Anlage 4 - Mindestanforderungen an ein Marktwertgutachten

Die Mindestanforderungen an ein Marktwertgutachten finden Sie bei uns auf der Homepage

<https://www.dekra.de/de/personenzertifizierungen/> unter dem Bereich Immobilienbewertung.

Anlage 5 - 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 Dienstherrn eine schriftliche Bestätigung vorlegt, dass er seine Tätigkeit eigenverantwortlich, weisungsfrei, und persönlich ausüben kann, insbesondere muss ihm die Unterschriftsleistung im Rahmen der Ziffer 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 seiner 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 verwenden.

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 Siegelnutzung, 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 das die Zertifizierung ausweisende Siegel 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 Siegels 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 sowie auf Anfrage berechtigter Personen diese Angaben (außer Anschrift) 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 Siegel

Der Sachverständige hat nach Ablauf der Zertifikatsgültigkeit und Aufforderung das Zertifikat und das die Zertifizierung ausweisende 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 01/2021

Anlage 6 - Dokumentenmatrix

Dokument/Formblatt	Nr.	Teilnehmer			Prüfer			DEKRA Certification		
		EZ		RZ	EZ		RZ	EZ		RZ
Prüfungs- und Zertifizierungsordnung (PZO) Immobilienbewertung	D-03S-45	x		x	x		x	x		x
Allgemeine Zertifizierungsbedingungen (AZB) Personenzertifizierung	D-030-19	x		x	x		x	x		x
Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Personenzertifizierung	D-030-18	x		x	x		x	x		x
Ablauf des Zertifizierungsverfahrens Personenzertifizierung	V-09S-01				x		x	x		x
Antrag zur Zertifizierung Immobilienbewertung	F-03S-69	x						x		
Antrag zur Rezertifizierung	F-03S-17			x						x
Antrag zur Wiederholungsprüfung	F-03S-09	o		o				o		o
Checkliste zur Prüfungsdurchführung Immobilienbewertung	C-06S-33				x		o	x		o
Eidesstattliche Versicherung Immobilienbewertung	F-03S-71	x		x	o		o	x		x
Fragebogen inkl. Antwortblatt	-	x			x			x		
Lösungsmatrix	-				x			x		
Fallaufgabe in Heimarbeit	-	x			x			x		
Ergebnisbogen IB	-	x			x			x		
Kompetenzmatrix Immobilienbewertung	D-03S-44	x		o	x		o	x		o
Mindestanforderungen an ein Marktwertgutachten	D-03S-10	x		o	x		o	x		o
Bewertung Marktwertberechnung Immobilienbewertung	F-06S-15	x		o	x		o	x		o
Bewertung Gutachtenerstellung Immobilienbewertung	F-06S-14	x		o	x		o	x		o
Zertifikat*	-	x		x				x		x
Entscheid zum Zertifizierungsverfahren	-	x		x				x		x
Prüferbeauftragung	F-06S-03				x		o	x		o
Erklärungen:										
EZ = Erstzertifizierung RZ = Rezertifizierung o = bei Bedarf (optional) x = zwingend erforderlich *Zertifikat nur bei erfolgreicher Zertifizierung										