

Zertifizierung – Ausweis lebenslangen Lernens

Ralf Kranich

Die Zertifizierung nach ISO 17024 gewinnt als Qualifikation bei Sachverständigen für Immobilienbewertung an Bedeutung. Ihr gehört die Zukunft, meint der Autor. Denn im Gegensatz zur öffentlichen Bestellung verpflichtete die Zertifizierung zum lebenslangen Lernen und bietet damit den Auftraggebern eine noch größere Sicherheit bei der Wahl des Gutachters. Um die Qualität derjenigen Institutionen sicherzustellen, die die Zertifizierung von Personen vornehmen, wendet der Gesetzgeber große Sorgfalt auf. Doch: Die Bewertung ist nur so gut wie die Methode und Erfahrung des Gutachters. (Red.)

Der Gesetzgeber hat versucht, Klarheit zu schaffen: Das Kreditwesengesetz, das Pfandbriefgesetz und die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) bilden den rechtlichen Rahmen sowohl für die Vorgehensweise der Immobilienbewertung als auch für die Anforderungen, die von Kreditinstituten an Sachverständige für Beleihungswertermittlungen zu stellen sind. So sieht etwa Paragraph 16 des Pfandbriefgesetzes unter anderem vor, dass ein unabhängiger Gutachter bei einem Verfahren zur Kreditvergabe zur Beleihungswertfestsetzung die Wertermittlung vornehmen muss. Dieser Gutachter muss, so will es der Gesetzgeber, über eine entsprechende Berufserfahrung und die notwendigen Fachkenntnisse für Beleihungswertermittlungen verfügen. Außerdem ermächtigt das Pfandbriefgesetz die Bundesregierung, eine Rechtsverordnung zu erlassen, in der die Einzelheiten zu Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters festgelegt werden.

Öffentliche Bestellung oder Zertifizierung – der Qualitätsanspruch

Mit der BelWertV ist die Bundesregierung dieser Ermächtigung nachgekommen. „Der Gutachter muss nach seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert wor-

den sind, vermutet.“ So Paragraph 6 BelWertV. Und weiter heißt es: „Bei der Auswahl des Gutachters hat sich die Pfandbriefbank davon zu überzeugen, dass der Gutachter neben langjähriger Berufserfahrung in der Wertermittlung von Immobilien speziell über die zur Erstellung von Beleihungswertgutachten notwendigen Kenntnisse, insbesondere bezüglich des jeweiligen Immobilienmarkts und der Objektart, verfügt.“

Der Gesetzgeber legt also großen Wert auf die entsprechende Qualifikation des Gutachters und bestimmt, dass diese auf öffentlich bestellte oder nach ISO 17024 zertifizierte Personen zutrifft. Das hat dazu geführt, dass viele Kreditinstitute, auch um sich rechtlich abzusichern, die öffentliche Bestellung oder die Zertifizierung vom Gutachter zwingend fordern. Auch Realkredit vergebende Institute wie zum Beispiel Sparkassen, für die die Regelungen des Pfandbriefgesetzes und der BelWertV eigentlich nicht zwingend gelten, orientieren sich beim Thema Beleihungswertermittlung an diesen Rechtsgrundlagen und verfahren ebenso.

Damit ist klar, was sich schon seit einigen Jahren im Sachverständigenwesen grundsätzlich abzeichnet: Neben die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist die Zertifizierung als gleichwertige Qualifikation getreten und sie wird immer häufiger vom Sachverständigen gefordert. Aus gutem Grund, denn im

Der Autor

Ralf Kranich ist Geschäftsführer und Akademieleiter der Sprengnetter Akademie, Sinzig.

Rahmen europaweiter Tendenzen zur Deregulierung und Entstaatlichung konnte sich das spezifisch deutsche System der Bestellung durch halbstaatliche Kammern – wie etwa der Industrie- und Handelskammern – in Europa nicht durchsetzen. Die Zertifizierung entspricht auch eher dem Trend in Richtung Qualitätssicherung, der aus dem angelsächsischen Raum, vor allem den Vereinigten Staaten, stammt.

Trend in Europa

Dort gibt es für viele Berufszweige – ähnlich wie in Deutschland in punkto Immobilienbewertung – keine staatlich genormten Ausbildungswege und geschützte Berufsbezeichnungen. Um die Verbraucher zu schützen und teure Schadensersatzprozesse zu vermeiden, wurden dort Sicherheitsmaßnahmen eingeführt – beispielsweise private Zertifizierungsstellen für Gutachter und Sachverständige auf der Grundlage internationaler Normen. Diese Zertifizierungsstellen müssen zahlreiche, in den Normen festgeschriebene Anforderungen erfüllen und durch ein Qualitätsmanagementsystem dokumentieren. Die Arbeit der Zertifizierer wird ihrerseits durch eine ihnen übergeordnete Instanz, die Akkreditierungsstellen, kontrolliert. Der Unterschied zwischen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung durch öffentliche Kammern und der Zertifizierung durch akkreditierte Zertifizierer in Bezug auf die Qualitätssicherung ist somit leicht zu erkennen.

Somit kommt den Zertifizierungsstellen selbst eine besondere Bedeutung zu. Hier ist die ISO/IEC 17024 erarbeitet worden, um eine internationale Vergleichbarkeit für Stellen, die Personen zertifizieren, zu erreichen. Die IEC 17024 ist vom DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) in das deutsche Normenwerk übernommen worden und bietet gerade der international vernetzten Branche des Kreditwesens ein vergleichsweise hohes Maß an Sicherheit bei der Auftragsvergabe an zertifizierte Sachverständige. Schließlich spricht auch die von nach ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen geforderte Wiederholungsprüfung (Rezertifizierungsprüfung) in regelmäßigen, fünfjährigen Abständen für die Zertifizierung. Und dies ist nur eine von mehreren Qualitätssicherungsmaßnahmen, die für zertifizierte Sachverständige gelten.

Anders als in der Regel die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind die zertifizierten Sachverständigen

digen gezwungen, ihr Wissen stets auf dem aktuellen Stand zu halten und sich weiterzubilden. Ein Vorteil, den viele öffentliche Gutachter – sei es aus Gründen der Sicherheit für sich selbst, sei es aus Marketinggründen – erkannt haben, die deshalb die Zertifizierung anstreben.

Ende des zersplitterten Akkreditierungswesens

Kein Wunder, dass angesichts des Trends zur Qualitätssicherung, der regen Nachfrage seitens der Sachverständigen und der internationalen Vergleichbarkeit

An der DAkkS, die mit der Aufgabe der Akkreditierung beliehen ist, sind die Wirtschaft und der Bund beteiligt – auch die Bundesländer können sich beteiligen. Mit der DAkkS werden nunmehr die langjährigen Erfahrungen und Kompetenzen der bisherigen rund 20 Akkreditierungsstellen in Deutschland zusammengefasst. Dies wird zu einer weiteren Stärkung des akkreditierten Zertifizierungswesens in Deutschland führen. Hiermit schließt sich der Qualitätssicherungskreislauf zwischen zertifizierten Sachverständigen, Zertifizierungsstelle und DAkkS, der nicht nur stetige Qualität gewährleisten, sondern auch Willkür verhindern soll. Und da-

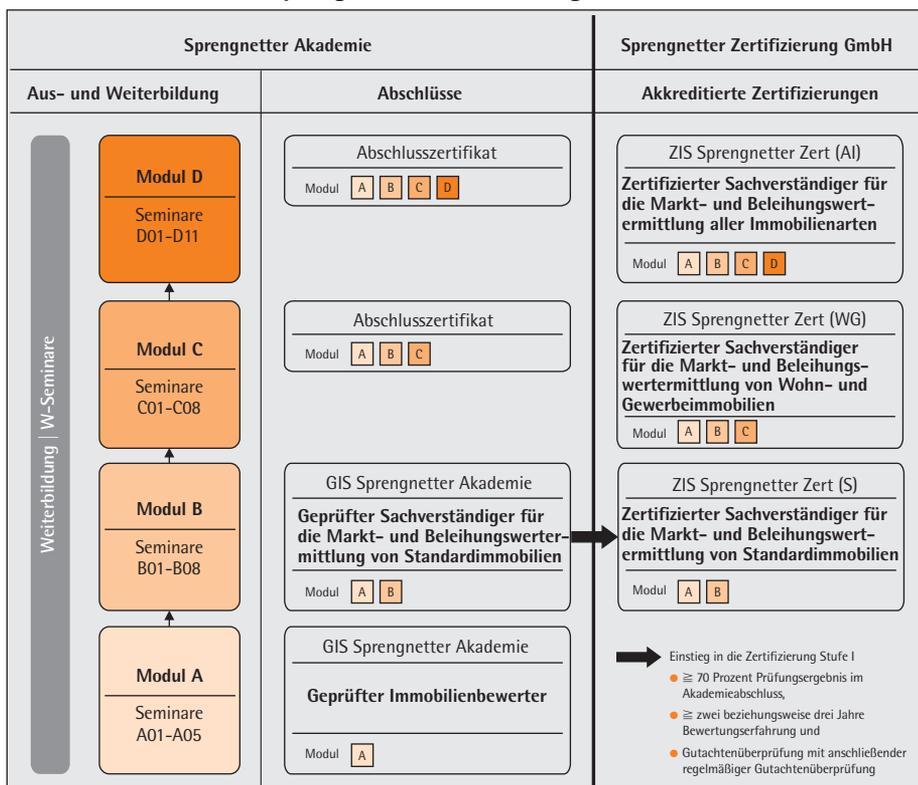
Zert aus Köln. Die Zertifizierer bieten unterschiedliche Zertifizierungsprogramme mit unterschiedlichen Zertifizierungen an. Die Zertifizierungen unterscheiden sich jeweils in der fachlichen Tiefe des Know-hows, und sie stellen unterschiedliche Anforderungen an das Erfahrungswissen der Personen, die zur Zertifizierungsprüfung zugelassen werden wollen. Eine Qualitätsgarantie, auch im Hinblick auf Rezertifizierungen, gilt für alle Zertifizierungsprogramme gleichermaßen.

Alle Zertifizierer bieten Zertifizierungen an, die insbesondere auch den Anforderungen von Kreditinstituten gerecht werden. Als Beispiele sind hier die Zertifizierungen ausgerichtet auf die Bereiche Markt und Marktfolge durch die Sprengnetter Zert und die Hyp Zert zu nennen. In den Fokus der Zertifizierer rücken deshalb verstärkt ihre Zertifizierungsprogramme selbst. So hat die Sprengnetter Zert im März 2009 ihr bislang zweistufiges durch ein dreistufiges Zertifizierungsprogramm ersetzt, um den Anforderungen der Nachfrager nach Bewertungsleistungen – auch Kreditinstituten – noch effektiver gerecht zu werden.

In allen Stufen legt das Unternehmen im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens besonderen Wert darauf, dass der Sachverständige neben fachlichem Know-how insbesondere auch seine örtliche Marktkenntnis nachweist.

Damit wird gewährleistet, dass die in der BelWertV geforderten „notwendigen Kenntnisse, insbesondere des jeweiligen Immobilienmarktes und der Objektart“ bei den zertifizierten Sachverständigen vorhanden sind – eine zusätzliche Sicherheit für die Kreditinstitute, die Sachverständige beauftragen.

Modularer Aufbau der Sprengnetter-Zertifizierungen



der Gesetzgeber das Augenmerk auf diejenigen Stellen gelegt hat, die die Qualität der Zertifizierer prüfen – die Akkreditierungsstellen. Die Bundesregierung hat den Vorgaben der EU entsprochen, das bisher zersplitterte Akkreditierungswesen vereinheitlicht und zu einem effizienten, international bewährten System umgeformt. Am 7. August 2009 ist das Akkreditierungsstellen-gesetz in Kraft getreten, das die Errichtung einer einheitlich auftretenden Akkreditierungsstelle vorsieht. Diese Akkreditierungsstelle, die Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) mit Sitz in Berlin, hat am 1. Januar 2010 ihre Tätigkeit als nationale Akkreditierungsstelle aufgenommen.

durch gewinnen Kreditinstitute bei der Beauftragung zertifizierter Sachverständiger noch mehr Sicherheit.

Nicht nur Fach-, sondern auch Marktcompetenz

Doch auch die Zertifizierer selbst haben die Zeichen der Zeit erkannt. In Deutschland gibt es derzeit vier von der Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH (TGA) akkreditierte Zertifizierungsstellen, die Sachverständige in der Immobilienbewertung zertifizieren: Die Sprengnetter Zertifizierung GmbH in Sinzig, die Hyp Zert mit Sitz in Berlin, die DIA Consulting GmbH in Freiburg und die IFS

Die Zertifizierung wird sich international und damit auch in Deutschland immer weiter durchsetzen. Für sie sprechen die größere internationale Akzeptanz im Vergleich zur öffentlichen Bestellung, die höheren Anforderungen an die Zertifizierten, sich lebenslang weiterzubilden, aber auch die Entwicklung in Richtung Qualitätssicherung und das nunmehr in Deutschland vereinheitlichte Akkreditierungswesen. Gerade für Kreditinstitute ist die Zertifizierung bei der Auswahl der unabhängigen Sachverständigen ein notwendiges Kriterium, das aber sicher noch für einige Zeit um die gerade in Deutschland immer noch populäre öffentliche Bestellung erweitert wird.