

Stand 05. Mai 2017

Auf dieser und den folgenden Seiten finden Sie eine Zusammenstellung der wichtigsten Informationen zur Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 durch die IQ-ZERT für den Bereich „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“.

Die Anmeldung zur Zertifizierungsprüfung erfolgt über die IQ-ZERT unter Einreichung folgender Unterlagen:

- Ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular;
- Vertrag (2-fache Ausführung zum Gegenzeichnen);
- Nachweise zu der geforderten beruflichen Qualifikation (Zeugnisse, Zertifikate oder Teilnahmebestätigungen der Fortbildungen);
- eine Kopie des Personalausweises;
- ein aktuelles polizeiliches Führungszeugnis im Original;
- eine Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes im Original;
- eine Gutachtenliste, welche die geforderten Gutachten enthält.

Die Zulassung zur schriftlichen/mündlichen Prüfung erfolgt wenn:

- die Antragsunterlagen eingereicht und positiv geprüft sind;
- der Zertifizierungsvertrag unterschrieben vorliegt;
- die Gebührenrechnung vor der Prüfung beglichen ist.

### Teilgebiete

A1: Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

A2: Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Für folgende Bereiche ist die Akkreditierung beantragt:

B1: Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien

B2: Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien

### Prüfungsablauf

Prüfungsleistungen sind:

1. eine schriftliche Prüfung
2. eine mündliche Prüfung

#### Schriftliche Prüfungsleistungen

In den schriftlichen Prüfungen soll der Prüfungskandidat nachweisen, dass er auf der Basis des notwendigen Grundlagenwissens in begrenzter Zeit und mit begrenzten Hilfsmitteln mit den gängigen Methoden seines Sachgebietes Aufgaben lösen und Themen bearbeiten kann.

Die schriftliche Prüfung besteht aus 3 Teilen:

1. Fragen zu den Grundlagen des Zertifizierungsgebietes und zu Rechtsfragen (mindestens 2 Std).
2. Zwei Wertermittlungen zur Gutachtenerstellung nach Vorgabe und eine Sonderaufgabe (mindestens 2 Std).
3. Die Analyse eines fehlerhaften Gutachtens (mindestens 1 Std).

Alle schriftlichen Prüfungsteile werden bei der Bewertung gleich gewichtet.

### **Mündliche Prüfungsleistungen**

Bei der mündlichen Prüfung soll der Prüfungskandidat nachweisen, dass er die Zusammenhänge des Prüfungsgebietes erkennt und spezielle Fragestellungen in diese Zusammenhänge einzuordnen vermag. Ferner wird festgestellt, ob der Prüfungskandidat über ein dem Stand der ausgeübten Tätigkeit entsprechendes Grundlagenwissen verfügt und dies anwenden kann. Die Dauer je Prüfungskandidat und Fachgebiet liegt zwischen 30 und 40 Minuten. Die Prüfungsfragen werden aus dem Prüfungsfragenpool entnommen.

### **Kompetenzbewertung der Gutachten**

Der Prüfungskandidat weist seine besondere Sachkunde durch Vorlage bereits erstellter Gutachten nach, die in der Regel nicht älter als zwei Jahre sind.

Für die Kompetenzbewertung der Gutachten füllt der Prüfungskandidat die Liste der chronologischen Zusammenstellung der Gutachten aus, wie im QM-Handbuch (Formblatt 4-041-K 09 ff) festgelegt. Es muss eine Mindestanzahl an Gutachten – 5 Stück – nachgewiesen werden. Diese Gutachten werden vom Sachverständigen eingeschickt und von einem Prüfer bewertet.

Einzureichende Gutachten:

#### **Bereich A1 – Marktwertermittlung Wohn- und Gewerbeimmobilien**

Hier werden folgende Marktwertgutachten vorgelegt:

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus),
- ein Gutachten mit Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblich genutzten Objekts.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches Recht beziehen, an dem eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast, Erbbaurecht) oder eine wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

#### **Bereich A2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Wohn- und Gewerbeimmobilien**

Wie A1. Dazu werden zwei der in A1 genannten Gutachten als vollumfängliche Beleihungswertgutachten grundsätzlich nach BelWertV vorgelegt. Wird von der BelWertV abgewichen, so muss die zugrunde gelegte Vorschrift den Anforderungen des § 16, Abs.2, Satz 1 bis 3 PfandBG genügen.

#### **Bereich B1 – Marktwertermittlung Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien**

Hier werden folgende Marktwertgutachten vorgelegt:

- ein Gutachten mit Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Wohnungs- oder Teileigentums,
- ein Gutachten mit Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder eines gemischt genutzten Objekts,
- zwei Gutachten mit Bewertungen gewerblich genutzter Objekte, davon ein Gutachten für eine Spezialimmobilie (komplexe Betreiber-/Managementimmobilie, wie z. B. komplexe Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel, Sozialimmobilie).

#### **Bereich B2 – Markt- und Beleihungswertermittlung Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien**

Wie B1. Zusätzlich werden zwei der drei letztgenannten Gutachten als vollumfängliche Beleihungswertgutachten grundsätzlich nach BelWertV vorgelegt. Wird von der BelWertV abgewichen, so muss die zugrunde gelegte Vorschrift den Anforderungen des § 16, Abs2, Satz 1 bis 3 PfandBG genügen.

Durch die Kompetenzbewertung der Gutachten wird in der Regel die sachlich und fachlich korrekte Anwendung des Fachwissens kontrolliert. Die eingereichten Gutachten müssen vom Prüfungskandidaten eigenverantwortlich, persönlich und fachlich weisungsfrei erstellt und unterzeichnet worden sein.

In der Kriterienliste zur Erstellung von Gutachten werden KO-Kriterien genannt. Wird gegen diese verstoßen, so sind neue Gutachten einzureichen. Wird nicht gegen diese Kriterien verstoßen, dennoch aber die erforderliche Mindestprozentzahl nicht erreicht, so können die Gutachten nachgebessert werden.

Berufsanfänger müssen mindestens 5 Gutachten in die Gutachtenliste eintragen, von denen dann 3 überprüft werden. Damit kann ein Kompetenzzertifikat ohne Akkreditierungslogo mit einer einjährigen Laufzeit erworben werden. Die ergänzenden Gutachten laut oben genannter Vorgaben können dann nachgereicht werden. Zusammen mit der gesammelten Berufspraxis prüft die IQ-ZERT dann die Regelzulassung.

Das Prüfungsergebnis wird im Gesamten mit „bestanden“, „nicht bestanden“ gewertet.

Darüber hinausgehend können Empfehlungen ausgesprochen werden, die bei der Rezertifizierung überprüft werden. Empfehlungen können z.B. sein, dass der Besuch einer Weiterbildung mit bestimmtem Themenschwerpunkt nachgewiesen wird.

Die Zertifizierungsprüfung ist bestanden, wenn die schriftliche und mündliche Teilprüfung bestanden wurden sowie die Kompetenzbewertung der Gutachten positiv war.

### **Wiederholung der Prüfungen**

Nicht bestandene Prüfungsteile können höchstens zweimal wiederholt werden. Weitere Wiederholungen sind nur auf Antrag möglich (formlos). Die Wiederholung einer bestandenen Prüfung ist nicht zulässig. Eine nicht bestandene Prüfung oder nicht bestandener Prüfungsteil (schriftlich oder mündlich) muss/müssen innerhalb von zwei Jahren nachgeholt werden.

### **Anrechnung einer öffentlichen Bestellung und/oder von bestehenden Zertifikaten**

Sachverständige, die im entsprechenden Zertifizierungsbereich auf der Basis einer qualifizierten Prüfung (z.B. öffentliche Bestellung und Vereidigung, zertifiziert oder nachweislich anderweitig qualifiziert ausgebildet) verweisen können, können über das reduzierte Verfahren Kompetenzbewertung der Gutachten und mündlichen Prüfung) zertifiziert werden. In diesem Fall entfällt die schriftliche Prüfung sofern die Inhalte durch die Vorgängerprüfung abgedeckt sind.

Die Qualität der Prüfung muss vom Sachverständigen in diesen Fällen nachgewiesen werden. Dies wird von der IQ-ZERT geprüft und bestätigt. Die Delta-Prüfung ist im reduzierten Verfahren unter QM-Anhang SV-Bau 3-035-K 09 Deltaprüfung beschrieben.

### **Zertifikaterteilung**

Sind die Eingangsvoraussetzungen erfüllt, erhalten Sachverständige nach bestandener Prüfung ein Zertifikat bzw. ein Kompetenzzertifikat und einen Stempel – auf Wunsch auch einen gebührenpflichtigen Ausweis, die Sie als kompetente und geprüfte Sachverständige auf dem Zertifizierungsgebiet ausweisen. Das Zertifikat hat im Regelfall eine Laufzeit von 5 Jahren (ohne Akkreditierungslogo zunächst ein Jahr). Dabei handelt es sich um ein Nutzungsrecht. Zertifikat, Stempel und ggf. Ausweis bleiben Eigentum der IQ-ZERT und müssen mit Ende der Zertifizierung zurückgeschickt werden.

### **Überwachungsverfahren**

In der Folgezeit unterliegt der Zertifizierte dem gebührenpflichtigen Überwachungsverfahren durch die IQ-ZERT. Es werden 3 Tage Weiterbildung pro Zertifizierungsjahr nachgewiesen und es werden 1-mal zur Mitte der Zertifikatslaufzeit weitere 3 Gutachten überprüft. Das Zertifizierungsjahr läuft ab Datum der Zertifizierung abweichend vom Kalenderjahr. Der Zertifizierte wird zum Anfang des nächsten Zertifizierungsjahres automatisch angeschrieben.

### Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats um weitere 5 Jahre. Dafür weist der zertifizierte Sachverständige rechtzeitig vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit in einer mündlichen Prüfung analog der mündlichen Erstzertifizierungsprüfung nach, dass er die aktuellen fachlichen Anforderungen im Zertifizierungsgebiet weiterhin erfüllt.

### Zulassungsvoraussetzungen und Antragstellung

Voraussetzung für die Rezertifizierung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen, d.h. der Nachweis der jährlichen Weiterbildung und die positive Bewertung der Überwachungsgutachten. Der Antrag auf Zulassung zur Rezertifizierungsprüfung ist rechtzeitig vor Ablauf der Zertifizierung bei der Zertifizierungsstelle einzureichen. Alle weiteren Unterlagen liegen der Zertifizierungsstelle vor; eine Aktualisierung wird insoweit erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben.

### Rezertifizierungsprüfung

Der zertifizierte Sachverständige weist im Rahmen einer mündlichen Prüfung analog den Regeln der mündlichen Zertifizierungsprüfung für die Zertifizierung nach, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebiets entspricht. Inhalt der mündlichen Prüfung sind insbesondere die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen entsprechend Prüfstoffverzeichnis. Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt je Kandidat für die Bereiche A1 und B1 30 Minuten; für die Bereiche A2 und B2 45 Minuten.

### Wiederholung

Besteht ein Kandidat die mündliche Rezertifizierungsprüfung nicht, so kann er diese höchstens zweimal wiederholen. Wird eine noch ausstehende oder nicht bestandene Rezertifizierungsprüfung nicht innerhalb von 1 Jahr nachgeholt, so kann später eine Wiederaufnahme erfolgen. Innerhalb dieser Zeit ist die Zertifizierung ausgesetzt. Im Falle einer Aussetzung darf der zertifizierte Sachverständige nicht aktiv mit der Zertifizierung (Zertifikat) und dem digitalisierten Stempelabdruck werben.

### Zertifikatsverlängerung bei der Rezertifizierung

Hat der Kandidat die Rezertifizierungsprüfung bestanden, so verlängert sich der Gültigkeitszeitraum seiner Zertifizierung um 5 Jahre. Wird keine neue Rezertifizierung beantragt, erlischt die Zertifizierung automatisch.

### Mitgeltende Dokumente

QM-Anhang SV Bau 3 - 021-K 05 Gebührenordnung  
QM-Anhang SV Bau 4 - 161-K 09 Antrag  
QM-Anhang SV Bau 4 - 220-K 09 Vertrag  
QM-Anhang SV Bau 4 - 043-K 09 bis 4-043-K 09 Chronologische Zusammenstellung der Gutachten Bereich Bau 1  
QM-Anhang SV Bau 5 - 100-K 09 Liste der Abkürzungen Bereich B1  
QM-Anhang SV Bau 5 - 170-K 09 Fachliches Anforderungsprofil

### Zusätzlich können folgende Dokumente angefragt werden:

QM-Anhang SV Bau 3 - 031-K 09 Prüfungsordnung  
QM-Dokument SV 1 - 090-K 09 Antragsverfahren  
QM-Dokument SV 3 - 040-K14 Zeichensatzung  
QM-Dokument SV 5 - 060-K 14 Rechte und Pflichten des zertifizierten Sachverständigen

Sofern Sie weitere Informationen wünschen, bitten wir Sie einfach mit uns per Telefon, Mail oder Fax Kontakt aufzunehmen. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

IQ-ZERT - Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG

Uhlandstraße 10, 53757 Sankt Augustin

Telefon: 0 22 41 - 168 15 88

info@iq-zert.de

Telefax: 0 22 41 - 168 34 64

www.iq-zert.de