

1 Geltungsbereich

Diese Prüfungsordnung gilt für die Prüfungen zum/zur:

- Immobilienbewerter (Standardobjekte),
- Sachverständiger Immobilienbewertung D1 für Standard Ein und Zweifamilienhäuser ohne Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten,
- Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus für Standard Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten,
- Sachverständiger 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),
- Sachverständiger Immobilienbewertung D3 für komplexe Wohn- und Gewerbeimmobilien (Betreiber- /Managementimmobilien) einschließlich Rechte, Belastungen, Begünstigungen sowie grundstücksgleichen Rechten (Die Stufe D3 beinhaltet auch die Stufe D2),

gemäß DEKRA Standard die von der DEKRA Certification GmbH durchgeführt werden.

Diese Prüfungsordnung sowie die sonstigen vertraglichen Regelungen, hier insbesondere die Allgemeine Prüfungsbedingungen der DEKRA Certification GmbH für Personenzertifizierungen (APB), legen die objektiven Kriterien für die Zulassung von Teilnehmern zur Prüfung, die Prüfung selbst sowie die Zertifizierung fest. Alle Teilnehmer werden gleichermaßen an diesen objektiven Kriterien gemessen. Die Prüfung steht allen potentiellen Teilnehmern offen, die die Kriterien für die Zulassung erfüllen und einen entsprechenden Vertrag mit DEKRA Certification GmbH schließen.

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 verwendet werden können.

2 Anmeldung und Zulassung zur Prüfung

Die Anmeldung eines Kandidaten zu einer Prüfung erfolgt über den Zertifizierungsantrag für Prüfung/Zertifizierung im Bereich Immobilienbewertung. Für die Teilnahme an einem Zertifizierungsverfahren müssen nachweislich nachstehende Zulassungsvoraussetzungen erfüllt werden.

2.1 Zulassungsvoraussetzung zur Prüfung Immobilienbewerter

- **Abgeschlossenes Studium an einer Technischen oder Wirtschaftlichen Universität / Fachhochschule (Architektur, Bauingenieurwesen, Betriebswirtschaft, Wirtschaftswissenschaft, u. a.) und mindestens eine 1-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 3 Jahre**
oder
- **abgeschlossene Ausbildung als Fachmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bankkaufmann, u. a. und mindestens eine 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre**
oder
- **abgeschlossene Ausbildung als Handwerksmeister oder Techniker aus dem Bau- oder Baunebengewerbe und mindestens eine 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre**
oder
- **Selbständigkeit als Immobilienmakler oder im Bau- bzw. Baunebengewerbe und mindestens eine 4-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 6 Jahre sowie gesonderte Eignungsprüfung.**
und
- **Nachweis über die Qualifikation (z. B. Teilnahmebescheinigung Seminarbesuch) entsprechend Anhang 1 (Kompetenzmatrix).**

2.2 Zulassungsvoraussetzung zur Prüfung Sachverständiger Immobilienbewertung

- **Abgeschlossenes Studium an einer Technischen oder Wirtschaftlichen Universität / Fachhochschule (Architektur, Bauingenieurwesen, Betriebswirtschaft, Wirtschaftswissenschaft, u. a.) und mindestens eine 3-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre**
oder
- **abgeschlossene Ausbildung als Fachmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bankkaufmann, u. a. und mindestens eine 5-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 8 Jahre**
oder

- abgeschlossene Ausbildung als Handwerksmeister oder Techniker aus dem Bau- oder Baunebengewerbe und mindestens eine 5-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 8 Jahre
- oder
- Selbständigkeit als Immobilienmakler oder im Bau- bzw. Baunebengewerbe und mindestens eine 8-jährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit innerhalb der letzten 10 Jahre sowie gesonderte Eignungsprüfung.
- und
- Nachweis über die Qualifikation (z. B. Teilnahmebescheinigung Seminarbesuch) entsprechend Anhang 1 (Kompetenzmatrix)
- sowie
- für die Zulassung zur Prüfung Sachverständiger Immobilienbewertung D1 ein erfolgreicher Abschluss zum Immobilienbewerter (Prüfungsteil 1) oder gleichwertige Nachweise
- sowie
- für die Zulassung zur Prüfung Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus ein erfolgreicher Abschluss zum Sachverständigen Immobilienbewertung D1 oder gleichwertige Nachweise
- sowie
- für die Zulassung zur Prüfung Sachverständiger Immobilienbewertung D2 ein erfolgreicher Abschluss zum Sachverständigen Immobilienbewertung D1 Plus oder gleichwertige Nachweise
- sowie
- für die Zulassung zur Prüfung Sachverständiger Immobilienbewertung D3 ein erfolgreicher Abschluss zum Sachverständigen Immobilienbewertung D2 oder gleichwertige Nachweise.

Zugelassen werden kann auch, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise (selbst ausgearbeitete und erstellte Gutachten) glaubhaft macht, dass er Qualifikationen entsprechend Anhang 1 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.

3 Prüfungstermine und Prüfungsort

Prüfungstermine und Prüfungsorte werden mit der Zertifizierungsstelle abgestimmt.

4 Benennung und Aufgaben der Prüfer

Der Prüfer

- wird von der Zertifizierungsstelle aus dem Prüferpool ausgewählt und schriftlich beauftragt
- informiert die Prüfungsteilnehmer über die Prüfungsordnung und den Ablauf der Prüfung
- überprüft die Identität der Teilnehmer mittels eines amtlichen Lichtbildausweises
- teilt die Prüfungsfragen aus
- sorgt für einen störungsfreien und reibungslosen Prüfungsablauf
- legt Beginn und Ende der Prüfung fest
- bewertet die Prüfungsleistung der Prüfungsteilnehmer
- dokumentiert unkorrektes Verhalten von Prüfungsteilnehmern auf dem entsprechenden Prüfungsbogen und meldet dies an die Zertifizierungsstelle

5 Durchführung der Prüfung

5.1 Immobilienbewerter

Die Prüfung besteht aus zwei Teilen.

Teil 1: Schriftliche Prüfung, bei der keine Hilfsmittel erlaubt sind:

- Schriftliche Prüfung (Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix, Anhang 1),
- Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen,
- Dauer: 60 Min.

Bei den MC-Fragen ist immer mindestens eine Antwort richtig. 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 maximal jeweils 5 Punkte je nach Erfüllungsgrad der Beantwortung vergeben. Die Prüfungsfragen werden von der Zertifizierungsstelle zusammengestellt und beinhalten die Themenkomplexe des Anhangs 1.

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 schwerwie-

genden 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 (per Posto oder per Email) bei DEKRA Certification zur Bewertung vorliegen. Später eingehende Prüfungsleistungen werden als nicht bestanden gewertet. Eine Fristverlängerung zur Abgabe ist nicht möglich.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn 66% der maximalen Punktzahl je Prüfungsteil erreicht werden. Bei einem Prozentanteil kleiner 66% je Prüfungsteil, gilt der Prüfungsteil als nicht bestanden und muss komplett wiederholt werden.

5.2. Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus

Die Prüfung für D1 Plus besteht aus einer schriftlichen Prüfung:

- Schriftliche Prüfung (Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix, Anhang 1),
- Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen,
- Dauer: 60 Minuten
- Als Hilfsmittel ist ein Taschenrechner erlaubt

Bei den MC-Fragen ist immer mindestens eine Antwort richtig. 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 maximal jeweils 5 Punkte je nach Erfüllungsgrad der Beantwortung vergeben. Die Prüfungsfragen werden von der Zertifizierungsstelle zusammengestellt und beinhalten die Themenkomplexe des Anhangs 1.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn 66% der maximalen Punktzahl erreicht werden. Bei einem Prozentanteil kleiner 66% gilt die Prüfung als nicht bestanden und muss komplett wiederholt werden.

5.2.1 Sachverständiger Immobilienbewertung D1 bis D3

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

Teil 1: Schriftliche Prüfung, Hilfsmittel Taschenrechner erlaubt:

- Schriftliche Prüfung (Fragen aus dem Themenkomplex der Kompetenzmatrix, Anhang 1),
- Multiple Choice („MC“) und ggf. offene Fragen,
- Dauer: 60 Minuten für D1, 90 Minuten für D2 und D3

Bei den MC-Fragen ist immer mindestens eine Antwort richtig. 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 maximal jeweils 5 Punkte je nach Erfüllungsgrad der Beantwortung vergeben. Die Prüfungsfragen werden von der Zertifizierungsstelle zusammengestellt und beinhalten die Themenkomplexe des Anhangs 1.

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 des Anhangs 2 (Mindestanforderungen an Marktwertgutachten) dieser Prüfungsordnung zu beachten.

Die Prüfung gilt als bestanden, wenn 66% der maximalen Punktzahl je Prüfungsteil erreicht werden. Bei einem Prozentanteil kleiner 66% je Prüfungsteil, gilt der Prüfungsteil als nicht bestanden und muss komplett wiederholt werden.

6 Bewertung der Prüfung

Die Auswertung und Bewertung der Prüfung erfolgt durch den/die beauftragten Prüfer und wird auf den Prüfungsunterlagen dokumentiert.

Das Prüfungsergebnis und die Prüfungsunterlagen werden der Zertifizierungsstelle übermittelt und gegen geprüft.

7 Rücktritt von einer Prüfung

Der Teilnehmer kann unter bestimmten Voraussetzungen von dem vereinbarten Prüfungstermin zurücktreten. Nähere Regelungen sind in der APB unter Punkt 3 festgelegt.

8 Unkorrektes Verhalten

Unkorrektes Verhalten führt zum Ausschluss des Teilnehmers von der Prüfung. Nähere Regelungen sind in der APB unter Punkt 8 festgelegt.

9 Wiederholungen von Prüfungen

Eine nichtbestandene Prüfung bzw. Prüfungsteil kann nur einmal wiederholt werden. Sonderregelung auf schriftlichen Antrag.

Eine Wiederholungsprüfung muss innerhalb 60 Tage nach Zustellung des Zertifizierungsentscheids schriftlich beantragt werden. Die dabei einzuhaltenden Fristen zur Prüfungsdurchführung werden im Zertifizierungsentscheid mitgeteilt.

10 Erteilung und Entzug des Zertifikats

Das Zertifizierungsgremium entscheidet in der Regel innerhalb von 3 bis 4 Wochen nach dem Prüfungstermin bzw. nach Abgabe der Heimarbeit über die Erteilung des Zertifikats. Weicht das Zertifizierungsgremium vom Votum des Prüfers ab, ist dies schriftlich zu begründen. Das Ergebnis wird den Prüfungsteilnehmern schriftlich mitgeteilt (Zertifizierungsentscheid).

Das Zertifikat hat eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren und wird in deutscher Sprache ausgestellt. Mit Erteilung des Zertifikats verpflichtet sich der zertifizierte Sachverständige, die Rechte und Pflichten (Kodex Immobilienbewertung – Anhang 3) einzuhalten. Die Zertifikatsinhaber werden registriert und können auf schriftliche Anfrage veröffentlicht werden. Die Zertifizierungsstelle bleibt die alleinige Eigentümerin des Zertifikates und des ggf. vergebenen Siegels.

Weitere Regelungen zum Zertifizierungsentscheid sowie zur Nutzung und Entzug des Zertifikats sind in der APB unter Punkt 4, 5, 6, 7 und 8 festgelegt.

11 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.

12 Rezertifizierung

Das Zertifikat verliert nach Ablauf (Gültigkeit der Zertifizierung) seine Gültigkeit. Eine Rezertifizierung kann zum Ende der Zertifikatsgültigkeit mittels Rezertifizierungsantrag F-03S-17 bei DEKRA Certification GmbH beantragt werden (www.dekra-personenzertifizierung.de). Voraussetzung für eine Rezertifizierung / Zertifikatsverlängerung ist die positive Bewertung der eingereichten Nachweise.

-Immobilienbewerter

Folgende Nachweise sind einzureichen:

- 2 verschiedene Marktwertberechnungen die im Laufe der Zertifikatsgültigkeit durch den Antragsteller selbst ausgearbeitet und erstellt wurden sowie
- Besuch geeigneter Fortbildungsveranstaltungen im Laufe der Zertifikatsgültigkeit über eine Gesamtdauer von 16 Stunden und
- die Entrichtung der Kosten für die Zertifikatsverlängerung

-Sachverständige Immobilienbewertung D1, D1 plus, D2 und D3

Folgende Nachweise sind einzureichen:

- 2 verschiedene Gutachten(entsprechend der Zertifizierungsstufe), die im Laufe der Zertifikatsgültigkeit durch den Antragsteller selbst ausgearbeitet und erstellt wurden sowie
- Besuch geeigneter Fortbildungsveranstaltungen im Laufe der Zertifikatsgültigkeit über eine Gesamtdauer von 24 Stunden und
- die Entrichtung der Kosten für die Zertifikatsverlängerung

Der ausgefüllte Rezertifizierungsantrag ist zusammen mit den Nachweisen bei DEKRA Certification GmbH einzureichen, dabei sind folgende Fristen zu beachten:

1-ste Frist: Antrag auf Re-Zertifizierung:

Idealerweise wird die Re-Zertifizierung 2 Monate vor Zertifikatsablauf beantragt, spätestens jedoch 3 Monate nach Zertifikatsablauf muss der Antrag bei der DEKRA Certification GmbH eingehen (Datum des Poststempels). Später eingehende Anträge können nicht mehr berücksichtigt werden.

2-te Frist: Nachweise (Weiterbildung und 2 Gutachten / Berichte, Tätigkeitbescheinigungen):

Idealerweise werden die Nachweise zusammen mit dem Antrag bei der DEKRA Certification GmbH eingereicht. Die Nachweise müssen jedoch vollständig bis spätestens 6 Monaten nach Zertifikatsablauf vorliegen (Datum des Poststempels). Später eingehende Nachweise können nicht mehr berücksichtigt werden.

Beispielsfälle für die Anerkennung von Weiterbildungen:

Upgrade der Zertifizierung, Bewerter zu Sachverständiger Immobilienbewertung.

Beispiel: 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.

13 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.

14 Kosten

14.1 Immobilienbewerter

Prüfung und Zertifizierung

1. Erst-Prüfung: **319,-- Euro** zzgl. MwSt.

2. Wiederholungsprüfungen:

Teil 1: **175,-- Euro** zzgl. MwSt.

Teil 2: **225,-- Euro** zzgl. MwSt.

3. Rezertifizierung: **219,-- Euro** zzgl. MwSt.

14.2 Sachverständiger Immobilienbewertung D1

Prüfung und Zertifizierung

1. Erst-Prüfung: **575,-- Euro** zzgl. MwSt.,
409,--Euro zzgl. MwSt. bei gültigem DEKRA Abschluss Immobilienbewerter

2. Wiederholungsprüfungen:

Teil 1: **195,-- Euro** zzgl. MwSt.

Teil 2: **255,-- Euro** zzgl. MwSt.

3. Rezertifizierung: **375,-- Euro** zzgl. MwSt.

14.2.1 Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus

Prüfung und Zertifizierung

1. Erst-Prüfung: **295,-- Euro** zzgl. MwSt.,
275,-- Euro zzgl. MwSt. bei gültigem DEKRA Abschluss SV Immo D1

2. Wiederholungsprüfungen: **175,-- Euro** zzgl. MwSt.

3. Rezertifizierung: **375,-- Euro** zzgl. MwSt.

14.3 Sachverständiger Immobilienbewertung D2

Prüfung und Zertifizierung

1. Erst-Prüfung: **635,-- Euro** zzgl. MwSt.,
559,--Euro zzgl. MwSt. bei gültigem DEKRA Abschluss SV Immo D1
plus

2. Wiederholungsprüfungen:

Teil 1: **195,-- Euro** zzgl. MwSt.

Teil 2: **325,-- Euro** zzgl. MwSt.

3. Rezertifizierung: **425,-- Euro** zzgl. MwSt.

14.4 Sachverständiger Immobilienbewertung D3

Prüfung und Zertifizierung

1. Erst-Prüfung: **695,-- Euro** zzgl. MwSt.,
619,--Euro zzgl. MwSt. bei gültigem DEKRA Abschluss SV Immo D2

2. Wiederholungsprüfungen:

Teil 1: **195,-- Euro** zzgl. MwSt.

Teil 2: **399,-- Euro** zzgl. MwSt.

3. Rezertifizierung: **475,-- Euro** zzgl. MwSt.

15 Änderungsdienst

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

Anhang 1 – Kompetenzmatrix Sachverständige Immobilienbewertung (www.dekra-personenzertifizierung.de)

Anhang 2 – Mindestanforderung an ein Marktwertgutachten (www.dekra-personenzertifizierung.de)

Anhang 3 – 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 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 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 Exemplars 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 Erlöschen der Zertifizierung 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 12/2017