

# Sachverständigenbeilage



Zur Situation des deutschen Sachverständigenwesens für Immobilienbewertung

## Öffentliche Bestellung versus Zertifizierung nach der DIN EN ISO/IEC 17024

### 1. Systemvergleich:

#### Öffentliche Bestellung versus Zertifizierung nach der ISO 17024

Der deutsche Gesetzgeber hat sich 2009 mit Erlass des Akkreditierungsstellengesetzes und der Einführung des § 36 a Gewerbeordnung (GewO) dafür entschieden, in Deutschland zwei Qualitätssicherungssysteme auf gesetzlicher Grundlage zu etablieren. Er hat sich damit sowohl gegen die Abschaffung der öffentlichen Bestellung als auch gegen die Forderung entschieden, das Anerkennungssystem der Personenzertifizierung in § 36 GewO zu integrieren und damit den Kammern zu übertragen. Im Bereich des Sachverständigenwesens für Immobilienbewertung besteht derzeit folgende Situation:

Begutachtungen der DAkKS. Das DAkKS-Qualitätssicherungssystem nach der ISO 17024 geht daher einen wesentlichen Schritt weiter als die öffentliche Bestellung.

### 2. Gesetze, Verordnungen: Gleichstellung der Zertifizierung nach der ISO 17024 mit der öffentlichen Bestellung

Traditionell war die öffentliche Bestellung das bedeutendste deutsche Qualitätssicherungssystem (auch für Immobilienbewertungs-Sachverständige). Demzufolge war historisch der öffentlich bestellte Sachverständige in deutschen Gesetzen, Verordnungen etc. privilegiert bzw. sogar monopolisiert. Nachdem nun auch das Zertifizierungswesen gesetzlich geregelt wur-



Dr. Hans Otto Sprengnetter

**In Deutschland sind** in diesem Zusammenhang **in neueren Gesetzen** (z. B. BewG/ErbsStR<sup>8</sup>), InvG<sup>9</sup>, PfandBG<sup>10</sup>) **und** den zuletzt **novellierten Verordnungen die nach der ISO 17024 zertifizierten mit den öffentlich bestellten Sachverständigen gleichgestellt** worden. So z. B. auch bezüglich des Anspruchs auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung in den zuletzt novellierten Gutachterausschussverordnungen aller Bundesländer (namentlich in Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland). Die BelWertV<sup>11</sup>) regelt diese Gleichstellung in § 6 (Gutachter).

Qualitätssicherungssystem	öffentliche Bestellung	Zertifizierung nach der ISO 17024
Rechtsgrundlage	§§ 36 und 36 a GewO <sup>1)</sup>	AkkStelleG <sup>2)</sup>
Besteller/ Zertifizierer	Kammern (IHK, AK, IK, i.d.R. LwK)	DAkKS-akkreditierte Zertifizierungsstellen <sup>3)</sup> (z. B. Sprengnetter Zertifizierung GmbH)
Überwachung der Besteller/ Zertifizierer	keine	Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH DAkKS (seit 1. Januar 2010)
<b>Die beiden deutschen gesetzlich geregelten Qualitätssicherungssysteme für Sachverständige in der Immobilienbewertung</b>		
© SPRENGNETTER		

Seit 2009 besitzen demzufolge die Kammern kein Monopol mehr bezüglich der hoheitlich überwachten Sachverständigenqualitätsicherung; der Gesetzgeber hat hier zum Vorteil der Verbraucher eine Wettbewerbssituation geschaffen.<sup>4)</sup>

Beide Systeme beruhen seit 2009 auf gesetzlicher Grundlage. In beiden Qualitätssicherungssystemen werden die Sachverständigen von einer unabhängigen und anerkannten Stelle (Kammer bzw. DAkKS-akkreditierte Zertifizierungsstelle) geprüft und überwacht.<sup>5)</sup> Insoweit sind die beiden Systeme vergleichbar.

Bei der Zertifizierung nach der ISO 17024 durch international anerkannte Zertifizierungsstellen<sup>6)</sup> wird jedoch nicht nur der Sachverständige überwacht, sondern auch der Zertifizierer und dessen Zertifizierungssystem (hoheitlich von der DAkKS, die quasi als Behörde fungiert). Auch die fachliche Kompetenz des im Zertifizierungsverfahren eingesetzten Personals (z. B. Prüfer) ist Bestandteil der jährlichen

de, hat der deutsche Gesetzgeber begonnen, diese Wettbewerbsverzerrungen zugunsten der Bestellungskörperschaften bzw. öffentlich bestellten Sachverständigen abzubauen.<sup>7)</sup>

1) Durch Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewerberecht vom 17.7.2009 (BGBl. I 2009, S. 2091) wurde u. a. § 36 a GewO eingeführt und damit § 36 GewO der EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR und EU-Berufanerkenntnisrichtlinie BAR angepasst.

2) Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz – AkkStelleG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2625); Rechtskraft am 7.8.2009.

3) Vgl. [www.dakks.de](http://www.dakks.de), Rubrik „Akkreditierung/Akkreditierte Stellen (DAkKS)/Sachgebietsnummer P73“.

4) Leitidee: Monopole schaden dem Markt. Sie beschränken auch im Sachverständigenwesen den Wettbewerb um Qualität und angemessene Verbraucherpreise (vgl. auch Abschnitt 2).

5) Die Überwachung der öffentlich bestellten Sachverständigen erfolgt durch manche Kammern jedoch nur vergleichsweise eingeschränkt, tlw. unterbleibt diese komplett.

6) Zum Begriff „international anerkannte Zertifizierungsstellen“ siehe Abschnitt 3.

7) Vgl. auch EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR (ABl. L 376 vom 27.12.2006, 36).

8) Im Bewertungsgesetz (BewG) bzw. in der Erbschaft-

In einzelnen Gesetzen und Verordnungen (z. B. § 404 Abs. 2 ZPO) steht diese formale Gleichstellung noch aus.<sup>12)</sup> Es ist jedoch zu hoffen, dass spätestens bei deren nächster Novellierung auch die

steuerrechtliche (ErbsStR) ist die ehemals (ErbsStR 2003, R 162 Satz 2 und R 177 Satz 2) ausschließliche Zuständigkeit der öffentlich bestellten Sachverständigen gestrichen worden.

9) Siehe amtliche Begründung zu § 77 Abs. 2 InvG.

10) Bei den Beleihungswertermittlungen nach dem Pfandbriefgesetz (PfandBG) sind die Regelungen der BelWertV anzuwenden (vgl. § 16 Abs. 4 PfandBG i.V.m. § 1 BelWertV).

11) Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV).

12) Faktisch hat die Rechtsprechung bereits längst entschieden, dass es sich bei der Regelung des § 404 Abs. 2 ZPO um eine bloße Ordnungsvorschrift handelt und es den Gerichten freigestellt ist, auch andere Sachverständige mit hinreichender Qualifikation mit Gutachten zu beauftragen (vgl. z. B. Zöller-Greger, ZPO, 28. Auflage, § 402, Rdn. 2; OLG Hamm, Urteil vom 7.6.2010 - 6 U 213/08; LG Hannover, Beschluss vom 28.2.2003 - 13 T 27/03; LG Magdeburg, Beschluss vom 12.5.2009 - 3 T 247/09). Bei nach der ISO 17024 von einer international anerkannten Zertifizierungsstelle zertifizierten Sachverständigen ist die Qualifikation zweifelsfrei gegeben.

# Sachverständigenbeilage



formale Gleichstellung erfolgen wird. Denn diese traditionelle Bevorzugung der öffentlichen Bestellung in deutschen Gesetzen, Verordnungen u. Ä. stellte (bzw. stellt auch teilweise heute noch dort, wo die Gleichstellung bisher nicht erfolgte) trotz der Einfügung des § 36 a GewO für (deutsche und ausländische, z. B. zertifizierte) Sachverständige eine wesentliche und damit unzulässige Hürde für den wettbewerbsfairen innerdeutschen und grenzüberschreitenden Dienstleistungsverkehr dar.<sup>7)</sup>

## Beispiele:

■ Für deutsche nach der ISO 17024 von international anerkannten Zertifizierungsstellen zertifizierte Sachverständige ist es insbesondere wegen ihrer mindestens gleichwertigen Qualitätssicherung nicht zumutbar, sich in dem „Wettbewerbsystem“ öffentliche Bestellung einer zusätzlichen umfangreichen (Doppel-) Überprüfung zu unterwerfen.

■ Dasselbe gilt für ausländische nach der ISO 17024 von den international anerkannten Zertifizierungsstellen ihrer Länder zertifizierte Sachverständige. Für ausländische Sachverständige kommt erschwerend hinzu, dass sich die spezifische deutsche öffentliche Bestellung für den Erhalt von Einzelaufträgen gar nicht schnell genug erreichen lässt und dies in aller Regel auch nicht wirtschaftlich ist.

## 3. Internationale Anerkennung: Öffentliche Bestellung versus Zertifizierung nach der ISO 17024

Die **öffentliche Bestellung** ist nur in Deutschland und Österreich etabliert. Der Begriff „öB“ ist demzufolge international nicht bekannt.

Die **ISO 17024** (Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren) ist eine weltweit anerkannte und durch internationale Verträge vereinbarte Norm.

„Diese internationale Norm wurde mit dem Zielausgearbeitet, eine weltweit anerkannte Vergleichbarkeit für Organisationen, die Personen zertifizieren, zu erreichen und zu fördern. Die Zertifizierung von Personen ist eine Maßnahme, mit der durch die Zertifizierungsstelle bestätigt wird, dass die zertifizierte Person die Anforderungen des Zertifizierungsprogramms erfüllt. Das Vertrauen in jeweilige Zertifizierungsprogramme wird mittels eines weltweit akzeptierten Prozesses der Begutachtung, Überwachung und periodischer Wiederbegutachtung der Kompetenz der zertifizierten Personen erreicht.

Diese internationale Norm soll, um die Ak-

zeptanz auf nationaler und internationaler Ebene sicherzustellen, die Grundlage für die Anerkennung von Zertifizierungsstellen und deren Zertifizierungsprogramm sein. Nur die Harmonisierung des Systems zur Entwicklung und Aufrechterhaltung eines Zertifizierungsprogramms für Personen kann die Grundlage für eine gegenseitige Anerkennung und den globalen Austausch von Personal bilden.“<sup>13)</sup>

Politisch wurde bei der DIN EN ISO/IEC 17024 der Weg über eine Weltnorm (ISO) gewählt, um diese dann anschließend europaweit (EN) und in für das jeweilige Land gültige Regelungen (in Deutschland als DIN) zu übertragen. Diese Regelungen der ISO 17024 wurden dann gegenseitig international anerkannt.

Der Begriff „**Zertifizierung**“ ist weltweit gebräuchlich. Zertifizierung ist die Bestätigung durch einen Dritten, dass eine Person oder ein Produkt eine von diesem Dritten festgelegte Qualität besitzt.<sup>14)</sup> Der Begriff Zertifizierung selbst ist jedoch nicht geschützt;<sup>15)</sup> er erlangt nur mit Konkretisierungen/Zusätzen Schutzwirkung. **Zertifizierung nach der ISO 17024** besagt, dass eine Person

■ von einer Zertifizierungsstelle, die dieser Norm entspricht, zertifiziert wurde und

■ die von dieser Institution genau beschriebene fachliche Qualität und Kompetenz besitzt.

Eine Überwachung dieser Zertifizierungsstelle muss dabei aber nicht vorliegen. Bis Ende 2009 konnte nämlich quasi jeder, der glaubt, die Regeln der ISO 17024 einzuhalten, Personen nach dieser Norm zertifizieren. Diese durften den Titel „zertifiziert nach der ISO 17024“ führen. Solche Zertifizierungen nach der ISO 17024 existieren für eine lange Übergangszeit noch weiter. Durch die **Verordnung (EG) Nr. 765/2008** wurde für die Zukunft eine wesentliche Verbesserung bezüglich dieser Situation geschaffen. So bestimmt diese EG-Verordnung in Artikel 4 Abs. 1, dass es in allen EG-Mitgliedsstaaten ab dem 1. Januar 2010 nur noch eine nationale Akkreditierungsstelle geben darf.<sup>16)</sup> Dieser Verordnung folgend wurde in Deutschland das **AkkStelleG** erlassen und die **DAkks** gegründet. Die **DAkks** ist eingebunden in den Geltungsbereich der multilateralen Abkommen (MLA) der European co-operation for Accreditation (EA) sowie der internationalen Akkreditierungsorganisationen IAF und ILAC. Das heißt nur von den jeweiligen nationalen Akkreditierungsstellen (in Deutschland der **DAkks**) akkreditierte Zertifizierungsstellen gelten als „international anerkannt“ und dürfen sich auch

so bezeichnen. Nur diese, d. h. die auf gesetzlicher Grundlage (in Deutschland: **AkkStelleG**) von der jeweiligen nationalen Akkreditierungsstelle (in Deutschland: **DAkks**) nach der ISO 17024 qualitätsgesicherte Sachverständige dürfen den Titel **„Nach der ISO 17024 von der international anerkannten Zertifizierungsstelle XX zertifizierter Sachverständiger für ...“** führen.<sup>17)</sup>

Gutachtenleistungen nachfragende Personen oder Institutionen sollten deshalb darauf achten, dass „ihre“ Sachverständigen von einer international anerkannten Zertifizierungsstelle zertifiziert sind.<sup>18)</sup>

13) Quelle: Auszug aus der „Einleitung“ zur DIN EN ISO/IEC 17024.

14) Zu unterscheiden sind die Personal-Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 und die Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen (QMS), die in der Produktion Qualitätsstandards sichert.

Der Sachverständige erbringt seine Leistungen auf beiden Ebenen: mit seinem Büro und durch seine Person. Durch die Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001:2000 kann sich ein Sachverständiger – aber auch jeder andere – bescheinigen lassen, dass bei seinen Büroabläufen bestimmte (u. U. sogar von ihm selbst vorgegebene) Verfahren eingehalten und geforderte Standards bei den Produkten erreicht werden.

Durch die Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 wird ihm bescheinigt, dass er als Sachverständiger auf einem ganz konkreten Sachgebiet persönlich eine ganz konkret beschriebene fachliche Kompetenz besitzt.

15) Vgl. BGH, Urteil vom 9.6.2011 - I ZR 113/10.

16) Akkreditierungsstellen sind Stellen, die die Zertifizierungsstellen akkreditieren und überwachen.

17) Demzufolge wird den deutschen Gesetzgebern empfohlen, in ihre Regelwerke (Gesetze, Verordnung etc.) einzufügen:

„Sachverständige für Immobilienbewertung, die von einer international anerkannten Personalzertifizierungsstelle nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sind.“ Der Zusatz „international anerkannt“ fehlt derzeit (leider) noch in vielen Regelungen.

18) Die deutschen international anerkannten Zertifizierungsstellen findet man unter [www.dakks.de](http://www.dakks.de), Rubrik „Akkreditierung/Akkreditierte Stellen (DAkks)/ Sachgebietsnummer P73“.

## Vermieterpfandrecht Berliner Modell Nachlassverwertung



Über 20-jährige Erfahrung im  
Bereich  
Räumungsvollstreckung

[www.luedtke-versteigerungen.de](http://www.luedtke-versteigerungen.de)

Tel.: 030 / 2007 58 18

Fax: 030 / 2005 90 22

# Sachverständigenbeilage



## 4. Perspektive

Nach Vollendung der gesetzlichen Gleichstellung wird eine insgesamt noch fairere Wettbewerbssituation der nach der ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen mit den öffentlich bestellten Sachverständigen – aber auch der Zertifizierungsstellen untereinander (praxisgerechte Differenzierung der Sachverständigenqualifizierung, Qualität und Qualitätssicherung der zertifizierten Sachverständigen untereinander und im Verhältnis zu den öffentlich bestellten Sachverständigen) – zum Vorteil aller Immobilienbewertungen nachfragenden Personen (z. B. Käufer/Verkäufer) und Institutionen (z. B. Gerichte, Realkreditinstitute) gegeben sein.

Die zertifizierten Sachverständigen haben ihre Marktposition – nicht zuletzt aufgrund der geänderten Gesetzeslage – zunehmend ausgeweitet. Bei Gutachten für steuerliche Zwecke und Baufinanzierungen z. B. haben sie – u. a. wegen der dort seit langem realisierten gesetzlichen Gleichstellung – bereits eine führende Position erreicht.

Seit Erlass des AkkStelleG und Gründung der DAKS, aber insbesondere seit Beginn der Aufnahme der nach der ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen in die deutschen Gesetze und Verordnungen ist die Bekanntheit und damit die Nachfrage nach der ISO 17024-Zertifizierung sprunghaft angestiegen. Selbst viele Kollegen mit langjähriger Praxiserfahrung, die sich bisher keiner gesetzlich anerkannten nachhaltigen Qualitätssicherung unterworfen hatten (z. B. solche, die lediglich eine „Verbandsanerkennung“ oder lediglich einen Akademie- oder Fachhochschulabschluss besitzen), interessieren sich für einen Weg zur Erreichung der Zertifizierung nach der ISO 17024.

## Bezeichnung in Deutschland nicht geschützt

### Sachverständige in der Immobilienbewertung

Die Bezeichnung Sachverständiger ist in Deutschland nicht geschützt, so dass sich jeder Sachverständiger nennen kann. Auch unterliegt das Berufsbild des Sachverständigen keinem einheitlichen Ausbildungsschema.

Es kann sich daher jeder Experte, der meint, im Besitz der notwendigen theoretischen und praktischen Kenntnisse auf dem betreffenden Gebiet zu sein, als Sachverständiger und Gutachter betätigen. Allerdings ist unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten darauf zu achten, dass die behaupteten besonderen Fachkenntnisse und Erfahrungen tatsächlich bestehen. Das bedeutet, dass jeder, der den Begriff Sachverständiger gebraucht, auch ausreichend Sachkenntnis aufweisen muss. Nachfolgend soll insbesondere auf die im Bereich der Immobilienbewertung agierenden Sachverständigen eingegangen werden.

**Freie Sachverständige:** Jeder, der ein bestimmtes Fachgebiet mit einer entsprechenden Vorbildung und Berufspraxis ausfüllt, kann sich als Sachverständiger bezeichnen, da es keine gesetzlichen Regelungen gibt.

**Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige:** Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige müssen ihre besondere Sachkunde in einem Prüfungsverfahren nachweisen (Rechtsgrundlage für die Bestellung: §§ 36 bzw. 36 a Gewerbeordnung).

Sachverständige werden von einer Bestellungskörperschaft auf gesetzlicher Grundlage bestellt und vereidigt. Die Bestellung kann durch eine Industrie- und Handelskammer, eine Handwerkskammer, eine Landwirtschaftskammer oder eine Architekten- oder Ingenieurkammer erfolgen. Die öffentliche Bestellung erfolgt ausschließlich im öffentlichen Interesse.

Gutachten, die von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt werden, müssen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet werden, somit gelten diese Sachverständige als besonders objektiv und vertrauenswürdig. Gerichte und Staatsanwaltschaften sollen nach den einschlägigen prozessualen Vorschriften vorwiegend öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige heranziehen. Für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige besteht die Pflicht zur Gutachtenerstattung.

Durch die Mitarbeit in regionalen Gutachterausschüssen kennen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige das Marktgeschehen des regionalen Grundstücksmarktes, da die Gutachterausschüsse auf der Basis der Auswertung der Kaufpreissammlung eine umfassende Markttransparenz erhalten.

„Wer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige beauftragt, erhält Sicherheit für unternehmerische, gerichtliche und private Entscheidungen. Genau diese Tatsache hat den deutschen Gesetzgeber bewogen, die öffentliche Bestellung einzuführen. Dass der Staat die besondere Qualifikation dieser Sachverständigen und die besondere Qualität ihrer Dienstleistung anerkennt, erleichtert Unternehmen, Gerichten und Verbrauchern die Auswahl von Sachverständigen und garantiert, dass das Gutachten hohen Anforderungen gerecht wird.“\* Im Sachverständigenverzeichnis (<http://svv.ihk.de/content/home/home.ihk>) können öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bundesweit gesucht werden.

**Zertifizierte Sachverständige:** Für die Personenzertifizierung von Sachverständigen nach DIN 10274 gibt es eine Vielzahl von in Deutschland oder europaweit ansässigen Zertifizierungsstellen. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Zertifizierungen. Sie bieten ein weit gefächertes Angebot mit unterschiedlichen Qualitätsstandards, die nicht immer den hohen Qualitätsanforderungen der öffentlichen Bestellung entsprechen.

**Fazit:** Die rechtliche und tatsächliche Situation für das Sachverständigenwesen in Europa ist unterschiedlich ausgeprägt, einheitliche Standards bestehen nicht.

In Deutschland genießt das Ansehen der öffentlichen Bestellung einen sehr hohen Stellenwert, weil durch sie eine überdurchschnittliche fachliche Qualifikation mit entsprechender Fachkompetenz anerkannt ist.

*Dipl. Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin,  
Vorsitzende des VVV Berlin-Brandenburg e.V.*

\*) [www.rheinessen.ihk24.de/fairplay/Sachverstaendigenwesen/517756/sachverstaendige.html](http://www.rheinessen.ihk24.de/fairplay/Sachverstaendigenwesen/517756/sachverstaendige.html)

Heizungsanlagen – Brennerservice – Tankbau – Tankschutz

**ROSSOLL-FEUERUNG**

☎ 7 90 90 90

ÖL GAS

**Funk-Kundendienst für alle Brenner-Fabrikate**

☎ 7 90 90 90

12169 Berlin-Steglitz · Südenstraße 31-33