

**IfS:**“

*Allgemeine Informationen und Bedingungen zur Zertifizierung von  
Sachverständigen für Immobilienbewertung*

“

**IfS:**

IfS GmbH für Sachverständige  
Hohenzollernring 85-87  
50672 Köln  
[www.ifsforum.de](http://www.ifsforum.de)  
[info@ifsforum.de](mailto:info@ifsforum.de)  
Telefon 02 21/91 27 71 18  
Fax 02 21/91 27 71 99

“

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>3</b>
1.	<b>Zertifizierungsservice der IfS GmbH für Sachverständige</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgaben und Ziele	3
<b>2.</b>	<b>Verfahren zur Zertifizierung von Sachverständigen</b>	<b>3</b>
2.1	Zertifizierungsvoraussetzungen	3
2.2	Antragstellung	3
2.3	Zertifizierungsprüfung	3
2.4	Überwachung des Zertifikatsinhabers	3
2.5	Rezertifizierung	4
2.6	Beschwerden gegen zertifizierte Sachverständige	4
<b>3.</b>	<b>Zertifikat</b>	<b>4</b>
3.1	Gültigkeitsdauer/Gültigkeitsbereich	4
3.2	Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel	4
<b>4.</b>	<b>Vertraulichkeit</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Einsprüche</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Preise</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Veröffentlichung von Zertifikatsinhabern</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Vorgehen bei der Antragstellung bzw. Prüfung</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Zertifizierungsbedingungen für Sachverständige für Immobilienbewertung, Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbildung für Sachverständige</b>	<b>5</b>
1.1	Zulassungsvoraussetzungen	5
1.2	Zusätzliche persönliche Voraussetzungen	6
1.3	Fachliches Anforderungsprofil	6
<b>2.</b>	<b>Zertifizierungsverfahren</b>	<b>9</b>
2.1	Zertifizierungsprüfung	9
2.2	Überwachung der Zertifikatsinhaber	10
2.3	Rezertifizierung	11
2.4	Einsprüche gegen Entscheidungen der Zertifizierungsstelle	11
2.5	Beschwerden gegen Verfahren	12
2.5	Preise	13
<b>3.</b>	<b>Rechte und Pflichten</b>	<b>14</b>
3.1	Zertifizierung	14
3.2	Bekanntmachung	14
3.3	Gewissenhafte, unabhängige und unparteiische Aufgabenerfüllung	14
3.4	Persönliche Aufgabenerledigung	14
3.5	Schweigepflicht	14
3.6	Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch	14
3.7	Haftung und Versicherung	15
3.8	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	15
3.9	Anzeigepflichten	15
3.10	Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau	15
3.11	Führung der Bezeichnung „zertifizierter Sachverständiger für das jeweilige Zertifizierungsgebiet“	15
3.12	Erlöschen oder Widerruf der Zertifizierung	16
3.13	Bekanntmachung des Erlöschens/Widerrufs	16
3.14	Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel	16
<b>4.</b>	<b>Hinweis auf die Zertifizierung</b>	<b>16</b>
4.1	Allgemeines	16
4.2	Verwendung des Zertifikates und des die Zertifizierung ausweisenden Stempels	16
4.3	Nutzung des Zeichens „IfS-Zert“	17
4.4	Verlust und Entzug der Zeichenbenutzung	17
4.5	Änderungen	17

## I. Allgemeine Informationen

### 1. Zertifizierungsservice der IfS GmbH für Sachverständige

#### 1.1 Aufgaben und Ziele

Das Ziel der IfS GmbH für Sachverständige ist die sach- und fachkundige Unterstützung der Wirtschaft im Bereich der Qualitätssicherung. Dies geschieht durch faire und gerechte Prüfung und Zertifizierung von Personen (Sachverständigen) für den nationalen wie auch den internationalen Wirtschaftsraum.

Die Prüfung, Zertifizierung, Überwachung und Rezertifizierung von Personen erfolgen nach einheitlichen Kriterien, entsprechend der internationalen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 und den für das jeweilige Zertifizierungsgebiet gültigen Bestimmungen wie z. B. normativen Grundlagen und Normen. Die Verfahren entsprechen allen anwendbaren Bestimmungen und gesetzlichen Anforderungen. Dadurch wird eine ethisch vertretbare Verfahrensweise sichergestellt. Die Zertifizierungsstelle wendet keine Verfahren an, die den Zugang von Antragstellern zum Zertifizierungsverfahren be- und verhindern, außer sie sind durch diese internationale Norm oder andere Bestimmungen vorgegeben. Es werden keine unlauteren oder finanziellen Bedingungen gestellt. Beschränkungen auf Personenkreise, die Mitglied einer Gesellschaft oder Gruppe sind, erfolgen nicht. Die Anforderungen, Bewertungen und Entscheidungen über Zertifizierungen beschränken sich auf solche Angelegenheiten, die sich ausdrücklich auf den Geltungsbereich der gewünschten Zertifizierung beziehen.

Ausdruck eines positiv verlaufenen Zertifizierungsverfahrens ist ein für die jeweilige Person ausgestelltes Zertifikat, für dessen breite Anerkennung sich die Zertifizierungsstelle einsetzt. Die Zertifizierungsstelle setzt sich dabei auch für die gegenseitige Anerkennung von Zertifikaten auf der Basis gleichwertiger Kriterien für die Erteilung der Zertifikate auf internationaler Ebene ein. Dabei wird ebenfalls die Kompatibilisierung der Sachkundenachweise nationaler Anerkennungssysteme als Basis für ein europäisches Sachverständigenwesen gefördert. Dies gilt vor allem für die öffentliche Bestellung und Vereidigung.

Einziger Gesellschafter der im April 1995 gegründeten Zertifizierungsstelle ist das Institut für Sachverständigenwesen e.V. Der Verein hat sich innerhalb seiner über 30-jährigen Tradition zunehmend als Sachverständigenforum entwickelt. Das Institut fördert den Meinungsaustausch unter den Sachverständigen, zwischen den Sachverständigen und ihren Auftraggebern, den verschiedenen Bestellungsbehörden, Sachverständigenorganisationen und -verbänden. 1993 hat die Mitgliederversammlung dem Institut die Aufgabe übertragen, eine Zertifizierungsstelle zur Zertifizierung von Sachverständigen einzurichten. Damit agiert das Institut schon heute im internationalen Umfeld und eröffnet europäische Perspektiven für das deutsche Sachverständigenwesen. In der gegenwärtigen Wettbewerbsentwicklung wird zunehmend eine Bestätigung der persönlichen und fachlichen Qualität des Sachverständigen durch unabhängige Dritte (Zertifizierungsstellen) verlangt, um Vertrauen bei den Auftraggebern

bereits auf nationaler Ebene zu schaffen. Dieses Vertrauen bei Auftraggebern in die Kompetenz der von der IfS GmbH für Sachverständige überprüften und zertifizierten Sachverständigen aufzubauen und damit qualifizierten Sachverständigen durch das Zertifikat Wettbewerbsvorteile zu ermöglichen, ist Ziel des Zertifizierungsservices.

Die Gesellschaft hat in mehreren Akkreditierungsverfahren bei der TGA - Trägergemeinschaft für Akkreditierung - German Association for Accreditation GmbH ihre Kompetenz und Unabhängigkeit bewiesen und wurde von der TGA als erste Personalzertifizierungsstelle für Sachverständige akkreditiert. Die TGA ist innerhalb des Deutschen Akkreditierungsrates (DAR) eine Stelle für Akkreditierungen im gesetzlich nicht geregelten Bereich. Die Zertifizierungsstelle wird durch jährliche Audits von der TGA überwacht und trägt sich aus den Einnahmen der durchgeführten Zertifizierungen, ohne das Ziel zu verfolgen, Gewinne zu erwirtschaften.

## 2. Verfahren zur Zertifizierung von Sachverständigen

### 2.1 Zertifizierungsvoraussetzungen

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller dem jeweils festgelegten Anforderungsprofil des beantragten Zertifizierungsgebiets entsprechen. Dort sind Vorgaben über die Ausbildung, die ggf. erforderlichen Fachlehrgänge und andere Vorleistungen enthalten. Diese Vorleistungen sind zwingend vor Beginn der Zertifizierungsprüfung nachzuweisen.

### 2.2 Antragstellung

Mit der Antragstellung erkennt der Bewerber die Zertifizierungsbedingungen der IfS GmbH für Sachverständige an und verpflichtet sich, die erforderlichen Unterlagen und Auskünfte der Zertifizierungsstelle zukommen zu lassen.

### 2.3 Zertifizierungsprüfung

Die Prüfung wird durchgeführt, wenn die Erfüllung der jeweiligen Zertifizierungsvoraussetzungen vom Antragsteller nachgewiesen wurde.

Die Prüfung setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen (z. B. schriftliche, praktische und mündliche Prüfung). Der Ablauf ist fachspezifisch unterschiedlich und im jeweiligen Zertifizierungsverfahren beschrieben. Wird die Prüfung nicht positiv bewertet, so besteht die Möglichkeit zur Wiederholung entsprechend der Zertifizierungsbedingungen im beantragten Zertifizierungsgebiet. Es können ebenfalls Prüfungserleichterungen (teilweise Prüfung, zertifizierungsgebietspezifisch) von der Zertifizierungsstelle veranlasst werden. Personen, die öffentlich bestellt und vereidigt sind und die besondere Sachkunde durch Bestätigung der zuständigen Körperschaft weiterhin gegeben ist, werden von einer Prüfung befreit, sofern dies im beantragten Zertifizierungsgebiet vorgesehen ist.

### 2.4 Überwachung des Zertifikatsinhabers

Der Zertifikatsinhaber unterliegt einer regelmäßigen Überwachung durch die Zertifizierungsstelle. Von allen Zertifi-

katsinhabern wird gefordert, die Aktualität ihrer Qualifikation nachzuweisen. Je nach Zertifizierungsgebiet gibt es unterschiedliche Überwachungsmaßnahmen, die jeweils in der gültigen Beschreibung der Zertifizierungsbedingungen festgelegt sind. Je nach Zertifizierungsgebiet können dies beispielsweise stichprobenartige Kontrollen der Gutachten bis hin zu Überwachungsbegutachtungen sein.

### 2.5 Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats. Als Voraussetzung zur Teilnahme an der Rezertifizierungsüberprüfung dienen der Nachweis der erforderlichen Weiterbildung und die positive Bewertung der ggf. stattgefundenen Überwachung. Die Beantragung der Rezertifizierung hat neun Monate vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikates zu erfolgen.

### 2.6 Beschwerden gegen zertifizierte Sachverständige

Die Verfahrensweise bei Beanstandungen gegen zertifizierte Sachverständige wird in den entsprechenden Zertifizierungsbedingungen beschrieben. Sollten beanstandete Mängel nach einer Überwachung nicht beseitigt sein, kann das vorhandene Zertifikat entzogen werden.

## 3. Zertifikat

### 3.1 Gültigkeitsdauer/Gültigkeitsbereich

Ausgestellte Zertifikate haben grundsätzlich eine Gültigkeit von fünf Jahren (Ausnahmen, siehe Vertrag), gerechnet ab dem Datum der Ausstellung. Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich auf das angegebene Zertifizierungsgebiet. Die Zertifikate sind personenbezogen und daher nicht übertragbar.

### 3.2 Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel

Der Sachverständige hat nach Ablauf oder bei Aussetzen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel unverzüglich zurückzugeben.

## 4. Vertraulichkeit

Die Zertifizierungsstelle der IfS GmbH für Sachverständige verpflichtet sich, alle ihr, ihren Mitarbeitern und in ihrem Auftrag tätigen Personen zugänglich gemachten Informationen über einen Antragsteller streng vertraulich zu behandeln und nur im Rahmen der mit dem Antragsteller vereinbarten Tätigkeiten zu verwenden.

Sämtliche Dokumente, die im Zusammenhang mit der Zertifizierung stehen (z. B. Prüfungsunterlagen, Auswertungen von Stichprobenkontrollen), werden ebenfalls streng vertraulich behandelt und Dritten nicht zugänglich gemacht, sofern gesetzliche Auflagen nicht anderslautende Forderungen stellen bzw. eine Weitergabe von Informationen vom Antragsteller oder der zertifizierten Person erlaubt wurden.

Statistische Auswertungen durch die Zertifizierungsstelle sind hiervon ausgenommen.

## 5. Einsprüche

Einsprüche gegen die Entscheidungen der Zertifizierungsstelle (Gutachtenüberwachung, Prüfungsergebnis, Auflagen, Entzug oder Aussetzung der Zertifizierung) müssen innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich und unter Angabe der Gründe der Zertifizierungsstelle zugegangen sein.

Die Erteilung eines Zertifikates ist nicht einklagbar, der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## 6. Preise

Die Preise für die im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens anfallenden Tätigkeiten sind im geltenden Preisverzeichnis für das jeweilige Zertifizierungsgebiet (siehe Preisliste Seite 13) festgelegt.

## 7. Veröffentlichung von Zertifikatsinhabern

Von der Zertifizierungsstelle wird eine stets aktualisierte Übersicht der gültigen, erteilten Zertifikate geführt und im Internet veröffentlicht unter [www.ifsforum.de](http://www.ifsforum.de).

## 8. Vorgehen bei der Antragstellung bzw. Prüfung

Mit diesem Überblick zur Zertifizierung von Sachverständigen erhalten Sie das Antrags- und Vertragsformular. Zu diesem Vertrag gelten die unter II. angeführten Zertifizierungsbedingungen. Bei Interesse füllen Sie bitte das Antragsformular aus. Zusätzlich bitten wir Sie, den Schieds- und Zertifizierungsvertrag zu unterzeichnen. Schicken Sie uns diese Unterlagen zusammen mit dem Antragsformular und den nötigen Nachweisen zu.

Nach Antragseingang erhalten Sie eine Bestätigung mit einer Rechnung über das zu entrichtende Antragsentgelt. Erst nach Eingang der Zahlung wird die Bearbeitung Ihres Antrages fortgesetzt. Bitte überweisen Sie erst nach Erhalt einer Rechnung. Die Bearbeitung folgt nach Antrags- bzw. Zahlungseingang.

Alternative Prüfungstermine und -orte bzw. die weitere Vorgehensweise hinsichtlich Ihrer Beantragung teilen wir Ihnen unaufgefordert mit. Die Einteilung zu den einzelnen Prüfungsterminen wird ebenfalls nach Anmeldungseingang bzw. Zahlungseingang behandelt.

Bei Rückfragen rufen Sie uns bitte unter der angegebenen Telefonnummer an.

Infoline: 02 21 / 91 27 71 - 18  
 Fax: 02 21 / 91 27 71 - 99  
 Email: [info@ifsforum.de](mailto:info@ifsforum.de)

## II. Zertifizierungsbedingungen für Sachverständige für Immobilienbewertung, Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke

### 1. Vorbildung für Sachverständige

Der Sachverständige muss im Zertifizierungsgebiet über überdurchschnittliche Fachkenntnisse und praktische Erfahrungen verfügen und die Fähigkeit besitzen, diese Eigenschaften bei gutachterlichen Leistungen im Zertifizierungsgebiet nachvollziehbar, nachprüfbar und ergebnisorientiert zur Anwendung zu bringen. Dazu müssen die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

#### 1.1 Zulassungsvoraussetzungen

Vor der Zulassung zur Überprüfung prüft die Zertifizierungsstelle die einzelnen Kriterien.

##### 1.1.1 Studium und praktische Tätigkeit

Weist der Antragsteller ein abgeschlossenes Studium (entsprechend der Richtlinie 89/48/EWG über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome) an einer staatlich anerkannten Hochschule oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften oder einer anderen für dieses Zertifizierungsgebiet geeigneten Fachrichtung nach, so ist eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten acht Jahre vor Antragstellung erforderlich.

##### 1.1.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit

Alternativ zum Studium nach 1.1.1 kommt als Vorbildung grundsätzlich eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft in Frage.

Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

- : Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- : Immobilien und Betriebswirtschaft
- : Kredit- und Versicherungswirtschaft
- : Kaufmännische Ausbildungen

Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung in einem der o. g. Ausbildungsbereiche kann bis zu einem Jahr auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden.

Bei einer abgeschlossenen Berufsausbildung muss der Antragsteller eine mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon fünf Jahre in der Immobilienbewertung innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung nachweisen.

### 1.1.3 Praxisnachweis

Als praktische Tätigkeiten in der Immobilienbewertung kommen insbesondere in Betracht die Sachverständigentätigkeit

- : in einem Sachverständigenbüro
- : bei behördlichen Wertermittlungsstellen
- : als Makler
- : als Bauträger oder Projektentwickler
- : in der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft
- : in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o. ä.
- : bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung
- : in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o. ä.

Für die Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeit (Praxisnachweis) sind folgende Nachweise den Antragsunterlagen beizufügen:

Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitgebers erforderlich, aus der hervorgeht, dass er die praktische Tätigkeit nach Nr. 1.1.1 oder 1.1.2 ausgeübt hat.

Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Antragsteller hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die praktische Tätigkeit nach Nr. 1.1.1 oder 1.1.2 ausgeübt wurde. Für den Praxisnachweis kann eine Liste über erstellte Gutachten angefordert werden. In dieser Liste aufgeführte Gutachten sind auf Anforderung in anonymisierter Form vorzulegen.

#### 1.1.4 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat den einzureichenden Antragsunterlagen mindestens die im Folgenden aufgeführte Anzahl (durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) anonymisierter und selbstverfasster Gutachten beizufügen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Von Antragstellern ist jeweils ein Verkehrs-/Marktwertgutachten aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- : Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- : Bewertung einer Eigentumswohnung
- : Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Pflegeheim.

An Stelle der Bewertung eines der gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekte kann auch die Bewertung eines Mehrfamilienwohnhauses (Mietshaus) vorgelegt werden.

Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Mindestens zwei der vorgenannten Gutachten müssen zusätzlich einen Beleihungswert ausweisen.

Darüber hinaus hat der Antragsteller

- : ein Wohnraummiet- und
- : ein Gewerbemietgutachten vorzulegen.

**Die Einreichung und Anerkennung der Gutachten ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren. Die eingereichten Gutachten werden nach Beendigung des Zertifizierungsverfahrens und möglicher Einspruchsfristen von der Zertifizierungsstelle vernichtet!**

Kann ein oder können mehrere Gutachten nicht anerkannt werden, sind für die fehlenden Objektarten erneut Gutachten (Berechnung erfolgt gemäß Preisliste) vorzulegen. Werden alle Gutachten nicht anerkannt, können die neu einzureichenden Gutachten frühestens nach sechs Monaten unter erneuter Entrichtung des Antragsentgeltes der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden. Diese Frist ist auch für einzeln nachzureichende Gutachten einzuhalten, wenn das Gutachten für das/die geforderte(n) Objekt(e) bereits zum zweiten Mal abgelehnt wurde(n).

### 1.2 Zusätzliche persönliche Voraussetzungen

Die nachfolgenden Punkte stellen persönliche Voraussetzungen dar, die der Antragsteller bzw. der Zertifizierte zu erfüllen hat. Sollten während des Zertifizierungsverfahrens bzw. während der Gültigkeitsdauer des Zertifikats Nachweise über die Nichteinhaltung dieser Punkte bei der Zertifizierungsstelle vorgelegt werden, kann das Zertifikat ausgesetzt, entzogen bzw. nicht erteilt werden. Dies gilt ebenfalls in Fällen, in denen eine Bestellungskörperschaft eine öffentliche Bestellung und Vereidigung des Sachverständigen widerrufen oder nicht erteilen kann oder aber ein von der IfS GmbH für Sachverständige anerkannter Sachkundenachweis nicht erteilt, widerrufen oder sonst wie aberkannt werden kann.

Von einem Sachverständigen wird gefordert, dass

- a) keine grundlegenden Bedenken gegen seine Eignung bestehen, d. h. er in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt, persönlich zuverlässig und nicht vorbestraft ist;
- b) er die besondere Sachkunde, praktische Erfahrung und die Fähigkeit gutachterliche Leistungen zu erbringen, nachweist;
- c) er die Gewähr für die Einhaltung der Pflichten gemäß den Zertifizierungsbedingungen bietet;
- d) der Arbeitgeber eines angestellten Sachverständigen erklärt, dass der Sachverständige seine Sachverständigentätigkeit eigenverantwortlich, persönlich und fachlich weisungsfrei ausüben kann, insbesondere muss ihm die Unterschriftsleistung gemäß 3.4 zugestanden werden;
- e) er über die für die ordnungsgemäße Ausübung seiner Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügt.

### 1.3 Fachliches Anforderungsprofil

Zur Ausübung der Tätigkeit gemäß den im Leistungsbild und dem Prüfstoffverzeichnis in der jeweils gültigen Fassung dargestellten Aufgaben sind nachfolgend genannte Kenntnisse und Fähigkeiten erforderlich:

#### 1.3.1 Wirtschaftliche Kenntnisse

- : Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.)
- : Beurteilung der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen
- : Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung
- : Beherrschen der einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren sowie die Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse
- : Besitzen der für die Bewertung erforderlichen Kenntnisse in der Bewirtschaftung und im Management von Immobilien (insbesondere für Betreiber-/Managementimmobilien sowie größere Immobilienbestände) sowie Kenntnisse über einzelne Teilmärkte

#### 1.3.2 Technische Kenntnisse

Technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind:

- : Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen
- : Baukonstruktion und Baustatik
- : Bauweisen und Bauverfahren
- : Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung
- : einschlägige Normen und technische Vorschriften
- : Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln

#### 1.3.3 Rechtliche Kenntnisse

- : Kenntnisse des einschlägigen öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts (Verkehrs-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung)
- : Kennen der für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze
- : Kennen des öffentlichen und privaten Nachbarrechts
- : Kennen des Grundbuch- und Katasterrechts
- : Kennen des immobilienbezogenen Steuerrechts
- : Kennen der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen
- : Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht und zum Rechnungsabschluss

#### 1.3.4 Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung

- : Die Wertermittlungsverfahren müssen bekannt sein und ihre Anwendung beherrscht werden.
- : Beurteilung und Begründung, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen.
- : Beherrschen der speziellen Bewertungsverfahren (-modelle) der Verkehrs-/Marktwertermittlung im Detail.

- : Beherrschen der besonderen Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber-)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen.

### 1.3.5 Kenntnisse über Inhalt und Aufbau von Gutachten

- : Beherrschen der erforderlichen Inhalte und des Aufbaus von Gutachten

Der Antragsteller muss hinsichtlich des Inhaltes, des Aufbaus und der Abfassung von Gutachten über besondere Kenntnisse verfügen.

Bei der Erstellung hat er die im Folgenden genannten Anforderungen an Gutachten zu berücksichtigen.

## A Anforderungen an Gutachten

### A.1 Grundsätze

Wertgutachten sowie Markt- und Objektratings müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der Bewerter bzw. Sachverständige hat

- : auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und -abwicklung hinzuwirken
- : die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- : Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- : die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- : soweit am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen
- : die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen. Hierzu gehören insbesondere:
  - Art und Höhe des Immobilienwerts
  - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand unterstellen
  - weitere wertbeeinflussende Umstände

### A.2 Je nach Verwendungszweck und Objektgegebenheit sind in die Gutachten folgende Punkte aufzunehmen:

#### A.2.1 Allgemeine Angaben

- : Objektart, Adresse (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
- : Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrages, Eigentümer
- : Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)
- : Art des Wertes
- : Grundbuch- und Katasterdaten
  - Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
  - Bestand, Abt. I und II, ggf. auch Abt. III (falls wertbeeinflussend)
  - Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksfläche

- : objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte
- : Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung
- : Mitwirkung von Hilfskräften
- : Wertermittlungsstichtag
- : Anzahl der Gutachtenausfertigungen
- : Inhaltsverzeichnis mit Seitenzahlen
- : Anlagenverzeichnis
- : Literaturverzeichnis
- : Verwendete Unterlagen

#### A.2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

- : Lage des Grundstücks (Makro-, Mikrolage)
- : Angaben zum Ort (auch zur Infrastruktur)
- : Wohn- bzw. Geschäftslage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.

#### A.2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

- : Zuschnitt, topographische Situation
- : Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)
- : Kontaminierungen
- : Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

#### A.2.4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

- : tatsächliche Nutzung
- : beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- : informelle Planungen
- : Entwicklungsstufe des Grundstücks
- : Bauplanungsrechtliche Situation
  - vorbereitende Bauleitplanung u.ä.
    - Flächennutzungsplan
    - Bereichsentwicklungsplan/Landschaftsplan u. sonstige Planung
  - verbindliche Bauleitplanung u.ä.
    - Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1, 2 und 3 BauGB)
    - Planersatzbestimmungen (§§ 34 u. 35 Baugesetzbuch)
  - Ausnahmen und Befreiungen
- Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (BauNVO)
  - besonderes Städtebaurecht
  - Sanierungssatzungen, Entwicklungssatzungen
  - Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote
  - weitere gemeindliche Satzungen
  - städtebauliche Verträge
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- : Bodenordnungsverfahren
- : Stadtumbau
- : Enteignung und Entschädigung
- : Bauordnungsrechtliche Situation
  - Baugenehmigungen
  - Abstandsflächen/Nachbarschutz
  - Stellplatzpflichten
  - Baulasten
  - Abgeschlossenheit
- : weitere öffentlich-rechtliche Regelungen
  - Immissionsschutz, Umweltschutz
  - Denkmalschutz
  - Planfeststellungen (Fernstraße, Bahn, etc.)
  - öffentlich rechtliche Verträge

- : Privatrechtliche Situation
  - grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten, etc.)
  - nicht eingetragene Rechte, etc.
  - Verträge (Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge etc.)
  - Nachbarrechte

**A.2.5 Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen**

- : Gebäudeart, Nutzungen
- : Baujahr
- : Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Nutzungsschlüssel)
- : Baubeschreibung
- : Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden, Kontaminierungen
- : Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- : erforderlicher Abbruch
- : Erweiterungsmöglichkeit
- : besondere Bauteile, besondere Einrichtungen
- : übliche Gesamtnutzungsdauer
- : wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- : Nebengebäude
- : Außenanlagen

**A.2.6 Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen**

- : angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften)
- : verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
- : bebaute Fläche
- : Geschossfläche
- : Wohn-/Nutzfläche
- : Mietfläche (Wohn-/Gewerberaumfläche)
- : Bruttogrundfläche (BGF)
- : Kubatur (Bruttorauminhalt, umbauter Raum o.a.)
- : Verhältniszahl der Kubatur zu Wohn- und Nutzfläche (ergänzend)
- : Verhältniszahlen:
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Baumassenzahl (BMZ)

**A.2.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt**

- : Angebot und Nachfrage
- : Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

**A.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

**A.3.1 Vergleichswertverfahren**

**Bodenwertermittlung**

- : angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- : Bodenrichtwerte mit grundstücksbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)

- : Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

**Bebaute Grundstücke (einschl. Wohnungs- und Teileigentum)**

- : angepasster Preisvergleich tatsächlicher Verkäufe (direktes Vergleichswertverfahren)
- : Vergleichsfaktoren mit objektbezogener Anpassung (indirektes Vergleichswertverfahren)
- : Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten

**A.3.2 Ertragswertverfahren**

- : nachhaltig erzielbare Mieterträge
- : tatsächliche Mieterträge mit Darstellung des Mietbegriffs und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit
- : Angaben über mietvertragliche Bindungen
- : Berücksichtigung nicht vermieteter oder eigengenutzter Räume
- : Bewirtschaftungskosten; Modell, Quelle und Herleitung
- : Ermittlung des Reinertrages
- : Angabe des Liegenschaftszinssatzes; Modell, Quelle und Herleitung
- : Bodenwertverzinsung (auch Angabe der selbstständig verwertbaren Teilflächen)
- : Darstellung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen
- : Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer
- : Ableitung der Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahrs; Modell
- : Darstellung des Vervielfältigers
- : Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Bauschäden, Abweichungen von der nachhaltigen Miete etc.)
- : Ermittlung des Ertragswertes
- : Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- : Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Baumängel und Bauschäden, Abweichungen von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)
- : Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- : Marktanpassung

**A.3.3 Sachwertverfahren**

- : Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung
- : Angabe der Baunebenkosten; Modell, Quelle und Herleitung
- : Ermittlung des Herstellungswerts
- : Berücksichtigung des Bauzustandes und ggf. von Baumängeln
- : Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des gegebenenfalls fiktiven Baujahres; Modell
- : Wertminderung wegen Alters, Baumängeln und Bauschäden
- : Berücksichtigung und Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. wirt-

schaftliche Wertminderung, Abweichung von nachhaltig erzielbaren Einnahmen)

- : Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (einschließlich besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen)
- : Bewertung von Außenanlagen
- : Ermittlung des Sachwertes
- : Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt; Modell, Quelle und Herleitung
- : Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Datengrundlage
- : Marktanpassung

#### **A.3.4 Sonstige Verfahren, jeweils mit Einschätzung ihrer Aussagefähigkeit**

- : Sonstige Verfahren zur Bodenwertermittlung (Residualverfahren etc.)
- : Sonstige Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke (Discounted Cash Flow Verfahren, Residualverfahren etc.)
- : Sonstige Verfahren (z. B. Kontrollverfahren)

#### **A.4 Verkehrswert (Marktwert)**

- : Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungsstichtag (falls nicht abschließend innerhalb des Verfahrens geschehen)
- : Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert)
- : Angabe des Verkehrs-/Marktwertes und des relativen Verkehrswerts pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche und des Vielfachen des Jahresrein- bzw. Rohertrags
- : gegebenenfalls Beantwortung des Beweisbeschlusses
- : Beschreibung der getroffenen Annahmen (insbesondere soweit sie von der tatsächlichen Situation abweichen)
- : gegebenenfalls Bewertung von Rechten und Belastungen
- : Vermietbarkeit/Verwertbarkeit

#### **A.5 Sonstige Immobilienwerte**

Steuerliche und bilanzielle Werte, Versicherungswerte sowie andere Werte, je nach Aufgabenstellung

#### **A.6 Datum, Stempel, Unterschrift**

#### **A.7 Ergänzende Anlagen**

- : Pläne mit geeignetem Maßstab:
  - Übersichtspläne (1:100.000/Makrolage bis 1:5.000/Mikrolage)
  - Flurkarte
  - Bodenrichtwertkarte
- : Gebäudegrundrisse, -schnitte und -ansichten
- : Berechnungen, Fotos mit Fotoübersicht und dergl.

#### **1.3.6 Kenntnisse der –Grundsätze der Berufsausübung**

- : Kenntnisse über das Verhalten des Bewerbers bzw. Sachverständigen gegenüber Auftraggebern und Gerichten sowie Kenntnisse über Haftung, Haftpflichtversicherung und Datenschutz

#### **1.3.7 Kriterien der Beurteilung**

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Gutachten herangezogen:

1. Gliederung / Form / Vollständigkeit / Auftragsdarstellung
  - : übersichtliche Strukturierung
  - : zur Nachvollziehbarkeit erforderliche Anlagen
  - : Nachweis eventueller Befreiungen von den Routineuntersuchungen des Sachverständigen
2. Darlegung der wertbestimmenden Merkmale
  - : vollständige Erfassung und Beschreibung der für das Wertermittlungsobjekt erforderlichen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten
3. Verfahrenswahl
  - : Begründung der auf den Bewertungsfall anzuwendenden Verfahren, ihre Priorität
4. Begründung der Wertansätze
  - : qualifizierte Bodenwertermittlung
  - : nachvollziehbare und nachprüfbar sowie differenzierte Begründung der einzelnen Wertansätze für die angewandten Bewertungsverfahren
5. Qualität der Wertableitung
  - : Berücksichtigung von Belastungen
  - : Darlegung und Erörterung der Verfahrensergebnisse
  - : Begründung und Überzeugungskraft für den festgestellten Wert

### **2. Zertifizierungsverfahren**

#### **2.1 Zertifizierungsprüfung**

An der Zertifizierungsprüfung kann teilnehmen, wer die Vorgaben des beruflichen Anforderungsprofils (Zulassungsvoraussetzungen, praktische Tätigkeit) erfüllt. Ziel der Zertifizierungsprüfung ist die Beurteilung hinsichtlich der Erfüllung der an Sachverständige zu stellenden Anforderungen, wie sie im „Fachlichen Anforderungsprofil“ beschrieben sind. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Zertifizierungsstelle erfolgt ggf. die Einladung zur Zertifizierungsprüfung.

Nimmt der Antragsteller nicht innerhalb von zwei Jahren nach Zugang des positiven Abschlusses der Antragsprüfung an einer Zertifizierungsprüfung teil, verfällt das positive Ergebnis der Antragsprüfung.

Die abzulegende Prüfung umfasst einen schriftlichen und einen mündlichen Teil.

Personen, die für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt sind und die besondere Sachkunde durch Bestätigung der zuständigen Körperschaft weiterhin gegeben ist, werden grundsätzlich von dieser Prüfung befreit.

### 2.1.1 Schriftliche Prüfung

Der schriftliche Prüfungsteil umfasst die Bearbeitung von Bewertungsproblemen nach vorgegebenen Sachverhalten und Fragestellungen. Der Inhalt bezieht sich auf das fachliche Anforderungsprofil bzw. auf das jeweils gültige Prüfstoffverzeichnis (siehe gesonderte Unterlage). Die Prüfung gliedert sich in drei Teile.

Der erste Prüfungsteil beinhaltet die Bearbeitung von zwei Standardfällen der Wertermittlung, für ein gemischt genutztes Objekt sowie für eine Spezialimmobilie.  
Zeitdauer des Prüfungsteils: 2 Zeitstunden

Der zweite Prüfungsteil beinhaltet eine Plausibilitätsprüfung anhand von Vorgaben.  
Zeitdauer des Prüfungsteils: 1 Zeitstunde

Der dritte Prüfungsteil beinhaltet die Bearbeitung eines Fragenkataloges unter Berücksichtigung des jeweiligen Prüfstoffverzeichnisses.  
Zeitdauer des Prüfungsteils: 2 Zeitstunden

Jeder der drei Prüfungsteile muss bestanden werden. Dabei müssen in jedem dieser Prüfungsteile mindestens fünfzig Prozent der maximal erreichbaren Punktzahl erreicht werden.

Die schriftliche Prüfung ist insgesamt bestanden, wenn mindestens siebzig Prozent der maximal erreichbaren Punktzahl erreicht werden. Bei der Prüfungsbewertung sind alle Teile gleich zu gewichten. **Das Bestehen des schriftlichen Prüfungsteils ist Voraussetzung für die Teilnahme an der mündlichen Prüfung.**

### 2.1.2 Mündliche Prüfung

Der Prüfbereich der mündlichen Prüfung wird ebenfalls durch das zugrundeliegende Prüfstoffverzeichnis bestimmt. Fragen, die sich auf die eingereichten Gutachten beziehen, sind ebenso zulässig und in die Bewertung einzubeziehen.

Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder als Gruppenprüfung mit bis zu drei Kandidaten durchgeführt werden.

Die Dauer der mündlichen Prüfung beträgt ca.:

- : 35 Minuten bei einem Teilnehmer,
- : 65 Minuten bei zwei Teilnehmern,
- : 90 Minuten bei drei Teilnehmern.

Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn insgesamt mindestens 70 Prozent der erreichbaren Gesamtpunktzahl erzielt wurde.

Hat der Kandidat den schriftlichen und den mündlichen Prüfungsteil bestanden, so gilt die Gesamtprüfung als bestanden.

Prüfungsteilnehmer, die sich einer Täuschungshandlung oder einer erheblichen Störung des Prüfungsablaufes schuldig machen, kann der Prüfungsausschuss von der weiteren Prüfungsteilnahme ausschließen.  
In schwerwiegenden Fällen, insbesondere bei vorbereiteten Täuschungshandlungen, wird die Prüfung insgesamt

für nicht bestanden erklärt. Das gleiche gilt bei innerhalb eines Jahres nachträglich festgestellten Täuschungen.

Der Prüfungsteilnehmer kann vor Beginn der Prüfung (bei schriftlichen Prüfungen vor Bekanntgabe der Prüfungsaufgaben) durch schriftliche Erklärung zurücktreten. In diesem Fall gilt die Prüfung als nicht abgelegt. Das gleiche gilt, wenn der Prüfungsbewerber zur Prüfung nicht erscheint.

Tritt der Prüfungsteilnehmer nach Beginn der Prüfung zurück, so können bereits erbrachte, in sich abgeschlossene, Prüfungsleistungen nur anerkannt werden, wenn ein wichtiger Grund für den Rücktritt vorliegt (z.B. ärztliches Attest im Krankheitsfall).

Tritt der Prüfungsteilnehmer nach Beginn der Prüfung zurück, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, so gilt die Prüfung als nicht bestanden. Über das Vorliegen eines wichtigen Grundes entscheidet die Zertifizierungsstelle.

### 2.1.3 Wiederholung der Prüfung

Besteht ein Kandidat die schriftliche Prüfung, die mündliche Prüfung jedoch nicht, so kann die mündliche Prüfung unter Anrechnung der schriftlichen Prüfung frühestens drei Monate nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen mündlichen Prüfung maximal einmal wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach dem Zugang der Ergebnismitteilung muss er zur Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten sein. Ansonsten verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

Besteht ein Kandidat die schriftliche Prüfung nicht, so kann er frühestens nach sechs Monaten erneut zur Prüfung antreten.

Innerhalb von sechs Jahren sind maximal zwei Wiederholungen der Gesamtprüfung möglich.

### 2.1.4 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenem Zertifizierungs- oder Rezertifizierungsprüfung zu einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle zu wechseln, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung bestehen. Die Prüfung, die er bei einer anderen Zertifizierungsstelle (erneut) ablegt, gilt als Wiederholungsprüfung.

## 2.2 Überwachung der Zertifikatsinhaber

### 2.2.1 Fort- und Weiterbildung

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation des Zertifikatsinhabers hat dieser eine jährliche Weiterbildung von mind. drei Tagen in entsprechenden Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen nachzuweisen. Die erforderlichen Inhalte dieser Fort- und Weiterbildung müssen sich auf das jeweilige „Fachliche Anforderungsprofil“ (siehe 2.1) beziehen. Für das Kalenderjahr, in dem die Zertifizierung erteilt wurde, ist der Zertifizierungsstelle kein Nachweis der Fort- und Weiterbildung vorzulegen. Erstmals für das auf das Zertifizierungsjahr folgende Kalenderjahr hat der zertifizierte Sachverständige Weiterbildungsnachweise bis zum 31. März des auf das erste Nachweisjahr folgende Jahr der Zertifizierungsstelle unaufgefordert vorzulegen (Beispiel:

Zertifizierung erfolgt am 3.2.2006, die ersten Nachweise sind für das Jahr 2007 bis zum 31. März 2008 einzureichen). Für die folgenden Jahre der Zertifizierung ist analog zu verfahren.

Der Nachweis kann als Sammelnachweis zum ersten Mal nach dem dritten Nachweisjahr erfolgen, zum zweiten Mal vor der Rezertifizierung.

### 2.2.2 Stichprobenkontrollen/Arbeitsproben

Um die Qualität der vom Zertifikatsinhaber verfassten Gutachten sicherzustellen, hat dieser während des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats der Zertifizierungsstelle auf Anforderung mindestens drei selbstverfasste Gutachten in Kopie zur Kontrolle zur Verfügung zu stellen. Sämtliche personenbezogene Daten des Auftraggebers sind vom Verfasser vorher zu schwärzen. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden. Die Anforderung dieser mindestens drei Gutachten durch die Zertifizierungsstelle erfolgt mindestens zweimal innerhalb des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikates. Dies trifft nicht auf im Einzelfall aufgrund besonderen Anlasses durch die Zertifizierungsstelle vorzunehmende außerordentliche Überwachungsmaßnahmen zu. **Achtung! Alle der Zertifizierungsstelle vorgelegten Gutachten/Prüfberichte werden nach Abschluss des Überwachungsverfahrens und möglicher Einspruchsfristen von der Zertifizierungsstelle vernichtet.**

Die Überprüfung erfolgt durch Prüfung auf der Grundlage der für die Zertifizierung geltenden Anforderungen an ein Gutachten im jeweiligen Zertifizierungsgebiet. Von den Gutachten bzw. Prüfberichten müssen mind. 2/3 positiv bewertet werden. Bei Nichterfüllen dieser Bedingung wird der zertifizierte Sachverständige zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann auch eine Überwachungsbegutachtung erfolgen. Die Überprüfung erfolgt nach formalen und inhaltlichen Gesichtspunkten.

### 2.2.3 Überwachungsbegutachtung

Überwachungsbegutachtungen können während der Gültigkeitsdauer eines Zertifikates durch von der Zertifizierungsstelle bestimmte Prüfungsbeauftragte stattfinden und dienen der Überwachung der Zertifizierungsbedingungen sowie der Klärung von Beschwerden gegen zertifizierte Sachverständige. Bei negativer Bewertung der Stichprobenkontrollen entscheidet die Zertifizierungsstelle, ob eine Überwachungsbegutachtung stattfindet.

Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten bzw. Prüfberichten sowie das Vorgehen des Zertifikatsinhabers bei der Gutachten- bzw. Prüfberichterstellung in der Praxis. Die Überwachungsbegutachtung kann beim Sachverständigen vor Ort wie auch in den Räumen der Zertifizierungsstelle oder an einem von der Zertifizierungsstelle gewählten Ort stattfinden. Maßgebend bei der Beurteilung sind die Mindestanforderungen an ein Gutachten bzw. Prüfberichte im Zertifizierungsgebiet. Bei vorliegenden Mängeln kann das Zertifikat entzogen werden.

## 2.3 Rezertifizierung

Rechtzeitig vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit (neun Monate vor Ablauf der Zertifikatslaufzeit muss der Antrag vorliegen) hat der zertifizierte Sachverständige in einem Fachgespräch analog der mündlichen Prüfung nachzuweisen, dass sich sein Wissensstand auf dem aktuellen Stand bewegt.

Inhalt des Fachgesprächs sind den Sachverständigen betreffende Neuerungen innerhalb seines Zertifizierungsgebietes entsprechend dem jeweiligen aktuellen fachlichen Anforderungsprofil.

Voraussetzung für die Zulassung zur Rezertifizierung ist der positive Abschluss der Überwachungsmaßnahmen. Erforderliche Überwachungsmaßnahmen zur Teilnahme an der Rezertifizierung sind Nachweise der jährlichen Fort- und Weiterbildung, die positive Bewertung der Stichprobenkontrollen und die positive Bewertung evtl. durchgeführter Überwachungsbegutachtungen.

Vor Ablauf der Zertifikatsgültigkeit muss die Teilnahme an einer Rezertifizierung erfolgen. Nimmt der Sachverständige in diesem Zeitraum nicht an einer Prüfung teil, wird das Zertifikat nicht verlängert bzw. muss die Teilnahme an einer kompletten Zertifizierungsprüfung erfolgen, um das Zertifikat zu verlängern.

Die Rezertifizierungsprüfung kann nach frühestens vier Wochen wiederholt werden. Eine nicht bestandene Prüfung kann maximal zweimal wiederholt werden. Spätestens sechs Monate nach dem Zugang der Ergebnismitteilung muss der Sachverständige die Wiederholungsprüfung angetreten haben.

## 2.4 Einsprüche gegen Entscheidungen der Zertifizierungsstelle

Einsprüche von Kunden (Prüfungsteilnehmer, zertifizierte Sachverständige oder Antragsteller) gegen die Entscheidungen der Zertifizierungsstelle (Gutachtenüberwachung, Prüfungsergebnis, Auflagen, Entzug oder Aussetzung der Zertifizierung) müssen innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich und unter Angabe der Gründe der Zertifizierungsstelle zugegangen sein. Davon werden die Sachverständigen in der Ergebnismitteilung noch einmal informiert.

Über den Einspruch entscheidet die Zertifizierungsstelle als verantwortliche Stelle, ggf. unter Zuhilfenahme des zuständigen Prüfungsausschusses. Dem Einspruchsführer wird die Entscheidung über seinen Einspruch schriftlich mitgeteilt und er hat erneut die Möglichkeit unter Wahrung einer Frist von 30 Tagen gegen diese Entscheidung Einspruch einzulegen. Für die Wahrung der Frist ist auch hier der Zugang bei der Zertifizierungsstelle entscheidend. Wird fristwährend Einspruch gegen die Entscheidung der Zertifizierungsstelle eingelegt, wird dieser in der zweiten Stufe dem Beschwerdeausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Kommt der Beschwerdeausschuss zu dem Ergebnis, dass die angegriffene Entscheidung der Zertifizierungsstelle begründet war, wird dies dem Einspruchsführer schriftlich und unter Beifügung von Gründen mitgeteilt.

Gegen die ablehnende Entscheidung des Beschwerdeausschusses kann der Einspruchsführer in der dritten Stufe des Verfahrens innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Entscheidung schriftlich das vertraglich vereinbarte Schiedsgericht zur endgültigen Entscheidung anrufen.

## **2.5 Beschwerden gegen Verfahren**

Grundsätzliche Beschwerden, vorgebracht von Personen, die nicht direkt als Kunde der Zertifizierungsstelle betroffen sind (z. B. Arbeitgeber, Verbandsvertreter, interessierte Kreise) gegen Verfahren der Zertifizierungsstelle können innerhalb von 30 Tagen nach Bekannt werden des beanstandeten Ereignisses schriftlich und unter Angabe der Gründe an die Geschäftsstelle gerichtet werden. Über die Beschwerde entscheidet die Geschäftsstelle, ggf. unter Zuhilfenahme des zuständigen Sektorkomitees. Das Ergebnis wird dem Beschwerdeführer schriftlich mitgeteilt. Er kann gegen diese Mitteilung unter Wahrung einer Frist von 30 Tagen Beschwerde einlegen. Hierüber wird er schriftlich informiert.

Die fristgerechte Beschwerde wird dann in der zweiten Stufe dem Lenkungsgremium (Programmausschuss) zur Entscheidung vorgelegt.

Das Lenkungsgremium (Programmausschuss) hat u. a. die Aufgabe, diese Beschwerde zu prüfen und gegebenenfalls der Geschäftsstelle geeignete Maßnahmen vorzuschlagen. Ist der Beschwerdeführer auch mit den Lösungsvorschlägen des Lenkungsgremiums (Programmausschusses) nicht einverstanden, hat er die Möglichkeit, die Beschwerde in der dritten und letzten Stufe der Akkreditierungsstelle (TGA - Trägergemeinschaft für Akkreditierung - German Association for Accreditation GmbH) zur Hilfe bzw. Entscheidungsfindung vorzulegen.

2.5 Preise

Leistung	Preis	Fälligkeit
<b>Zertifizierungsverfahren</b>		
1) Prüfung des Antrags auf Erfüllung der Grundvoraussetzungen zur Zertifizierung	€ 550,-	mit Antragseinreichung Dieser Betrag wird auch fällig ohne Zulassung zur Prüfung. Er wird dem Antragsteller bei späterer Stornierung nicht zurückgezahlt.
2) Nachzureichende Gutachten pro Stück	€ 90,-	mit Nachreichen der Gutachten
3) Anmeldung zur Prüfung, Prüfungsteilnahme (inkl. Ausstellung der Zertifizierungsurkunde und Stempel)  Der Prüfungsbetrag entfällt ganz, wenn die besondere Sachkunde bei einer zuständigen Bestellungskörperschaft nachgewiesen wurde, durch die der/die Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt ist und die besondere Sachkunde weiterhin gegeben ist. Das gilt auch für zertifizierte Sachverständige einer von IfS GmbH für Sachverständige anerkannten Zertifizierungsstelle.	€ 1 400,-	bis zwei Wochen vor dem vereinbarten Prüfungstermin Die Anmeldung ist verbindlich. Bei Abmeldung wird eine Verwaltungskostenpauschale von 30 % des Prüfungspreises berechnet. Bei Abmeldung innerhalb von 14 Tagen vor Prüfungsbeginn fällt eine Stornopauschale von 50 % an. Wird eine Anmeldung am Tag der Prüfung zurückgezogen oder erscheint ein gemeldeter Teilnehmer nicht, ist grundsätzlich der volle Preis fällig.
<b>Wiederholungsprüfung</b>		
schriftliche Prüfung	€ 800,-	bis zwei Wochen vor dem vereinbarten Prüfungstermin
mündliche Prüfung	€ 420,-	Die Anmeldung ist verbindlich. Bei Abmeldung wird eine Verwaltungskostenpauschale von 30 % des Prüfungspreises berechnet. Bei Abmeldung innerhalb von 14 Tagen vor Prüfungsbeginn fällt eine Stornopauschale von 50 % an. Wird eine Anmeldung am Tag der Prüfung zurückgezogen oder erscheint ein gemeldeter Teilnehmer nicht, ist grundsätzlich der volle Preis fällig.
Ausstellung Zertifizierungsurkunde*	€ 120,-	mit Antragseinreichung bzw. bei Anforderung
Stempel*	€ 60,-	
* Sofern kein Prüfungsverfahren nach 3) dieser Preisliste durchgeführt wird.		
<b>Überwachung während der Zertifikatslaufzeit</b>		
1) Regelmäßige Überwachung pro Überwachung (zweimal während der Laufzeit des Zertifikats)	€ 440,-	jeweils zu Beginn der Überwachungsmaßnahme
2) Ggf. außerordentliche Überwachung zur Stichprobenerhöhung	€ 340,-	jeweils zu Beginn der Überwachungsmaßnahme
3) Ggf. Überwachungsbegutachtung pro durchgeführter Begutachtung  ** zzgl. ggf. anfallender Reisekosten und Spesen der Beauftragten der Zertifizierungsstelle	€ 600,-**	jeweils zu Beginn der Überwachungsmaßnahme
<b>Rezertifizierung</b>	€ 800,-	zwei Wochen vor Rezertifizierungsprüfung
<b>Sonstiges</b>		
Aufwand für die Bearbeitung von Beschwerden gegen die Entscheidungen der Zertifizierungsstelle je Beschwerdestufe (außer vereinbartes Schiedsverfahren, hier gilt die Gebührenordnung des DIS). Der Betrag wird zurückbezahlt, wenn sich aus der Berechtigung der Beschwerde ein Bestehen eines Prüfungsteils oder der gesamten Prüfung ergibt bzw. eine Überwachungsmaßnahme nachträglich positiv bewertet wird.	€ 500,-	mit Einreichen der Beschwerde

Alle Preise verstehen sich zzgl. der ges. Mehrwertsteuer.

### 3. Rechte und Pflichten

#### 3.1 Zertifizierung

3.1.1 Ein durch die IfS GmbH für Sachverständige zertifizierter Sachverständiger hat seine besondere Qualifikation nachgewiesen und ist berechtigt, bei erstellten Gutachten durch Stempelführung auf die Zertifizierung hinzuweisen (siehe auch Hinweis auf die Zertifizierung unter Punkt 4.).

3.1.2 Die Zertifizierungsstelle händigt dem zertifizierten Sachverständigen grundsätzlich ein Zertifikat und einen die Zertifizierung ausweisenden Stempel aus. Stempel sowie Zertifikat verbleiben im Eigentum der Zertifizierungsstelle und sind bei Wegfall, Aussetzen oder Widerruf der Zertifizierung unaufgefordert an diese zurückzugeben.

3.1.3 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die zertifiziert sind, haben die Vorschriften der öffentlichen Bestellung zu beachten.

#### 3.2 Bekanntmachung

Die Zertifizierungsstelle macht die Zertifizierung im Internet öffentlich bekannt. Name, Adresse und Sachgebietsbezeichnung des Sachverständigen können gespeichert und in Listen oder auf sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage jedermann zur Verfügung gestellt werden. Der Sachverständige willigt mit Abschluss des Vertrages mit der Zertifizierungsstelle hierin ausdrücklich ein.

#### 3.3 Gewissenhafte, unabhängige und unparteiische Aufgabenerfüllung

##### 3.3.1 Gewissenhaftigkeit

Jeder Auftrag ist mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Dabei muss der aktuelle Stand von Wissenschaft, Technik und Praxiserfahrung zugrundegelegt 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 den Grad der Wahrscheinlichkeit gegeneinander abzuwägen. Sofern Mindestanforderungen für gutachterliche Leistungen im Zertifizierungsgebiet vorliegen, hat er diese anzuwenden.

##### 3.3.2 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 darauf zu achten, dass er seine gutachterlichen 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.

##### 3.3.3 Unparteilichkeit

Der Sachverständige hat seine Leistungen stets so zu erbringen, dass er sich weder in Gerichtsverfahren noch bei Privatauftrag 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 Gründe, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, hat er seinen Auftraggeber vor Auftragsübernahme hinzuweisen.

##### 3.3.4 Weisungsfreiheit

Dem Sachverständigen ist untersagt, Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis seiner Sachverständigentätigkeit verfälschen können.

#### 3.4 Persönliche Aufgabenerledigung

3.4.1 Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen.

3.4.2 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.

3.4.3 Die von Sachverständigen auf diese Weise erstellten Gutachten darf er nur alleine unterschreiben; mithin darf weder die Unterschrift der Hilfskraft noch diejenige des Arbeitgebers oder Dienstherrn unter das Gutachten angebracht werden.

#### 3.5 Schweigepflicht

3.5.1 Dem Sachverständigen ist es untersagt, Kenntnisse, welche er bei der Ausübung seiner Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger erlangt, Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerthen.

3.5.2 Der Sachverständige hat auch seine Mitarbeiter zur Beachtung der Schweigepflicht anzuhalten.

3.5.3 Die Schweigepflicht des Sachverständigen und seiner Mitarbeiter besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus. Sie gilt auch nach Erlöschen der Zertifizierung.

3.5.4 Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflichten nach Nummer 3.9 und 3.10.

#### 3.6 Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch

3.6.1 Der Sachverständige hat sich auf seinen dem Zertifizierungsgebiet mindestens drei Tage im Jahr in entsprechenden Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen fortzubilden. Soweit es Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch auf seinem Zertifizierungsgebiet gibt, hat er diese wahrzunehmen.

3.6.2 Über den Besuch der Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen bzw. der Teilnahme am Erfahrungsaustausch hat der Sachverständige Nachweis zu führen. Dieser Nachweis ist der Zertifizierungsstelle unaufgefordert entsprechend 2.2.1 vorzulegen.

### 3.7 Haftung und Versicherung

3.7.1 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.

3.7.2 Der Sachverständige trägt für den Einsatz von Mitarbeitern 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 Gutachtauftrags.

3.7.3 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.

### 3.8 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

3.8.1 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 Auftrages
- : der Tag der Erstellung des Gutachtens bzw. der Leistung oder die Gründe, aus denen das Gutachten bzw. die Leistung nicht erbracht worden ist
- : Beanstandungen über Inhalt und Ergebnis an der Tätigkeit des Gutachters oder der erstellten Gutachten bzw. gutachterlichen Leistungen

3.8.2 Der Sachverständige ist verpflichtet, die Aufzeichnungen nach Absatz 3.8.1, ein vollständiges Exemplar des schriftlichen Gutachtens oder Prüfberichts sieben Jahre lang aufzubewahren.

### 3.9 Anzeigepflichten

Der Sachverständige hat der Zertifizierungsstelle unverzüglich anzuzeigen:

- : die Änderung seiner Büroanschrift
- : die Änderung seiner Privatadresse
- : die Aufnahme einer selbständigen Sachverständigentätigkeit
- : den Abschluss eines Anstellungsvertrages

- : den Verlust des Zertifikates sowie des die Zertifizierung ausweisenden Stempels
- : die Leistung einer Eidesstattlichen Versicherung nach § 807 Zivilprozessordnung
- : 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
- : den Entzug einer geforderten Fahrerlaubnis (sofern für das Zertifizierungsgebiet gefordert)

### 3.10 Auskunftspflichten, Überlassung von Unterlagen und Duldung der Nachschau

3.10.1 Der Sachverständige 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 Strafprozessordnung) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

3.10.2 Der Sachverständige hat auf Verlangen der Zertifizierungsstelle die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (siehe 3.8) vorzulegen und eine angemessene Zeit zwecks Überprüfung zu überlassen. In diesem Zusammenhang hat die Zertifizierungsstelle sicherzustellen, dass die Vorschriften des Datenschutzes und der in 3.5 geregelten Schweigepflicht eingehalten werden.

3.10.3 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.

### 3.11 Führung der Bezeichnung „zertifizierter Sachverständiger für das jeweilige Zertifizierungsgebiet“

3.11.1 Der Sachverständige ist berechtigt, im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit oder sonstigen Aufgabenerfüllung auf seinem Zertifizierungsgebiet insbesondere auf Briefbögen und sonstigen Drucksachen auf die Zertifizierung und die Zertifizierungsstelle hinzuweisen sowie den ausgehändigten die Zertifizierung ausweisenden Stempel zu verwenden.

3.11.2 Der Sachverständige ist 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 Stempels zu unterlassen.

### 3.12 Erlöschen oder Widerruf der Zertifizierung

3.12.1 Die Zertifizierung erlischt, wenn

- : der Sachverständige unter Kündigung des Zertifizierungsvertrags gegenüber der Zertifizierungsstelle erklärt, dass er seine Tätigkeit als zertifizierter Sachverständiger einstellt
- : nach Ablauf der Zertifikatsgültigkeit

3.12.2 Die Zertifizierungsstelle kann die Zertifizierung widerrufen oder aussetzen, wenn

- : der Wegfall der persönlichen Eignung festgestellt wird
- : dem Sachverständigen eine geforderte Fahrerlaubnis entzogen wird
- : wiederholt berechnete Beanstandungen im Rahmen der Überwachung vorliegen
- : schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Zertifizierungsbedingungen für Sachverständige aus dem jeweiligen Zertifizierungsgebiet vorliegen
- : durch eine Bestellungskörperschaft eine öffentliche Bestellung und Vereidigung zum Sachverständigen widerrufen wird

### 3.13 Bekanntmachung des Erlöschens/Widerrufs

Die Zertifizierungsstelle macht das Erlöschen oder den Widerruf der Zertifizierung öffentlich bekannt.

### 3.14 Rückgabepflicht von Zertifikat und Stempel

Der Sachverständige hat nach Erlöschen oder Aussetzen der Zertifizierung das Zertifikat und den die Zertifizierung ausweisenden Stempel unverzüglich der Zertifizierungsstelle zurückzugeben.

## 4. Hinweis auf die Zertifizierung

### 4.1 Allgemeines

Die Zertifikate sollen verwendet werden, um darauf hinzuweisen, dass die von der IfS GmbH für Sachverständige zertifizierten Sachverständigen die Anforderungen für das zertifizierte Sachgebiet während der Gültigkeitsdauer der Zertifikate stets erfüllen. Zertifikate sind Maßnahmen zur Vertrauensbildung. Vertrauen kann aber nur erreicht und erhalten werden, wenn die Vertragspartner die ihnen ausgehändigten Zertifikate ordnungsgemäß verwenden. Die Zertifizierungsstelle wacht daher besonders darüber, dass ihre Zertifikate nicht irreführend oder unlauter verwendet werden. Die Zertifikate sind personenbezogen und daher nicht übertragbar. Werden Verstöße gegen den Zertifizierungsvertrag festgestellt, so behält sich die IfS GmbH für Sachverständige das Recht zur Einleitung von Maßnahmen vor, die von:

- : Abmahnung,
- : Verkürzung der Überwachungsintervalle,
- : Verbot der Werbung mit dem Zertifikat und der Benutzung des die Zertifizierung ausweisenden Stempels, bis hin zum Entzug des Zertifikates und des die Zertifizierung ausweisenden Stempels reichen können.

### 4.2 Verwendung des Zertifikates und des die Zertifizierung ausweisenden Stempels

Damit bei der Verwendung des Zertifikates und des die Zertifizierung ausweisenden Stempels in Informationsmaterial oder Werbung keine Probleme entstehen, ist folgendes zu beachten:

Bei Abbildungen der Zertifizierungsurkunde muss diese vollständig dargestellt werden. Abbildungen der Urkunde dürfen maximal so verkleinert werden, dass der Inhalt der Urkunde noch lesbar ist.

Hinweise auf die Zertifizierung müssen die folgenden Angaben des Textmusters beinhalten:

**Zertifizierte(r) Sachverständige(r) (IfS-Zert)** (Zusatz „IfS-Zert“ notwendig sofern Logo nicht verwendet wird) **für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, IfS GmbH**

oder

**von IfS GmbH zertifizierte(r) Sachverständige(r) (IfS-Zert)** (Zusatz „IfS-Zert“ notwendig sofern Logo nicht verwendet wird) **für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke.**

Als Abkürzung dieses Titels z. B. im Stempel oder auf Unterlagen bzw. Veröffentlichungen gelten die folgenden Textmuster:

**Zertifizierte(r) Sachverständige(r) (IfS-Zert)** (Zusatz „IfS-Zert“ notwendig sofern Logo nicht verwendet wird) **für Immobilienbewertung (ZIS), IfS GmbH**

oder

**von IfS GmbH zertifizierte(r) Sachverständige(r) (IfS-Zert)** (Zusatz „IfS-Zert“ notwendig sofern Logo nicht verwendet wird) **für Immobilienbewertung (ZIS).**

Den Sachverständigen ist freigestellt, ob sie die Abkürzung „ZIS“ verwenden wollen.

Zusätzlich kann die Zertifikatsnummer verwendet werden. Der die Zertifizierung ausweisende Stempel darf nur im Zusammenhang mit der gutachterlichen Tätigkeit des Sachverständigen für das jeweilige Zertifizierungsgebiet verwendet werden.

Bei Abbildungen der Zertifizierungsurkunde muss diese vollständig dargestellt werden. Abbildungen der Urkunde dürfen maximal so verkleinert werden, dass der Inhalt der Urkunde noch lesbar ist.

### 4.3 Nutzung des Zeichens „IfS-Zert“

#### 4.3.1 Name und Sitz des Zeicheninhabers

Die mit Sitz in Köln unter HRB 26060 eingetragene IfS GmbH für Sachverständige (im Folgenden „IfS GmbH“ genannt) ist Inhaberin des nachstehenden Dienstleistungszeichens (im folgenden „Zeichen“ genannt).



#### 4.3.2 Rechte und Pflichten der Zeichenbenutzer

IfS GmbH stellt den Zertifikatsinhabern auf Wunsch das Zeichen der Zertifizierungsgesellschaft per Diskette zur Verfügung. Die Verwendung des Untertextes „Personenzertifizierung DIN EN ISO/IEC 17024“ ist möglich.

Eine Vergrößerung (Originalgröße siehe 4.3.1) des Zeichens ist bis maximal zur doppelten Größe zulässig. Die Proportionen dürfen nicht verändert werden. Bei einer Verkleinerung des Originalzeichens (siehe 4.3.1) ist dies ebenfalls zu beachten. Die Lesbarkeit ist immer sicherzustellen.

Bei Verwendung des Zeichens ist der auf die Zertifizierung hinweisende Text (siehe 4.2) zusätzlich zu verwenden.

Das Zeichen kann in schwarzweißer Abbildung benutzt werden. Bei farbiger Abbildung ist das Zeichen „IfS Zert“ möglichst in blau (HKS 42, Pantone 286) zu drucken. Werbung mit dem Zertifikat darf nur während der Gültigkeitsdauer des Zertifikats betrieben werden. Wenn in Einzelfällen Zweifel über eine geplante Verwendung des Zertifikats, des Zeichens sowie des die Zertifizierung ausweisenden Stempels entstehen, ist mit der Zertifizierungsstelle Rücksprache zu nehmen. Für die Benutzung des Zeichens, insbesondere im Rahmen der Werbung, ist der Zeichenbenutzer allein verantwortlich.

### 4.4 Verlust und Entzug der Zeichenbenutzung

#### 4.4.1 Aussetzen der Zertifizierung

Wird die Zertifizierung entsprechend den Zertifizierungsbedingungen der IfS GmbH ausgesetzt, verliert der Zeichenbenutzer für den Zeitraum, in dem die Zertifizierung ausgesetzt ist, das Recht auf Zeichenbenutzung.

#### 4.4.2 Widerruf der Zertifizierung

Wird die Zertifizierung entsprechend den Zertifizierungsbedingungen der IfS GmbH widerrufen, verliert der Zeichenbenutzer das Recht auf Zeichenbenutzung.

#### 4.4.3 Sonstiger Verlust des Rechts auf Zeichenführung

Das Recht auf Zeichenführung erlischt automatisch mit Ablauf des Gültigkeitsdatums der Zertifizierung, wenn nicht neun Monate vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt worden ist.

### 4.5 Änderungen

Die IfS GmbH informiert den Zeichenbenutzer unverzüglich über Änderungen der Zeichenbenutzung.