

**Zertifizierung von
Immobilienfachverständigen – die
nächste Stufe ist erreicht**

Bernhard Floter

Zertifizierung von Immobiliensachverständigen – die nächste Stufe ist erreicht

- I. Aktuelle Entwicklungen in der Personalzertifizierung
- II. Anforderungen an Immobilienbewerter und an Immobiliensachverständige
- III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung
- IV. Fazit

I. Aktuelle Entwicklungen in der Personalzertifizierung

- : Grundlage für Zertifizierung von Immobiliensachverständigen ist das Normative Dokument
- : wird vom zuständigen Sektorkomitee der TGA entwickelt und beschlossen
- : Vertreter der Zertifizierungsstellen, Bestellungskörperschaften, Verbände wie BVS mit LVS, Mitglieder von Gutachterausschüssen, Banken

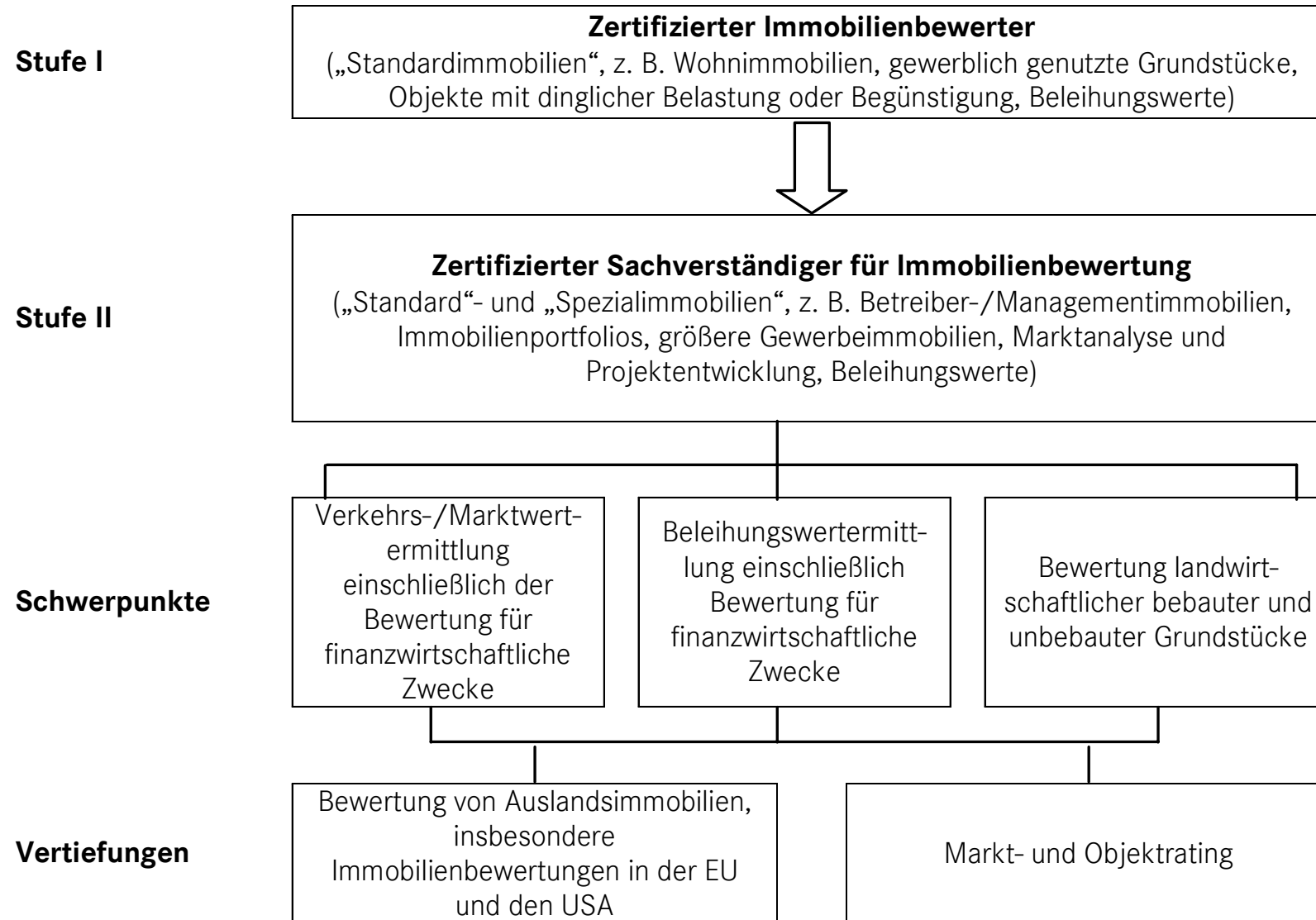
I. Aktuelle Entwicklungen in der Personalzertifizierung

- : Normative Grundlagen erstmals 1997
- : Aufteilung in die Gebiete
 - Sachverständiger für die hypothekarische Beleihungswertermittlung
 - Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 - Sachverständiger für die Bewertung landwirtschaftlicher bebauter und unbebauter Grundstücke
- : erfüllt nicht mehr die aktuellen Marktbedürfnisse

I. Aktuelle Entwicklungen in der Personalzertifizierung

- : 2004 Beginn der Überarbeitung
- : Grundsätzliche Aspekte bei der Überarbeitung:
 - gesteigerter Anspruch des Marktes an die Kenntnisse der Immobiliensachverständigen
 - Nachfrage nach einfacher qualifizierten Bewertern für die Abwicklung von Aufträgen, bei denen kein besonderes Spezialwissen gefordert wird
- : 2-Stufen-System

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“



II. Anforderungen an Immobilienbewerter und an Immobiliensachverständige

Stufe I Zertifizierter Immobilienbewerter

- : abgeschlossenes Studium, mind. vier Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, zwei Jahre in der Immobilienbewertung
- : oder mind. sechs Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, drei Jahre in der Immobilienbewertung, wenn Ausbildung vorhanden

II. Anforderungen an Immobilienbewerter und an Immobiliensachverständige

Stufe II Zertifizierter Immobiliensachverständiger

- : abgeschlossenes Studium, mind. fünf Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, drei Jahre in der Immobilienbewertung
- : oder mind. acht Jahre immobilienbezogene praktische Tätigkeit, fünf Jahre in der Immobilienbewertung, wenn Ausbildung vorhanden

II. Anforderungen an Immobilienbewerter und an Immobiliensachverständige

Zulassungsgutachten Stufe I

- : **Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses**
- : **Bewertung einer Eigentumswohnung**
- : **Bewertung eines Mehrfamilienhauses**
- : **Bewertung eines gemischt genutzten oder gewerblich genutzten Objektes**
- : **mind. ein Gutachten mit wertbeeinfl. dinglicher Belastung oder Begünstigung**
- : **in zwei Gutachten muss zusätzlich ein Beleihungswert ausgewiesen werden**

II. Anforderungen an Immobilienbewerter und an Immobiliensachverständige

Zulassungsgutachten Stufe II

- : Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- : Bewertung einer Eigentumswohnung
- : Bewertung von drei gewerblichen Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten (mind. ein Betreiber- oder Managementimmobilie) oder Bewertung eines Mehrfamilienhauses
- : mind. zwei Gutachten mit wertbeeinfl. dinglicher Belastung oder Begünstigung
- : in zwei Gutachten muss zusätzlich ein Beleihungswert ausgewiesen werden
- : ein Wohnraum- und ein Gewerbemietgutachten

III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung

Anpassung des Prüfstoffverzeichnis

- : **Ergänzungen im Bereich volks- und betriebswirtschaftlicher Kenntnisse**
- : **erhöhte rechtliche Kenntnisse (Vertragsrecht, Haftungsfragen, Vergütung, Steuerrecht, Miet- und Baurecht)**
- : **Detailwissen der speziellen Bewertungsverfahren**
- : **Analyse zur Kostensituation von Betreiberimmobilien**

III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung

- :** **keine unmittelbaren Auswirkungen auf bereits zertifizierte Sachverständige**
 - **Stufe II mit Schwerpunkt Markt-/Verkehrswertermittlung entspricht derzeitigen Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**
 - **bisherige Zertifizierung für Beleihungswertermittlung entspricht Stufe II, Schwerpunkt Beleihungswertermittlung**
 - **neue Bezeichnungen können sofort übernommen werden, spätestens nach der Rezertifizierung müssen sie übernommen werden**

III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung

Erwerb eines weiteren Schwerpunktbereichs

- : Sachverständige, die bereits für einen Schwerpunktbereich Stufe II zertifiziert sind, müssen für weiteren Schwerpunkt „Delta-Prüfung“ ablegen

III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung

Delta-Prüfung

: schriftliche Prüfung

- eine Stunde Fragenbeantwortung
- Plausibilitätsprüfung eines Gutachtens aus dem zu prüfenden Bereich
- Alternativ ist auch eine Wertermittlung aus dem zu prüfenden Bereich möglich.

III. Die neuen Grundlagen der Zertifizierung

- : **IfS-Immobilienseminare sind auf die neuen fachlichen Anforderungen abgestimmt**
- : **zusätzlich kompaktes „Sachkundeupdate“**

IV. Fazit

- : Anpassung der Zertifizierungsanforderungen und des Prüfstoffverzeichnisses an die Anforderungen des Marktes ist zu begrüßen**
- : Stufensystem sicherlich sinnvoll, zwischen Stufe I und II zu wenig tiefenschärfende Unterschiede**
- : 3-Stufen-Modell-Vorschlag des IfS**

IV. Fazit

3-Stufen-Modell-Vorschlag

Stufe I: Zertifizierter Immobilienbewerter

**Stufe II: Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken**

**Stufe III: Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienwirtschaft**

IV. Fazit

: Das neue System der Zertifizierung ist im Grundsatz gelungen, im Detail verbesserungswürdig.