

Immobilienbewertung

Öffentlich bestellte oder zertifizierte Sachverständige – wem gehört die Zukunft?

1 Systemvergleich: Öffentliche Bestellung versus Zertifizierung nach der ISO 17024

Der deutsche Gesetzgeber hat sich 2009 mit Erlass des Akkreditierungsstellengesetzes und der Einführung des § 36a GewO dazu 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:

Qualitätssicherungssystem	öffentliche Bestellung	Zertifizierung nach der ISO 17024
Rechtsgrundlage	§§ 36 und 36a GewO ¹⁾	AkkStelleG ²⁾
Besteller/ Zertifizierer	Kammern (IHK, AK, IK, i.d.R. LwK)	DAkKS-akkreditierte Zertifizierungsstellen ³⁾ (z.B. Sprengnetter Zertifizierung GmbH)
Überwachung der Besteller/ Zertifizierer	keine	Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH DAkKS (seit 01.01.2010)



Abb.: **Die beiden deutschen gesetzlich geregelten Qualitätssicherungssysteme für Sachverständige in der Immobilienbewertung**

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

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. Insoweit sind die beiden Systeme vergleichbar.

Bei der Zertifizierung nach der ISO 17024 durch international anerkannte Zertifizierungsstellen⁵⁾ wird jedoch nicht nur der Sachverständige überwacht, sondern auch der Zertifizierer und dessen Zertifizierungssystem (hoheitlich von der DAkKS, die quasi als Behörde fungiert).

In der **Überwachung der Zertifizierungsstelle** liegt **einer der beiden wesentlichen Qualitätsunterschiede zwischen öffentlicher Bestellung und Zertifizierung**. Jährlich werden die akkreditierten Zertifizierungsstellen einem Geschäftsstellen- bzw. Witnessaudit durch die DAkKS unterzogen.

1) Durch Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewerberecht; vom 17.07.2009 (BGBl. I 2009, 2091) wurde u.a. § 36a GewO eingeführt und damit § 36 GewO der EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR und EU-Berufanerkenntnisrichtlinie BAR angepasst.

2) Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz – AkkStelleG); vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2625); Rechtskraft am 07.08.2009.

3) Vgl. 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 der Leistungserbringer und deren Produkte sowie um angemessene Verbraucherpreise (vgl. auch Abschnitt 2).

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

Überprüft bzw. überwacht werden dabei u.a.:

- + Die **Einhaltung der einschlägigen Normen**; insbesondere der ISO 17024.
- + Das **Einhalten der Zulassungsvoraussetzungen**. Insbesondere die Bewertungskriterien der Zertifizierungsstelle und die Bewertung der eingereichten Zulassungsgutachten durch die Prüfer sind Gegenstand der Überwachung. Subjektiv geprägte Beanstandungen und Forderungen von Prüfern, die diese selbst in der Praxis nicht einhalten, werden somit vermieden.
- + Die **Qualifikation der Prüfer** und des sonstigen Fachpersonals.
- + Die **Vollständigkeit** (Sind z.B. alle Bereiche des **Prüfstoffverzeichnisses** abgedeckt?) **und die Aktualität des Prüfungsfragen- und Prüfungsaufgabenkataloges**. Inhalt, Verständlichkeit, Schwierigkeitsgrad und die Gewichtung müssen der jeweiligen Zertifizierungsstufe entsprechen. Der Katalog ist laufend zu aktualisieren. Die Fragen sind nach den Prüfungen statistisch auszuwerten; aus den Auswerteergebnissen sind Folgerungen für deren zukünftige Verwendung zu treffen.
- + **Durchführung der schriftlichen und mündlichen Prüfung**. Ordnungsgemäßer Ablauf sowie angemessenes Niveau und sachgerechte Bewertung werden somit gesichert; auch ein vergleichbares Qualitätssicherungsniveau der verschiedenen akkreditierten Zertifizierungsstellen. Für alle Prüfungsteilnehmer wird Chancengleichheit sichergestellt. So sind z.B. die Aufgabenstellungen nicht durch die „Nähe zu einer Ausbildungsstelle“ oder durch bestimmte „Lehrmeinungen“ geprägt.

Der **zweite wesentliche Qualitätsunterschied zur öffentlichen Bestellung** besteht in der **Überwachung der zertifizierten Sachverständigen** durch die Zertifizierungsstelle.

Hierzu gehören insbesondere die Überprüfung der Weiterbildungsverpflichtung, fortlaufende Gutachtenprüfung und Rezertifizierungsprüfung spätestens nach 5 Jahren.

Diese Qualitätssicherungsmaßnahmen sind bei der Zertifizierung durchgreifend und werden flächendeckend und ausnahmslos angewendet.¹⁾

Viele dieser Qualitätssicherungsinstrumente der Zertifizierung sind – wenn es sie überhaupt gibt – bei den Bestellungsinstitutionen nur unverbindliche Empfehlungen des DIHK (z.B. wurde 2001 in deren Mustersachverständigenordnung die Befristung der öffentlichen Bestellung aufgenommen) oder des „Arbeitskreis Sachverständigenwesen beim DIHK“ (z.B. hat dieser 2005 allen 81 IHK's²⁾ empfohlen, alle öffentlich bestellten Sachverständigen einer aktuellen Überprüfung zu unterwerfen und auch von allen je ein Gerichts- bzw. Privatgutachten anzufordern und zu prüfen). Beide Empfehlungen sind noch weit von ihrer Realisierung entfernt.

Schmalgemeier³⁾ fasst die Qualitätssicherungssituation bei den Bestellungsorganen wie folgt zusammen: Die Empfehlungen zur Qualitätssicherung bei der öffentlichen Bestellung haben sich in wesentlichen Punkten der Zertifizierung angenähert. Bei der Sicherung deren Anwendung bestehen jedoch erhebliche „strukturelle Defizite“.

1) Da die formalen (Prüfungszulassungsvoraussetzungen) sowie die fachlich-inhaltlichen Anforderungen (öffentliche Bestellung: MSVO-DIHK; Zertifizierung: ND bzw. Sprengnetter Zertifizierungsregeln für „ZIS Sprengnetter AI“) zwischenzeitlich fast zu 100 % harmonisiert wurden, sind diese **Qualitätsversprechen** gegenüber der Öffentlichkeit von öffentlicher Bestellung und der Zertifizierung identisch. Der wesentliche Unterschied ist aber, dass bei zertifizierten Sachverständigen die Qualität wegen der permanenten und flächendeckenden Überprüfung auch garantiert ist. Im öffentlichen Bestellungswesen existiert eine vergleichbare Qualitätssicherung nicht.

2) Nach P. Bleutge gibt es in Deutschland insgesamt 170 Bestellungsorganisationen für Sachverständige.

3) Schmalgemeier, H. (DAkKS-Fachauditor im Bereich Immobilienbewertung) in Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstückbewertung, 78. Ausgabe 6/2007, S. 9.5.3/32.

Zwischenfazit:

Eine mit der Zertifizierung auch nur annähernd vergleichbare Qualitätssicherung hat das Kammer-Bestellungswesen nicht etabliert. Das DAkKS-Qualitätssicherungssystem nach der ISO 17024 (Drittüberwachung, verbindliche durchgreifende Regelungen, die auch flächendeckend und ausnahmslos angewendet werden) 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 wurde, baut der deutsche Gesetzgeber diese zugunsten der Bestellungskörperschaften bzw. öffentlich bestellten Sachverständigen bestehenden Wettbewerbsverzerrungen ab.¹⁾

Hinweis: Diese Gleichstellung ist trotz Einfügung des § 36a GewO zur Sicherstellung des EU-rechtlichen Gebots der Schaffung eines wettbewerbfreien innerdeutschen und grenzübergreifenden Dienstleistungsverkehrs unabdingbar.

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 „Wettbewerbssystem“ öffentliche Bestellung einer zusätzlichen umfangreichen (Doppel)Überprüfung zu unterwerfen.
- Für ausländische nach der ISO 17024 von der international anerkannten Zertifizierungsstelle ihres Landes zertifizierte 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.

In Deutschland sind aus diesem Grunde **in neueren Gesetzen** (z.B. BewG/ErbStR²⁾, InvG³⁾, PfandBG⁴⁾) **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 BelWertV⁵⁾ regelt diese Gleichstellung in § 6 (Gutachter).

Aus diesen Gesetzesnovellierungen ist abzulesen, dass die Zertifizierung nach der ISO 17024 und die öffentliche Bestellung in Deutschland gleichen rechtlichen Rang besitzen.⁶⁾

1) Nicht zuletzt auch in Folge der Maßgaben in der EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR (ABl. L 376 vom 27.12.2006, 36).

2) Im Bewertungsgesetz (BewG) bzw. in der Erbschaftsteuerrichtlinie (ErbStR) ist die ehemals (ErbStR 2003, R 162 Satz 2 und R 177 Satz 2) ausschließliche Zuständigkeit der öffentlich bestellten Sachverständigen gestrichen worden.

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

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

5) Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV).

6) Das gilt auch für Gesetze, die bisher noch nicht novelliert wurden. So hatten z. B. die Rechtsprechung und die einschlägigen Kommentierungen zur ZPO die dort noch vorhandene Bevorzugung der öffentlichen Bestellung bereits vorher erheblich reduziert. Mehrere Gerichte haben z.B. übereinstimmend 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 07.06.2010 – 6 U 213/08; LG Hannover, Beschluss vom 28.02.2003 – 13 T 27/03; LG Magdeburg, Beschluss vom 12.05.2009 – 3 T 247/09). Bei nach der ISO 17024 von einer international anerkannten Zertifizierungsstelle zertifizierten Sachverständigen ist die Qualifikation zweifelsfrei gegeben.

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

Die **öffentliche Bestellung** (öB) ist nur in Deutschland 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 Ziel ausgearbeitet, 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 Akzeptanz auf nationaler und internationaler Ebene sicherzustellen, die Grundlage für die Anerkennung von Zertifizierungsstellen und deren Zertifizierungsprogrammen 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.⁴⁾

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.²⁾ Der Begriff Zertifizierung selbst ist jedoch nicht geschützt;³⁾ 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 (manche bis Ende 2014) noch weiter.

1) Auszug aus der „Einleitung“ zur DIN EN ISO/IEC 17024.

2) 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**.

3) Vgl. BGH, Urteil vom 09.06.2011 – I ZR 113/10 (Sprengnetter-Bibliothek: Elektronische Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung inkl. Fachwörterbuch und Prüfungsfragen zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011).

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-Mitgliedstaaten ab dem 01.01.2010 nur noch eine nationale Akkreditierungsstelle geben darf.¹⁾ 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. D.h. 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 XX²⁾ zertifizierter Sachverständigen für ...**“ führen.³⁾

Gutachtenleistungen nachfragende Personen oder Institutionen sollten deshalb darauf achten, dass „ihre“ Sachverständigen von einer international anerkannten Zertifizierungsstelle zertifiziert sind.⁴⁾

4 Titel/Qualitäten - Zielrichtungen

Die **Kammern** vergeben in etwa übereinstimmend den Titel „Von der XY-Kammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke“. Zielrichtung ist traditionell die Qualifizierung zur Erstellung von Gerichtsgutachten. Dies engt Sachverständige, die die öffentliche Bestellung anstreben, oftmals auf dieses Arbeitsfeld ein.

Sprengnetter Zertifizierung GmbH vergibt differenzierte Titel, namentlich

- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)
- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)
- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Dieses Zertifizierungssystem ist diversifiziert und flexibel so angelegt, dass es auf die Anforderungen des Marktes reagieren kann.

Diversifizierung bringt für den **Auftraggeber** folgende **Vorteile**:

- Er kann sich den für seine Aufgabe geeigneten Sachverständigen auswählen.
- Bereits die Titel geben zu erkennen, welchen jeweiligen fachlich-inhaltlichen Anforderungen der jeweilige Sachverständige genügt.
- Auftraggeber (auch gerichtliche) können sich bei zertifizierten Sachverständigen zudem sehr leicht über die bei diesen garantiert gegebene Qualifikation (bei der DAkKS und bei den akkreditierten Zertifizierungsstellen; auch jeweils im Internet) vertieft informieren.

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

2) Z.B. „Sprengnetter Zertifizierung GmbH“.

3) 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 auch mit der DAkKS abgestimmte Zusatz „international anerkannt“ fehlt derzeit (leider) noch in vielen gesetzlichen Regelungen.

4) Die deutschen international anerkannten Zertifizierungsstellen findet man unter www.dakks.de, Rubrik „Akkreditierung/Akkreditierte Stellen (DAkKS)/Sachgebietsnummer P73“.

Für den **Sachverständigen** hat dies die **Vorteile**:

- Er engt sich nicht auf eine vorrangige Zielrichtung (Erstellung von Gerichtsgutachten) ein.
- Er kann sich gestuft qualifizieren¹⁾.
- Er kann sich spezialisieren.

5 Einschätzung der Entwicklung

Durch die (in wenigen Bereichen noch abzuschließende) gesetzliche Gleichstellung der international anerkannten Zertifizierung mit der öffentlichen Bestellung ist 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.

Die zertifizierten Sachverständigen haben ihre Marktposition – nicht zuletzt aufgrund der geänderten Gesetzeslage und des überlegenen Qualitätssicherungssystems – zunehmend ausgeweitet. Bei Gutachten für steuerliche Zwecke und Immobilienfinanzierungen 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 DAkKS, aber auch bereits vorher durch den 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“ bzw. den **einmaligen** Qualitätsnachweis eines Akademie- oder Fachhochschulabschlusses besitzen) interessieren sich für einen Weg zur Erreichung der Zertifizierung nach der ISO 17024 und damit in ein System der **permanent** und flächendeckend überwachten Qualitätssicherung.

Die in der Vergangenheit in Deutschland marktbeherrschende öffentliche Bestellung wird an Bedeutung verlieren.²⁾ **Die Zukunft des Sachverständigenwesens dürfte** aufgrund der in allen Bereichen fortschreitenden „Deregulierung“ und „Europäisierung“ bzw. „Internationalisierung“ **in der Zertifizierung liegen.**^{3) 4)}

1) Die Sprengnetter Akademie bietet auf diese Qualifikationen hin optimierte Ausbildungskonzepte an.

2) So auch Schmalgemeier, a.a.O., S 9.5.3/37.

3) So bereits Sprengnetter 1997:

„Versuche der IHK-Organisationen, die in der Eigenschaft als Bestellskörperschaften das deutsche Modell der öffentlichen Bestellung europaweit exportieren wollten, schlugen fehl.

Europäische Institutionen kennen lediglich das Berufsbild des zertifizierten Sachverständigen. Im Zuge der Umsetzung der europäischen Richtlinien in deutsches Recht steht daher zu befürchten, dass der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige an Bedeutung verlieren könnte.“

Vgl. u.a. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 15, Kapitel 1, Abschnitt 2.4.3 (14. Ergänzung/März 1999).

4) Die Situation ist vergleichbar mit dem Übergang des deutschen Titels „Dipl.-Ing. (FH)“ zu internationalen „Bachelor“ und des „Dipl.-Ing. (Universität)“ zum „Master“.

6 Zusammenfassung der Vor- und Nachteile der Systeme

System	Vorteile	Nachteile
öffentliche Bestellung	<ul style="list-style-type: none"> • Tradition/Bekanntheit 	<ul style="list-style-type: none"> • starr (wenig flexibles System) • einstufig (langer ungewisser Weg), fehlende Diversifizierung • gegenüber der Zertifizierung erheblich niedrigere Qualitätssicherung • nur in Deutschland bekannt • abnehmende Bedeutung
Zertifizierung nach der ISO 17024	<ul style="list-style-type: none"> • flexibel (sich den ändernden Anforderungen des Marktes anpassendes System): <ul style="list-style-type: none"> •• mehrstufig (erster Abschluss schon früh; Baukastensystem) •• diversifiziert (Spezialqualifizierungen möglich) • weltweit bekannt • durchgreifende Qualitätssicherung • zunehmende Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> • relativ jung (insbesondere privaten deutschen Auftraggebern noch erklärungsbedürftig¹⁾)
Sprengnetter Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich Zertifizierung und Qualitätssicherung auch der Marktkompetenz²⁾ • Sprengnetter Akademie bietet auf die von Sprengnetter Zertifizierung angebotenen Qualitätsabschlüsse hin optimierte Ausbildungskonzepte an 	

1) Bei institutionellen „Gutachtenkonsumenten“ (insbesondere Realkreditinstituten, Finanzverwaltung) besteht dieser Erklärungsbedarf zwischenzeitlich (fast) nicht mehr.

2) Die explizite Zertifizierung und **Qualitätssicherung der Marktkompetenz** gibt es in Deutschland derzeit nur bei der Sprengnetter Zertifizierung GmbH. Hier müssen die Kandidaten, die zur Zertifizierung zugelassen werden wollen, eine „Hausarbeit über die Analyse des örtlichen Grundstücksmarktes“ erstellen. Die diesbezüglichen methodischen Fähigkeiten und praktischen Erfahrungen sowie deren Aktualisierung können sich Sachverständige u.a. in den deutschlandweiten „Sprengnetter Expertengremien“ erarbeiten (vgl. www.sprengnetter.de, Rubrik „Marktdaten/ Expertengremien“).

Anlass der Aufnahme der „Qualität(ssicherung) **Marktkompetenz**“ war, dass zunehmend häufiger von Gesetzen (z.B. BelWertV, InvG), von der Rechtsprechung und in Vergaberichtlinien von institutionellen Auftraggebern (insbesondere Kreditinstituten und Kapitalanlagegesellschaften) die besondere Kenntnis des Bewertungssachverständigen über den jeweiligen Immobilienmarkt und die Objektart unabdingbar gefordert wird; **zusätzlich zum fundierten Fach- und Erfahrungswissen**.

Traditionell wird die Auffassung vertreten, dass Marktkompetenz nicht prüf- oder gar zertifizierbar sei. So z.B. G. Leopoldsberger in Immobilien-Zeitung, 36/2011 vom 08.09.2011: „Am Ende benötigt der Bewerter aber vor allem Markterfahrung. Und die lässt sich nun mal nicht zertifizieren.“ Sprengnetter hat hier ganz gegenteilige Erfahrungen und zertifiziert bei der Vergabe aller Titel (vgl. Abschnitt 4) auch die Marktkompetenz.