

19.2. Übersicht über Titel, Diplome und Status von Immobilienwertermittlungs-Sachverständigen

19.2.1. Sachverständiger

Der Begriff selbst hat keine gesetzliche Grundlage und wird in keinem Gesetz definiert.

„Der Gesetzgeber hat weder bestimmt, wer sich als Sachverständiger bezeichnen kann, noch die Rechtsverhältnisse dieses Personenkreises geregelt. Wo der Begriff des Sachverständigen im Gesetz verwendet wird ..., wird sein Bedeutungsinhalt vorausgesetzt.“⁸⁹

Auch der Bundesgerichtshof stellt fest, „dass die Bezeichnung ‚Sachverständiger‘ - anders als die Bezeichnung ‚öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger‘ - gesetzlich nicht geschützt ist.“⁹⁰

‚Sachverständiger‘ ist demnach kein Begriff, der einen eindeutigen, gar staatlich kontrollierten Abschluss, ein Diplom, eine bestimmte, festgelegte Ausbildung o.Ä. wiedergibt, sondern eine Bezeichnung für einen „Spezialist[en] auf einem eng definierten Sachgebiet, das in der Regel den Teilbereich eines Berufes bildet.“⁹¹

Dabei ist die Annahme, „die erforderliche Fachkompetenz setze einen Ausbildungsgang mit förmlicher Abschlussprüfung voraus“ nur der „Regelfall und schließt Ausnahmen nicht aus.“ Somit kann auch jemand, der über „eine langjährige Mitarbeit bei einem anerkannten Sachverständigen“ verfüge oder sich die nötige Fachkompetenz „auf autodidaktischem Wege und einer langjährigen ordnungsgemäßen Gutachtertätigkeit“ erworben habe, möglicherweise als Sachverständiger gelten. „An den Nachweis sind insoweit allerdings nicht geringe Anforderungen zu stellen.“⁹²

Für Personen, die den nötigen Voraussetzungen nicht genügen, lässt der BGH in demselben Urteil die Bezeichnungen ‚Schätzer‘, ‚Bewerter‘ und ‚Gutachter‘ offen.

19.2.2. Freier Sachverständiger

„Der Begriff des ‚freien‘ Sachverständigen wurde von den Sachverständigenverbänden geprägt. In der Literatur wird der Begriff ‚privater‘ oder ‚selbst ernannter‘ Sachverständiger vorgeschlagen. Zu den ‚freien‘ Sachverständigen zählen diejenigen der selbständig tätigen Sachverständigen und der bei ihnen angestellten Sachverständigen.“

⁸⁹ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 6

⁹⁰ BGH, Urteil vom 06.02.1997 – I ZR 234/94

⁹¹ Bundesverwaltungsgericht, 1973; zitiert nach Bayerlein, a.a.O.

⁹² BGH, Urteil vom 06.02.1997 – I ZR 234/94

digen, die keine öffentlich-rechtliche Urkunde über ihre Qualifikation und Eignung besitzen.“⁹³ (vgl. „Sachverständiger“)

19.2.3. Anerkannter Sachverständiger

Die Führung der Bezeichnung „Anerkannter Sachverständiger“ erfüllt den objektiven Tatbestand des Strafgesetzbuches § 132a Missbrauch von Titeln, Berufsbezeichnungen und Abzeichen, wenn der Sachverständige nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist.⁹⁴

19.2.4. Amtlich anerkannt

„Diese Kategorie von Sachverständigen ist speziell für die technische Überwachung entwickelt worden.“⁹⁵ Hierzu gehören Organisationen wie der TÜV oder die Dekra. Für die Immobilienwertermittlung ist dieser Begriff nicht relevant.

19.2.5. Verbandsgeprüfter Sachverständiger

„Ein Teil der ‚freien‘ Sachverständigen hat sich in Verbänden organisiert, die ein Mitglied erst dann aufnehmen und als Verbands-sachverständigen ‚anerkennen‘, wenn es bestimmte persönliche und fachliche Anforderungen erfüllt.“⁹⁶

Hier handelt es sich also um eine Art von Selbstkontrolle innerhalb der Gruppierung der ‚freien‘ Sachverständigen. (s. dort)

19.2.6. Dipl.-Sachverständiger DIA

Dies ist eine von der *Deutschen Immobilien Akademie* in Freiburg eingeführte Bezeichnung. Die DIA ist eine privatwirtschaftliche GmbH, die mit der Universität Freiburg kooperiert, jedoch nicht deren fachlicher Aufsicht untersteht. „Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg und der Bundesverband Ring Deutscher Makler (RDM).“⁹⁷

19.2.7. öffentlich-bestellt und vereidigt

Die öffentliche Bestellung ist die allgemein bekannteste und bis heute am meisten wertgeschätzte Anerkennung von Sachverständigen, daher widmen wir ihr an dieser Stelle den meisten Platz.

⁹³ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 11

⁹⁴ LG Bonn, Urteil vom 20.01.1978 - 3 O 281/77

⁹⁵ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 10

⁹⁶ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 12

⁹⁷ Website der DIA Freiburg

Die öffentliche Bestellung basiert auf § 36 der bundesdeutschen Gewerbeordnung. Diese ermöglicht es, dass Körperschaften des öffentlichen Rechts (z.B. IHK, Baukammer, Architektenkammer) nach den Maßgaben der Gewerbeordnung und ihrer jeweiligen eigenen Sachverständigenordnung bei bestehendem Bedarf Sachverständige öffentlich bestellen und darauf „vereidigen, dass sie ihre Sachverständigenaufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und ihre Gutachten entsprechend“ erstatten.

Laut § 2 der Sachverständigenordnung der IHK Berlin hat die öffentliche Bestellung „den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubwürdig sind.“

Zu den Bestellungsvoraussetzungen gehören nach § 3 beispielsweise „überdurchschnittliche Fachkenntnisse, praktische Tätigkeiten“ und in „geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen“ zu leben, außerdem die „Gewähr für Unparteilichkeit und Unabhängigkeit“ zu bieten.

Gemäß § 4 entscheidet die IHK „nach Anhörung des Ausschusses für Sachverständigenfragen. Zur Überprüfung der besonderen Sachkunde kann sie Referenzen einholen, sich vom Bewerber erstattete Gutachten vorlegen lassen, Stellungnahmen fachkundiger Dritter einholen, die Einschaltung eines Fachgremiums veranlassen und weitere Erkenntnisquellen nutzen.“

Nach § 8 darf sich der Sachverständige „bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme aussetzen, die seine Vertrauenswürdigkeit und die Glaubhaftigkeit seiner Aussagen gefährdet (Unabhängigkeit)“ und er hat „die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilungen ... sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen.“

Letzteres stellt einen hohen Anspruch daran, wie gut belegt in Gutachten die Quellen verwendeter Werte sein müssen (Marktberichte, Fachliteratur, Datenbanken etc.).

Laut § 9 hat der Sachverständige „die von ihm angeforderten Leistungen ... in eigener Person zu erbringen (persönliche Aufgabenerfüllung). Der Sachverständige darf Hilfskräfte nur zur Vorbereitung seiner Leistung und nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; der Umfang der Tätigkeit der Hilfskraft ist kenntlich zu machen.“

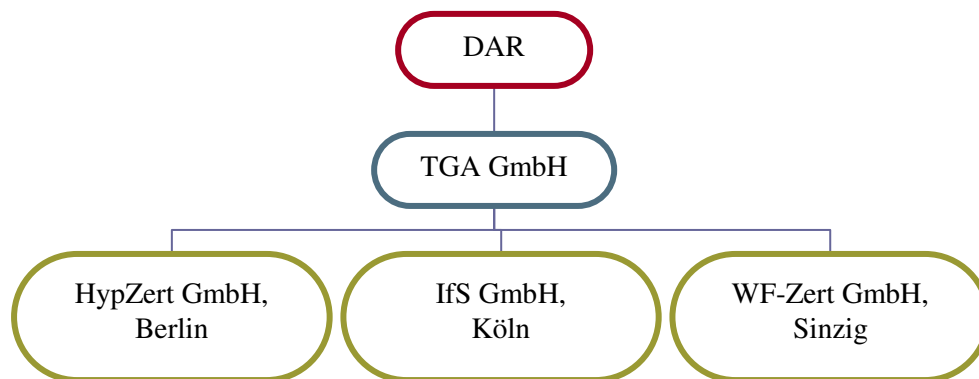
Im außergerichtlichen Bereich kann diese Zuarbeit durch Hilfskräfte erweitert werden, darf jedoch gemäß den *Richtlinien zur Sachverständigenordnung Abschnitt 9.2 nicht* die Ortsbesichtigung, Tatsachenfeststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen umfassen; diese hat er „in eigener Person“ durchzuführen. Weiterhin heißt es dort in Abschnitt 9.3.: „Es ist mithin nicht zulässig, dass der Sachverständige nur formal und nach außen hin die Verantwortung für die unter seinem Namen abgegebenen Gutachten übernimmt. Er muss seine Leistungen vielmehr in den wesentlichen Teilen selbst erbringen, um sie jederzeit selbst vor Gericht oder gegenüber seinem

privaten Auftraggeber vertreten, erläutern, ergänzen oder zu abweichenden Feststellungen und Meinungen anderer Sachverständigen Stellung nehmen zu können.“

19.2.8. zertifiziert⁹⁸ nach DIN EN 45013 bzw. DIN EN ISO/IEC 17024

Mit dem „Globalen Konzept für Zertifizierung und Prüfwesen“ der EU-Kommission strebt diese an, „Vertrauen in das Prüf- und Zertifizierungswesen der EU-Staaten“ zu schaffen.⁹⁹

Um diese Zielsetzung der EU-Kommission in Deutschland umzusetzen, wurde im März 1991 der Deutsche Akkreditierungsrat (DAR) gegründet.¹⁰⁰ Er ist ein gemeinsam von Staat und Wirtschaft getragenes Gremium mit koordinierenden Aufgaben.¹⁰¹



Der DAR akkreditierte für den Bereich der Personalzertifizierungen nach DIN EN 45013 die „Tränergemeinschaft für Akkreditierung GmbH“ (TGA GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main.

Die TGA GmbH wiederum hat für den Bereich der Grundstückswertermittlung drei Organisationen akkreditiert, die in Deutschland Sachverständige für dieses Fachgebiet nach DIN EN 45013 zertifizieren dürfen.

Diese drei Organisationen sind es letztlich, die den einzelnen Sachverständigen nach den Vorgaben des „Normativen Dokuments“ (= Regelwerk) der TGA sehr umfassend und sehr tiefgehend prüfen. (zu HypZert GmbH siehe eigener Abschnitt weiter unten)

(Hinweis: Nov. 2008: Der Text stammt aus dem Jahr 2005. Zwischenzeitlich gibt es weitere solche Zertifizierungsstellen).

⁹⁸ certificare, zu lat. certus = sicher, gewiss: [amtlich] beglaubigen, bescheinigen; mit einem Zertifikat versehen.

⁹⁹ Handbuch des Deutschen Akkreditierungsrates, Kapitel 1

¹⁰⁰ akkreditieren: eigtl. einen [diplomatischen] Vertreter (z.B. Botschafter) beglaubigen, bevollmächtigen: von frz. *accréditer*, zu: *crédit*, Kredit

¹⁰¹ Handbuch des Deutschen Akkreditierungsrates, Kapitel 2

Im Gegensatz zur Prüfung auf die öffentliche Bestellung hin – die lediglich in einem kurzen Absatz in der Sachverständigenordnung und wenigen Absätzen in den zugehörigen Richtlinien beschrieben ist – gibt es für die Zertifizierungsprüfung seitens lange präzise Prüfungsanforderungen, um ein durchgehend hohes Niveau der Zertifizierung von Sachverständigen sicherzustellen.

Im Oktober 2003 wurde das bislang nur europäische System durch die Übernahme des weltweit gültigen Standards ISO/IEC 17024 durch das Deutsche Institut für Normung zu einem weltweit gültigen System erweitert.

Unserer Einschätzung nach ist daher die Personalzertifizierung nach DIN EN 45013 bzw. ISO/IEC 17024 die Sachverständigenqualifikation der Zukunft, da sie einerseits auf einem weltweiten System basiert und somit in der ganzen Welt anerkannt ist, und andererseits, weil sie ein streng normiertes Prüfungssystem hat, das „Vorlieben“ von Prüfern oder andere Willkürlichkeiten ausschließt.

Nicht verwechseln sollte man dieses Personenzertifizierungssystem mit dem Zertifizierungssystem für Unternehmen (Büroabläufe und Qualitätssicherung) nach DIN ISO 9001. Dieses System macht nämlich keinerlei Aussage über die fachliche Qualifikation eines Sachverständigen.

19.2.9. zertifiziert durch...

Verschiedene Institutionen (z.B. Vereine, Verbände und gewerbliche Ausbildungsinstitute) erteilen die Zertifizierung nach DIN EN 45013 auch ohne die Akkreditierung durch die TGA. Wenn dies möglicherweise rechtlich sogar statthaft sein mag, so fehlt doch in diesen Fällen die übergeordnete staatliche Überwachung und Qualitätsprüfung, wie sie durch die vorgenannten Institutionen geboten wird.

19.2.10. zertifiziert von HypZert

Die von der TGA akkreditierte HypZert GmbH mit Sitz in Berlin ist eine „Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft“.¹⁰²

HypZert – der Name ist Programm – arbeitet nur „auf dem Gebiet der Beilungswertermittlung von Immobilien“¹⁰² und vergibt daher nur eine „Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke“¹⁰², nicht jedoch zum Sachverständigen für Immobilienwertermittlung. (vgl. zertifiziert nach DIN EN 45013 bzw. DIN EN ISO/IEC 17024)

19.2.11. öffentlich-rechtlich zertifiziert

Diese Zertifizierung, wie sie beispielsweise von der Fachhochschule Kaiserslautern an Absolventen des Studienganges „Grundstücksbewertung“ vergeben wird, ist der Personenzertifizierung nach DIN EN 45013 ähnlich, da diese auf denselben recht-

¹⁰² Internetauftritt von HypZert

lichen Grundlagen fußt, hier jedoch direkt von einer staatlichen Stelle – Fachhochschule – und nicht durch eine der von der TGA akkreditierten Organisationen vergeben wird.¹⁰³

19.2.12. gerichtlich bestellt

Im Gegensatz zur notwendigen Zulassung eines Rechtsanwaltes bei Gericht (§§ 18ff. Bundesrechtsanwaltsordnung) ist es bei einem Sachverständigen so, dass ihn „allein der gerichtliche Auftrag zum Gerichtssachverständigen macht“.¹⁰⁴

„In den Verfahrensordnungen (z.B. ZPO und StPO) wird der gerichtliche Sachverständige zu den Beweismitteln gezählt“ und sowohl in der Fachliteratur als auch der Rechtsprechung als ‚Helfer‘ oder ‚Gehilfe‘ des Richters bezeichnet.¹⁰⁵

Letztlich bedeutet „gerichtlich bestellt“ also lediglich, dass man von einem Rechtspfleger oder einem Richter für eine bestimmte Begutachtung ausgewählt und beauftragt wurde. Es stellt in dem Sinne keinen Titel o.Ä. dar und gilt somit auch nur für die Dauer der jeweiligen Bestellung.

19.2.13. Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse sind staatliche Gremien, die gemäß § 192 Baugesetzbuch „zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“ gebildet werden.

Sie bestehen größtenteils aus ehrenamtlichen Gutachtern, die „in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein“ sollen. Damit sind vor allem selbständige oder angestellte Wertermittlungssachverständige gemeint.

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse kann man entsprechend § 193 BauGB grob in zwei Gruppen untergliedern:

1. Die für die gesamte Immobilienwirtschaft bedeutsamste Aufgabe: Sämtliche in ihrem Zuständigkeitsbereich auftretenden Immobilienkaufpreise zu sammeln (Notare sind verpflichtet die Kaufverträge in Kopie an den zuständigen Gutachterausschuss zu senden) und diese auszuwerten, woraus verwertbare Rohdaten für die Immobilienwertermittlung resultieren (z.B. Bodenrichtwerte).
2. Gutachten – vor allem für staatliche Organe – zu erstellen.

¹⁰³ Rechtsgutachten von Dr. jur. Heike Jochum, Saarbrücken, 2003

¹⁰⁴ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 261

¹⁰⁵ Bayerlein, Dr. Walter, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 2002, S. 262

19.2.14. Fazit

Zur *wirklichen* Einschätzung der Qualität eines Sachverständigen genügt letztlich nur seine tatsächliche Arbeit.

Um aber *vor* einer Auftragserteilung eine möglichst sichere Entscheidung zu fällen, dienen aus unserer Sicht aus all den obigen Bezeichnungen im Wesentlichen zwei:

1. Die öffentliche Bestellung durch eine dafür zugelassene Kammer.
2. Die Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024, da diese – im Gegensatz zu dem rein deutschen System der öffentlichen Bestellung – auch im internationalen Rahmen Bedeutung hat.