

Erklärung des Zertifizierungsstatus

Richtungsweisende Gesetzgebung im Sachverständigenwesen

Geschäfts- und Privatkunden suchen verstärkt nach einer Zusammenarbeit mit Dienstleistern, die bestimmte Normen erfüllen und deren Einhaltung durch eine Zertifizierung nachgewiesen haben. Dieser Qualitätsanspruch besteht bei der Wertschätzung einer Eigentumswohnung oder eines Hauses gleichermaßen, wie bei einem Mehrfamilienhaus, Bürogebäude oder Industriekomplex. Bei der (öffentlichen) Vergabe von Aufträgen werden beispielsweise Zertifizierungen oft vorausgesetzt. Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) fordert z.B. *"Der Gutachter muss nach seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind, vermutet."* (§ 6 BelWertV)

!!! Gleichstellung Personenzertifizierung DIN ISO 17024 mit öffentlicher Bestellung!!!

2009 gab es eine entscheidende Veränderung im Bereich des Sachverständigenwesens. Das langjährige Monopol der Kammern, Sachverständige zu berufen und zu überwachen wurde aufgebrochen. Der deutsche Gesetzgeber sah sich durch die EU-Dienstleistungsrichtlinie DLR und die EU-Berufsanerkennungsrichtlinie BAR veranlasst, ein Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewerberecht zu erlassen (BGBL. I 2009 S. 2091). § 36 der Gewerbeordnung, der bisher alleinige Rechtsgrundlage für die hoheitliche Stellung der Kammern bei der Auswahl und Ernennung von öffentlich bestellten Sachverständigen war, wurde durch § 36a GewO ergänzt.

Die Konsequenzen dieser Gesetzgebung für das Sachverständigenwesen sind gravierend

Neben den Kammern können sich Sachverständige nun auch von einer Zertifizierungsstelle, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 arbeitet, zertifizieren lassen. Durch die gesetzliche Regelung des Zertifizierungswesens gibt es in Deutschland nunmehr zwei Systeme, die gleichwertig nebeneinander bestehen. Die öffentliche Bestellung nach §36 GewO durch eine Kammer und die Zertifizierung nach ISO 17024 durch eine unabhängige Zertifizierungsstelle.

Die Personenzertifizierung nach DIN ISO 17024 wird gleichwertig zur öffentlichen Bestellung

Die Gleichstellung dieser beiden Systeme und damit die Gleichwertigkeit von öffentlicher Bestellung und Zertifizierung nach ISO 17024 wurde jedoch nicht nur durch das Gesetz zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie im Gewerberecht manifestiert, sondern durch zahlreiche Gesetzesänderung unmissverständlich untermauert. Neuere Gesetze, wie zum Beispiel das Bewertungsgesetz BewG, in der Erbschaftssteuerliche Richtlinie sowie in der InvG (§ 77 Abs.2) oder im Pfandbriefgesetz (PfandBG) wurden insoweit geändert, dass die ausschließliche Zuständigkeit von öffentlich bestellten Sachverständigen gestrichen wurde. Diese Änderung der Gesetzgebung führt dazu, dass die Kammern, auf Anfrage schriftlich bestätigen, dass öffentlich bestellte Sachverständige und zertifizierte Sachverständige (nach ISO 17024) als gleichwertig zu betrachten sind. Nach Aussage mehrerer Gerichte wurden diese aufgefordert, zertifizierte Sachverständige zur Begutachtung heranzuziehen und diese, sofern es sich um Verfahren mit internationalem Bezug handelt, sogar bevorzugt heranzuziehen.

Die Personenzertifizierung nach DIN ISO 17024 ist weltweit anerkannt

Die ISO 17024 ist eine weltweit anerkannte und durch internationale Verträge vereinbarte Norm. In der Einleitung zur DIN EN ISO/IEC 17024 wird klargestellt, dass die Zertifizierung von Personen darauf abzielt, die Kompetenz der zertifizierten Person in Bezug auf das Zertifizierungsprogramm zu bestätigen. Der weltweit akzeptierte Prozess der Begutachtung garantiert dabei, dass die Zertifizierungsprogramme begutachtet und überwacht werden und die Kompetenz der zertifizierten Person untermauern. Durch die Anerkennung der Weltnorm ISO 17024 als europäische Norm (EN) und als Deutsche Norm (DIN) ist die Zertifizierung 17024 auch in Deutschland voll anerkannt. Bei der Zertifizierung nach 17024 sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Zertifizierungsstelle selbst nicht nur nach dem Standard arbeitet, sondern selbst auch akkreditiert und überwacht wird. Für große Verwirrung am Markt sorgen Zertifizierungsstellen, die Sachverständige „zertifizieren“ und ihnen darüber eine Urkunde oder ein Zertifikat erteilen.

Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V.

Ferner hat das Landgericht Hechingen - 1. Zivilkammer - unter dem Aktenzeichen 1 OH 19/15 am 19.07.2017 beschlossen, dass die öffentliche Bestellung für ein Fachgebiet zwar eine gewisse Vermutung für eine besondere Fachkunde entfaltet, eine fehlende öffentliche Bestellung indes keine Vermutung für fehlende Fachkunde begründet. Demnach wird die Vorschrift des § 404 Abs. 2 ZPO (Vorrang des öffentlich bestellten Sachverständigen) gemeinhin als bloße Ordnungsvorschrift ausgelegt (Zöller-Greger, ZPO, § 04 Rn. 2; OLG Hamm Urt. v. 7.6.2010 - 6 U 213/08). Die Sachkunde des Sachverständigen ergibt sich unabhängig von der fehlenden öffentlichen Bestellung und Vereidigung aus seiner Zertifizierung als Sachverständiger nach DIN EN ISO 9001:2008. Eine solche Zertifizierung, erfolgt sie nach dem Standard der DIN EN ISO/IEC 17024:2012, ist ein der öffentlichen Bestellung vergleichbarer Sachkundenachweis und diesem gleichzusetzen (vgl. Landmann/Rohmer GewO/Bleutge GewO § 36 Rn. 20).