

**Entwicklung eines Modells zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung
von Sachverständigen in der Immobilienbewertung**

Masterthesis
an der Hochschule Anhalt
Fachbereich Wirtschaft
Studiengang M.Sc. Immobilienbewertung



| | |
|---------------|------------------------|
| Verfasser: | Caroline Pfeiffer |
| Matrikel-Nr.: | 4064046 |
| 1. Prüfer: | Prof. Dr. Ulrich Weber |
| 2. Prüfer: | Prof. Dr. Maik Zeißler |
| Abgabetermin: | 30.08.2018 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------------------------------|---|
| ÄApprO: | Approbationsordnung für Ärzte vom 27. Juni 2002, zuletzt geändert am 17.07.2017 |
| AkkStelleG: | Akkreditierungsstellengesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 17.07.2017 |
| ArchG-LSA: | Architektengesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998, zuletzt geändert am 25.02.2016 |
| BauGB: | Baugesetzbuch, i. d. F. v. 03.11.2017 |
| BBauGB 1960: | Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 |
| BBiG: | Berufsbildungsgesetz vom 23.03.2005, zuletzt geändert am 17.07.2017 |
| BelWertV: | Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 16.09.2009 |
| Berufsanerkennungsrichtlinie: | Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen vom 07.09.2005 |
| BewG: | Bewertungsgesetz i.d.F. v. 01.02.1991, zuletzt geändert am 04.11.2016 |
| BGB: | Bürgerliches Gesetzbuch, i.d.F. v. 02.01.2002, zuletzt geändert am 20.07.2017 |
| DAkKS: | Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH |
| DIHK: | Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V. |
| DIN EN ISO/IEC 17024: | ISO/IEC 17024:2012-11 Konformitätsbewertung - Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren |
| EU-DLR: | Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 12.12.2006 |
| ECTS-Punkte | European-Credit-Transfer-System-Punkte |
| ECVET | Europäisches Leistungspunktesystem für die Berufsbildung |
| EQARF | Europäischer Bezugsrahmen für die Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung |
| EQR | Europäischer Qualifikationsrahmen für lebenslanges Lernen |
| FernUSG | Gesetz zum Schutz der Teilnehmer am Fernunterricht, i.d.F. v. 04.12.2000, zuletzt geändert am 29.03.2017 |
| GewO: | Gewerbeordnung, i.d.F. v. 22.02.1999, zuletzt geändert am 17.10.2017 |
| HGB: | Handelsgesetzbuch vom 10.05.1897, zuletzt geändert am 18.07.2017 |
| HRG: | Hochschulrahmengesetz vom 26.01.1976, zuletzt geändert am 23.05.2017 |

III

| | |
|-------------------------------|--|
| IAS: | International Accounting Standards |
| IFRS: | International Financial Reporting Standards |
| IfS: | Institut für Sachverständigenwesen e.V. |
| ImmoWertV: | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 |
| KAGB: | Kapitalanlagegesetzbuch, i.d.F. v. 04.07.2013, zuletzt geändert am 17.07.2017 |
| MSVO: | Muster - Sachverständigenordnung des DIHK, i.d.F. v. 24.06.2015 |
| PfandBG: | Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005, zuletzt am 23.06.2017 |
| SGB III: | Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch (III) - Arbeitsförderung vom 24. März 1997, zuletzt geändert am 12.07.2018 |
| SGB V: | Sozialgesetzbuch (SGB) Fünftes Buch (V) - Gesetzliche Krankenversicherung vom 20.12.1988, zuletzt geändert am 17.08.2017 |
| SGG: | Sozialgerichtsgesetz, i.d.F. v. 23.09.1975, zuletzt geändert am 08.10.2017 |
| StGB: | Strafgesetzbuch i.d.F. v. 13.11.1998, zuletzt geändert am 30.10.2017 |
| StPO: | Strafprozeßordnung i.d.F. v. 07.04.1987, zuletzt geändert am 30.10.2017 |
| UWG: | Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, i.d.F. v. 03.03.2010, zuletzt geändert am 17.02.2016 |
| Verordnung (EG) Nr. 765/2008: | Verordnung (EG) über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 vom 09.07.2008 |
| VAG: | Gesetz über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen (Versicherungsaufsichtsgesetz) vom 01.04.2015, zuletzt geändert am 17.08.2017 |
| VwGO: | Verwaltungsgerichtsordnung i.d.F. v. 19.03.1991, zuletzt geändert am 08.10.2017 |
| WertV 1961: | Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 11.08.1961 |
| ZPO: | Zivilprozessordnung i.d.F. v. 05.12.2005, zuletzt geändert am 18.07.2017 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 2 | Qualitätssicherung der beruflichen Bildung | 3 |
| | 2.1 Theoretische Grundlagen | 3 |
| | 2.1.1 Ursprung und Inhalt des Qualitätsbegriffs | 3 |
| | 2.1.2 Definition und Abgrenzung der beruflichen Bildung | 4 |
| | 2.1.3 Der Qualitätsbegriff in der beruflichen Bildung | 6 |
| | 2.1.4 Vorhandene Modelle zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung | 9 |
| | 2.2 Praktische Umsetzung | 12 |
| | 2.2.1 Überblick über die berufliche Bildung einschließlich ihrer Qualitätssicherung | 12 |
| | 2.2.2 Beispiele für die Qualitätssicherung in unterschiedlichen Branchen | 15 |
| 3 | Die Immobilienbewertung und ihre Eigenschaften als Grundlage für das Erfordernis der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung | 18 |
| | 3.1 Einordnung und Gliederung der Immobilienbewertung | 18 |
| | 3.2 Fachspezifische Eigenschaften als Grundlage für das Erfordernis der Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung | 19 |
| 4 | Analyse des Sachverständigenwesens im Hinblick auf die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung | 23 |
| | 4.1 Der Sachverständigenbegriff und die Konsequenzen für die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung | 23 |
| | 4.2 Erscheinungsformen von Sachverständigen | 24 |
| | 4.3 Beschreibung der bestehenden Qualitätssicherungssysteme in der Immobilienbewertung | 26 |
| | 4.3.1 Einführung | 26 |
| | 4.3.2 Öffentliche Bestellung und Vereidigung | 27 |
| | 4.3.3 Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 | 34 |
| | 4.3.4 Vergleichende Gegenüberstellung der Qualitätssicherungssysteme | 41 |
| | 4.4 Beurteilung des Sachverständigenwesens im Hinblick auf die Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung | 42 |
| 5 | Vorstellung des Modells zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung | 45 |
| | 5.1 Anforderungen an das Modell | 45 |
| | 5.2 Beschreibung des Modells und Begründung der Wahl der Modellvorgaben | 46 |
| | 5.2.1 Darstellung | 46 |

| | | |
|-------|--|-------|
| 5.2.2 | Allgemeiner Aufbau | 47 |
| 5.2.3 | Phase 1: Theoretische Voraussetzungen zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit | 48 |
| 5.2.4 | Phase 1: Praktische Voraussetzungen zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit | 52 |
| 5.2.5 | Phase 2: Theoretische Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit | 55 |
| 5.2.6 | Phase 2: Praktische Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit | 57 |
| 5.2.7 | Nichterfüllen der Vorgaben zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit | 57 |
| 5.2.8 | Scoring (optional)..... | 58 |
| 5.3 | Anwendungsbeispiel | 59 |
| 5.4 | Diskussion | 61 |
| 5.4.1 | Modellanforderungen und Ziel der Qualitätssicherung | 61 |
| 5.4.2 | Weitere mögliche Inhalte und Modellvorgaben..... | 63 |
| 5.4.3 | Anmerkungen zu den getroffenen Modellvorgaben..... | 64 |
| 6 | Zusammenfassung | 66 |
| | Anlage 1: Gegenüberstellung der DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsstellen | IV |
| | Anlage 2: Protokolle der Personenbefragung zur beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung | V |
| | Literaturverzeichnis | XII |
| | Internetverzeichnis..... | XVI |
| | Selbstständigkeitserklärung | XVIII |

1 Einleitung

Auf Basis von Sachverständigendienstleistungen in der Immobilienbewertung werden regelmäßig Entscheidungen mit einer großen Tragweite getroffen. Gutachten haben im Rahmen von Transaktionen nicht nur eine erhebliche Bedeutung für den Einzelnen, sondern im Zusammenhang mit der Vielzahl der Bewertungsanlässe auch eine signifikante Relevanz für das Finanz-, Steuer- und Versicherungssystem. Trotz der wesentlichen Bedeutung von Sachverständigendienstleistungen sind weder ein Berufsgesetz noch sonstige Voraussetzungen für die Führung der Berufsbezeichnung „Sachverständiger¹ für Immobilienbewertung“ in Deutschland vorhanden. Als freier Sachverständiger kann folglich nahezu jedermann tätig werden. In Verbindung mit der Interdisziplinarität und der daraus resultierenden großen Bandbreite an Abschlüssen, Zertifikaten und Anerkennungen im Bereich der Immobilienbewertung im engeren und weiteren Sinne ist eine Transparenz der Qualifikation von Sachverständigen für Auftraggeber und Gutachtenverwender nahezu unmöglich.

Zielstellung dieser wissenschaftlichen Arbeit ist es, ein Modell für die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung zu entwickeln. Das Modell soll allgemeingültige Anforderungen an die berufliche Bildung von Sachverständigen darstellen. Es berücksichtigt die große Bandbreite unterschiedlichster beruflicher Werdegänge von Sachverständigen², um eine universelle Anwendbarkeit zu ermöglichen. Sofern das Modell flächendeckend für Sachverständige in der Immobilienbewertung angewendet werden kann, könnte damit auch eine Transparenz der Qualifikation der Sachverständigen geschaffen werden.

Um ein Modell für die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung entwickeln zu können, sind zunächst die dafür erforderlichen Grundlagen zu legen. Das Themengebiet der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung wird zunächst theoretisch erarbeitet. Dabei werden insbesondere die wesentlichsten Begrifflichkeiten definiert und umschrieben sowie bereits vorhandene allgemeingültige Modelle für die Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung vorgestellt. Neben der theoretischen Erarbeitung, soll ein kurzer allgemeiner Überblick über die berufliche Bildung in der Praxis gegeben

¹ Im Interesse der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wurde in dieser wissenschaftlichen Arbeit einheitlich auf die doppelte Darstellung von Personen-, Amts- und Funktionsbezeichnungen verzichtet. Die entsprechenden Formulierungen gelten sowohl im Maskulinum als auch im Femininum.

² Die gesamte wissenschaftliche Arbeit bezieht sich ausschließlich auf Sachverständige für Immobilienbewertung. Das Sachverständigenwesen in anderen Bereichen ist nicht Gegenstand.

werden. Da die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung je nach Fachbereich individuell ist, werden zur Veranschaulichung die vorhandenen Qualitätssicherungsmaßnahmen zweier Branchen beispielhaft umrissen. Anschließend soll der Bereich der Immobilienbewertung im Hinblick auf die berufliche Bildung näher untersucht werden. Zunächst wird dazu die Immobilienbewertung als Fachdisziplin definiert, abgegrenzt und gegliedert. Im Anschluss werden die wesentlichsten Gründe herausgearbeitet, weshalb eine Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung erforderlich ist. Nach diesen theoretischen Ausführungen wird eine ausführliche Analyse des Sachverständigenwesens hinsichtlich vorhandener Qualitätssicherungsmechanismen vorgenommen. Hierzu wird zunächst der Sachverständigenbegriff definiert sowie die daraus resultierenden Konsequenzen für die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung erläutert. Darauf aufbauend werden die unterschiedlichen Erscheinungsformen von Sachverständigen vorgestellt. Ein besonderes Augenmerk wird auf die beiden vorhandenen Qualitätssicherungssysteme³ der öffentlichen Bestellung und Vereidigung⁴ sowie der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024⁵ aufgrund ihrer hohen Relevanz gelegt. Diese beiden Systeme werden ausführlich dargestellt, verglichen und hinsichtlich ihrer Qualitätssicherung beurteilt. Als Zwischenfazit soll eine Beurteilung des Sachverständigenwesens im Hinblick auf die Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung insgesamt vorgenommen werden. Nach der umfangreichen Analyse der beruflichen Bildung im Allgemeinen sowie in der Immobilienbewertung werden die daraus resultierenden Anforderungen an das Modell vorgestellt. Insbesondere zur Herausarbeitung dieser Anforderungen sowie zur Festlegung der Modellvorgaben wurde eine Befragung von Fachleuten durchgeführt. Nach der ausführlichen Darlegung der Anforderungen an das Modell wird dieses selbst dargestellt und begründet sowie mit einem Beispiel zur Veranschaulichung unterlegt. Das Modell wird hinsichtlich seiner Parameter in der folgenden Diskussion kritisch hinterfragt.

³ Die Qualitätssicherungssysteme werden teilweise auch als Anerkennungssysteme oder Qualifizierungssysteme bezeichnet. Zur Klarheit und Einheitlichkeit wird in dieser wissenschaftlichen Arbeit der Begriff der Qualitätssicherungssysteme für die öffentliche Bestellung und Vereidigung sowie die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 durchgängig verwendet.

⁴ In dieser wissenschaftlichen Arbeit wird die „öffentliche Bestellung und Vereidigung“ regelmäßig mit der geläufigen Bezeichnung „öffentliche Bestellung“ abgekürzt.

⁵ Mit der Bezeichnung „Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024“ ist in dieser wissenschaftlichen Arbeit regelmäßig die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch DAkkS-akkreditierte Zertifizierungsstellen gemeint.

2 Qualitätssicherung der beruflichen Bildung

2.1 Theoretische Grundlagen

2.1.1 Ursprung und Inhalt des Qualitätsbegriffs

Der Qualitätsbegriff hat seinen Ursprung im Lateinischen („qualitas“ – Beschaffenheit, Eigenschaft) und ist seit dem 16. Jahrhundert ebenfalls im allgemeinen deutschen Sprachgebrauch vorhanden. Im 17. Jahrhundert wurde der Begriff in die Kaufmannssprache übernommen. In der weiteren Entwicklung hat sich der Qualitätsbegriff in diversen Bereichen des Sprachgebrauchs etabliert und hat unterschiedliche Bedeutungsnuancen erhalten.⁶ Im Zusammenhang mit den Bestrebungen nach der Sicherung oder der Verbesserung von Qualität war der Begriff bis zum Beginn der 1990er Jahre vorwiegend der Betriebswirtschaft und insbesondere der industriellen Produktion vorbehalten. Qualitätsbestrebungen traten im Wesentlichen in Form von betriebswirtschaftlich ausgerichteten Managementkonzepten oder als Zielvorgabe und Steuerungsinstrument auf.⁷ Bis heute wird der Qualitätsbegriff in erster Linie mit internen betrieblichen Kontrollsystemen, bei denen insbesondere die prozessuale Gestaltung im Mittelpunkt steht, in Verbindung gebracht.⁸ Seit dem Beginn der 1990er Jahre hat sich die Sicherung von Qualität als Zielvorgabe und Steuerungsinstrument allerdings auch auf diverse weitere gesellschaftliche Bereiche ausgeweitet.⁹

Die Verwendung des Qualitätsbegriffs in unterschiedlichen Kontexten hat voneinander abweichende Begriffsdefinitionen zur Konsequenz.¹⁰ Die Definitionen werden zwar teilweise unterschiedlich formuliert, sind jedoch inhaltlich miteinander vergleichbar. Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit wird auf die folgende Definition Bezug genommen „Qualität ist die Gesamtheit von Merkmalen (und Merkmalswerten) einer Einheit bezüglich ihrer Eignung, festgelegte und vorausgesetzte Erfordernisse zu erfüllen.“¹¹

Der Qualitätsbegriff selbst umfasst ausschließlich einen Zustand. In der Praxis sind über die Zustandserfassung hinaus auch Verfahren und Maßnahmen zur Veränderung und Entwicklung dieses Zustands relevant. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Qualität werden

⁶ Vgl. Pfeifer, Wolfgang (2005): S. 1065.

⁷ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 96.

⁸ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 10 f.

⁹ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 96.

¹⁰ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 133 und Von Rosenstiel, Lutz (2008): S. 122.

¹¹ Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 133.

diverse weitere Begrifflichkeiten verwendet. Diese sind ebenfalls wie der Qualitätsbegriff nicht einheitlich definiert. Viele Begriffe, die in diesem Zusammenhang verwendet werden, werden synonym verwendet oder haben erhebliche inhaltliche Schnittmengen. In dieser wissenschaftlichen Arbeit werden im Zusammenhang mit der Veränderung und Entwicklung von Qualität die Begrifflichkeiten „Qualitätsmanagement“ sowie „Qualitätssicherung“ verwendet. Diese Begriffe werden im Folgenden definiert und voneinander abgegrenzt. Der Begriff des Qualitätsmanagements beinhaltet im Wesentlichen die Entwicklung von Qualität im institutionellen Sinne und kann beispielsweise folgendermaßen definiert werden: „Das Qualitätsmanagement umfasst aufeinander abgestimmte Tätigkeiten zum Leiten und Lenken einer Organisation bezüglich Qualität.“¹² Der Begriff der Qualitätssicherung hat eine große Schnittmenge mit dem Qualitätsmanagementbegriff. Teilweise werden die Begriffe auch synonym verwendet.¹³ Abzugrenzen ist er dadurch, dass sich die Qualitätssicherung nicht nur auf die institutionelle Ebene beschränkt sondern die Entwicklung der Qualität auf allen möglichen Ebenen berücksichtigt.¹⁴ Der Begriff der Qualitätssicherung wird in dieser Arbeit folgendermaßen definiert: „Die Qualitätssicherung umfasst aufeinander abgestimmte Tätigkeiten zum Leiten und Lenken von Qualität.“

2.1.2 Definition und Abgrenzung der beruflichen Bildung

Bei der beruflichen Bildung handelt es sich um „Bildungs- und Ausbildungsangebote, die Kenntnisse, Know-how, Fähigkeiten und/oder Kompetenzen vermitteln, die für bestimmte berufliche Tätigkeiten oder allgemein auf dem Arbeitsmarkt benötigt werden.“^{15 16}

Die berufliche Bildung kann grundsätzlich in die Bereich Erstausbildung und Fortbildung unterteilt werden.¹⁷ Die Erstausbildung beinhaltet „die [...] berufliche Bildung, die der Einzelne im Rahmen des Erstausbildungssystems – in der Regel vor dem Übergang ins Erwerbsleben – erwirbt.“¹⁸ Die Erstausbildung umfasst entsprechend nicht nur Berufsausbildungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBiG. Die Erstausbildung kann auf verschiedenen Ebenen des allgemeinen und beruflichen Bildungswesens absolviert werden. Das Ziel der Erstausbildung ist es,

¹² EN ISO 9000:2005.

¹³ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 9.

¹⁴ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 135.

¹⁵ ebenda: S. 202.

¹⁶ Der Begriff der beruflichen Bildung wird häufig synonym mit dem Begriff der Berufsbildung verwendet, ist jedoch von der Berufsausbildung im Sinne des BBiG abzugrenzen, die lediglich einen Teilbereich der beruflichen Bildung darstellt.

¹⁷ Vgl. § 1 BBiG.

¹⁸ Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 87-88.

eine berufliche Handlungsfähigkeit¹⁹ zu vermitteln. Das beinhaltet die Vermittlung von notwendigen beruflichen Fertigkeiten, Kenntnissen und Fähigkeiten für die Ausübung einer bestimmten qualifizierten beruflichen Tätigkeit in einem geordneten Ausbildungsgang.²⁰ Darüber hinaus umfasst die berufliche Bildung auch Fortbildungen. Fort- und Weiterbildungen sind grundsätzlich „jede Form von Bildung und Ausbildung, die nach Abschluss der Erstausbildung – oder nach dem Eintritt ins Berufsleben – absolviert wird und dem Einzelnen helfen soll die eigenen Kenntnisse und/oder Kompetenzen zu verbessern oder zu aktualisieren; mit Blick auf beruflichen Aufstieg oder Umschulung neue Kompetenzen zu erwerben; sich persönlich oder beruflich zu perfektionieren.“²¹ Der Begriff der Weiterbildung kann Bildung in jeglicher Form umfassen. Fortbildungen sind eine Teilmenge von Weiterbildungen. Sie beziehen sich ausschließlich auf die berufliche Bildung.²² Fortbildungen dienen dazu, die berufliche Handlungsfähigkeit zu erhalten und anzupassen oder die Möglichkeit zu bieten, die berufliche Handlungsfähigkeit zu erweitern und beruflich aufzusteigen.²³

Die berufliche Bildung wird genauso wie die allgemeine Bildung durch Lernprozesse ermöglicht. Lernen ist grundsätzlich „ein Prozess, in dem eine Person Informationen, Ideen und Werte aufnimmt und sich auf diese Weise Wissen, Know-how, Fähigkeiten und/oder Kompetenzen aneignet.“²⁴ Der Lernprozess kann in unterschiedlichen Kontexten stattfinden. Unterschieden wird häufig in formales, nicht formales und informelles Lernen. Beim formalen Lernen handelt es sich um Lernen im klassischen Sinn. Charakteristisch für das formale Lernen ist ein organisierter und strukturierter Kontext, zum Beispiel in einer Einrichtung der allgemeinen oder beruflichen Bildung oder am Arbeitsplatz. Es wird regelmäßig explizit als Lernen bezeichnet und ist zielgerichtet.²⁵ Das nicht formale Lernen oder halb strukturierte Lernen bezeichnet einen Lernprozess, der in planvolle Tätigkeiten eingebettet ist, welche jedoch nicht explizit als Lernen bezeichnet werden, aber ausgeprägte Lernelemente beinhalten. Der Lern-

¹⁹ Der Begriff der beruflichen Handlungsfähigkeit kann auch mit dem Begriff der Qualifikation gleichgesetzt werden. Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 128-129.

²⁰ Vgl. § 1 Abs. 3 BBiG.

Anmerkung: Die gesetzliche Regelung gilt nur für Berufsausbildungen. Sie kann jedoch auf die Erstausbildung im Sinne dieser wissenschaftlichen Arbeit übertragen werden.

²¹ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 39-40.

²² Vgl. ebenda.

²³ Vgl. § 1 Abs. 4 BBiG

Anmerkung: Die gesetzliche Regelung gilt nur für Fortbildungen mit Fortbildungsordnung. Sie kann jedoch auf die Fortbildung im Sinne dieser wissenschaftlichen Arbeit übertragen werden.

²⁴ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 99.

²⁵ Vgl. ebenda: S. 176.

prozess ist beim nicht formalen Lernen aus Sicht des Lernenden beabsichtigt.²⁶ Informelles Lernen ist weder in einen organisierten noch in einen strukturierten Lernprozess eingebettet. Das informelle Lernen findet beispielsweise im Alltag, am Arbeitsplatz, im Familienkreis oder in der Freizeit statt. Es gibt keine expliziten Lernziele, Lernzeiten oder Lernförderungen und es ist in den meisten Fällen aus Sicht des Lernenden nicht ausdrücklich beabsichtigt.²⁷ Unabhängig von der Art des Lernens werden durch den Lernprozess Lernergebnisse erzielt. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der Kenntnisse, Fähigkeiten und/oder Kompetenzen, die eine Person erworben hat.²⁸

2.1.3 Der Qualitätsbegriff in der beruflichen Bildung

Die Schnittmenge der zuvor einzeln beschriebenen vielschichtigen Themengebiete der Qualität und der beruflichen Bildung soll im Folgenden mit einem besonderen Fokus auf die vorhandenen Besonderheiten beschrieben werden.

Seit den 1990er Jahren haben sich Qualitätssicherungsmaßnahmen von der industriellen Fertigung von Produkten auf verschiedenartigste Prozesse in nahezu allen gesellschaftlichen Bereichen ausgeweitet. Auch im Bereich der beruflichen Bildung ist seitdem ein kontinuierlicher Diskurs zu Fragen der Qualität, der Qualitätssicherung und geeigneten Umsetzungsformen des Qualitätsmanagements vorhanden.²⁹ Somit steht das vielschichtige, gesellschaftlich und politisch höchst relevante Bildungssystem einem ursprünglich relativ starren betriebswirtschaftlichen System des Qualitätsmanagements gegenüber. Aus diesem Grund sind der Qualitätsbegriff und die entsprechenden Maßnahmen nicht ohne weiteres in der beruflichen Bildung anwendbar. Die allgemeingültige Definition des Qualitätsbegriffs kann zwar grundsätzlich auf die berufliche Bildung übertragen werden,³⁰ aber es sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen. Im vielschichtigen Bereich der Pädagogik gibt es diverse Möglichkeiten, die zu beurteilenden Einheiten zu definieren. Die Eignung dieser Einheiten ist regelmäßig nicht unmittelbar messbar, sondern sie kann erst durch verschiedene festzulegende Indikatoren mittelbar messbar gemacht werden. Darüber hinaus besteht die Besonderheit, dass die lernende Person den Kunden und auch das Produkt des Lernprozesses darstellt und sie gleichzeitig einen wesentlichen Einfluss auf den Prozess und das Ergebnis hat.³¹ Diese beschriebenen Be-

²⁶ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 113.

²⁷ Vgl. ebenda: S. 85.

²⁸ Vgl. ebenda: S. 101.

²⁹ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 108.

³⁰ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 133.

³¹ Vgl. Arnold, Rolf; Wieckenberg, Uwe (o.J.): S. 2.

sonderheiten und Wechselwirkungen führen teils zu diffusen und unübersichtlichen Diskussionen im Bereich der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung.³² Vorwiegend wird die Qualität in der beruflichen Bildung mit dem Qualitätsmanagement von Bildungsinstitutionen und damit zusammenhängenden Modellversuchen thematisiert.³³ Darüber hinaus kann der Qualitätsbegriff der beruflichen Bildung aber auch auf weiteren Ebenen verwendet werden.

Um die Verwendung des Qualitätsbegriffs im Bereich der beruflichen Bildung im Einzelnen zu definieren ist eine Differenzierung über Teildimensionen beziehungsweise -ebenen hilfreich. Im Wesentlichen bezieht sich die Fachliteratur auf eine Systematisierung nach dem Erstreckungsbereich in organisatorische Ebenen (Makro-, Meso- und Mikroebene) und in Dimensionen nach dem sogenannten Bildungsproduktionsmodell (Input-, Prozess- und Outputdimension). Die Systematisierung von Qualität in der beruflichen Bildung kann gleichzeitig nach Ebenen und Dimensionen erfolgen (zum Beispiel Prozessdimension auf Mikroebene).

Die Systematisierung nach organisatorischen Ebenen bezieht sich im Wesentlichen auf die handelnden Akteure in der beruflichen Bildung. Die Makroebene beschreibt das allgemeine ordnungspolitische Umfeld. In Bezug auf Qualität in der beruflichen Bildung beinhaltet sie in erster Linie die bildungspolitische Steuerungsvorlage auf nationaler und internationaler Ebene.³⁴ Entsprechend zählen zu den Qualitätsbestrebungen auf der Makroebene beispielsweise EU-Bildungsprogramme oder auch die nationale Bildungspolitik. Neben den politischen Rahmenbedingungen spielen insbesondere auch der gesellschaftliche Bedarf, die Systemgestaltung und die Ressourcenbereitstellung eine wesentliche Rolle auf der Makroebene.³⁵ Die Mesoebene wird auch als organisationsbezogene Ebene bezeichnet. Die Qualität wird auf dieser Ebene im Wesentlichen auf die Managementkonzepte der Bildungseinrichtungen bezogen. Die Mesoebene beinhaltet das klassische Qualitätsmanagement sowie das betriebliche Controlling der Bildungseinrichtungen.³⁶ Die größte Anzahl der vorhandenen Veröffentlichungen einschließlich der Systeme, Modelle und Ansätze im Bereich der Qualitätssicherung im Bildungswesen beziehen sich auf die Mesoebene.³⁷ Die Mikroebene beschreibt die inhaltliche Dimension von Qualität in der beruflichen Bildung. Sie beinhaltet insbesondere Ent-

³² Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 110.

³³ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 96-97.

³⁴ Vgl. ebenda: S. 103.

³⁵ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 108-109.

³⁶ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 98.

³⁷ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 9.

wicklungs- und Standardisierungsmodelle des Lehrerhandelns und Unterrichtens und ist auf Lehr-Lern-Situationen bezogen.³⁸

Neben der Systematisierung des Qualitätsbegriffs in der beruflichen Bildung nach organisatorischen Ebenen, kann ebenfalls eine Systematisierung nach dem sogenannten „Bildungsproduktionsmodell“ in Input-, Prozess- und Outputdimension erfolgen.³⁹ Die Inputdimension beinhaltet die Ausgangsbedingungen der beruflichen Bildung. Beispiele für Inputfaktoren sind die Ausstattung der Lernumgebung oder auch vorhandene Lehrpläne sowie die Professionalisierung der Lehrkräfte und Ausbilder. Die Beurteilung der Qualität von beruflicher Bildung allein nach der Inputdimension ist vergleichbar mit dem überholten Top-Down-Ansatz in der Führung. Aus diesem Grund sind heutzutage ebenfalls die Prozess- und Outputqualität in der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung relevant.⁴⁰ Die Prozessdimension beinhaltet pädagogische, institutionenbezogene und gegebenenfalls auch ordnungspolitische Prozesse.⁴¹ Beispielsweise können der Lehr-Lern-Prozess, die Implementierung eines Qualitätsmanagementsystems auf institutioneller Ebene oder der Prozess der Entwicklung von Regeln, Gesetzen oder Verordnungen Inhalt dieser Dimension sein. Die Outputdimension bezieht sich auf das Ergebnis aus Input und Prozess. Die Beurteilung der Outputqualität kann beispielsweise anhand der Auswertung von Lernergebnissen in einem Lehrgang oder anhand einer Absolventenstatistik eines Bildungsträgers erfolgen.⁴²

Über die hier dargestellten Ebenen und Dimensionen hinaus bestehen weitere Möglichkeiten den Qualitätsbegriff in der beruflichen Bildung zu untergliedern. Beispielsweise kann „Qualität“ auch nach inhaltlicher, professionstheoretischer, ökonomischer und ordnungspolitischer Dimension unterschieden werden.⁴³ Jede andere Systematisierung kann jedoch der hier vorgestellten Matrix aus Makro-, Meso- und Mikroebene sowie Input-, Prozess- und Outputdimension zugeordnet werden.

³⁸ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 103.

³⁹ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 8-9.

⁴⁰ Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 98.

⁴¹ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 9.

⁴² Vgl. Gonon, Philipp (2008): S. 96.

⁴³ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 109.

2.1.4 Vorhandene Modelle zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung

Die Qualitätsbemühungen im Bereich der beruflichen Bildung äußern sich unter anderem in unterschiedlichen Modellen⁴⁴ und Ansätzen zur Qualitätssicherung. Die vielfältigen Qualitätssicherungsmodelle können beispielsweise nach ihrer Orientierung unterteilt werden. In der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung existieren beispielsweise technikorientierte Ansätze, wie zum Beispiel nach der DIN EN ISO 9000 ff. oder nach weiteren technischen Normen. Marktorientierte Ansätze beinhalten häufig Gütegemeinschaften, Gütesiegelmodelle, Selbstevaluationsansätze oder Checklisten für Bildungsinteressierte. Darüber hinaus sind Ansätze mit staatlichem Einfluss, ökonomisch orientierte Ansätze, Qualitätspreismodelle und rein erwachsenenpädagogische Ansätze für Modelle der Qualitätssicherung im Bildungswesen vorhanden.⁴⁵ Der Großteil der vorhandenen Modelle bezieht sich auf die Mesoebene, also auf die Qualitätssicherung im Sinne eines Qualitätsmanagements eines Bildungsträgers. Im Mittelpunkt der Überlegungen dieser Modelle steht regelmäßig die Optimierung der organisationalen Bedingungen des Lehrens und Lernens.⁴⁶ Es sind aber ebenso Modelle vorhanden, die sich nicht auf Bildungsträger beziehen und beispielsweise erworbene Qualifikationen vergleichbar machen sollen. Im Folgenden sollen einige vorhandene Modelle, die sich auf die Qualitätssicherung im Bildungsbereich beziehen, vorgestellt werden. Es werden in diesem Abschnitt ausschließlich Modelle der EU beschrieben, da diese den Konsens vieler wissenschaftlicher Untersuchungen darstellen und die im Gegensatz zu vielen anderen Modellen sich nicht nur auf die Mesoebene sondern auf alle vorhandenen Ebenen beziehen. Die Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll ausschließlich einige Beispiele für vorhandene Modelle vorstellen.

Der Europäische Bezugsrahmen für die Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung (EQARF) ist ein Instrument, das bei der Weiterentwicklung, Verbesserung, Orientierung und Bewertung der Qualität von Berufsbildungssystemen helfen soll.⁴⁷ Der EQARF hat seinen Fokus auf der institutionellen Qualitätssicherung im Sinne eines Qualitätsmanagements. Er kann allerdings auch auf andere Ebenen übertragen werden.⁴⁸ Das Modell beinhaltet mehrere Bestandteile. Es setzt sich insbesondere aus einem Zyklus zur stetigen Verbesse-

⁴⁴ In dieser wissenschaftlichen Arbeit wird der Begriff „Modell“ einheitlich verwendet. In der Fachliteratur sind ebenfalls Bezeichnungen wie Instrumente, Systeme, Bezugs- und Qualifikationsrahmen, Zyklen und Listen zu finden.

⁴⁵ Vgl. Arnold, Rolf; Wieckenberg, Uwe (o.J.): S. 4.

⁴⁶ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 114.

⁴⁷ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 68-69 und 04_8 (3)

⁴⁸ Vgl. Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (1): Abs. 11.

zung sowie einer Liste von Indikatoren für die Bewertung von Aus- oder Weiterbildungen zusammen.⁴⁹ Der dargestellte Zyklus besteht aus den vier Phasen Planung, Umsetzung, Bewertung und Überprüfung und entspricht somit dem weit verbreiteten und üblicherweise zur Prozessoptimierung in Unternehmen eingesetzten PDCA-Zyklus (P= Plan, D= Do, C= Check, A= Act). In diesem Bezugsrahmen werden darüber hinaus die einzelnen Phasen einschließlich der damit verbundenen Aufgaben näher beschrieben.⁵⁰ Neben diesem Zyklus beinhaltet der Bezugsrahmen eine Auflistung von zehn Indikatoren, die die Bewertung der Ziele, Methoden, Prozesse und Ergebnisse der Ausbildung ermöglichen sollen. Hier benannte Indikatoren sind zum Beispiel Investitionen in Aus-/ Weiterbildung von Lehrkräften und Ausbildern, die Teilnehmerquote bei Berufsbildungsgängen oder auch die Abschlussquote bei Berufsbildungsgängen.⁵¹

Ein weiteres durch die EU entwickeltes Instrument, das im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung Anwendung findet, ist das Europäische Leistungspunktesystem für die Berufsbildung (ECVET). Mithilfe des einheitlichen Leistungspunktesystems soll ein technischer Rahmen für die Anrechnung, Anerkennung und Akkumulierung bewerteter Lernergebnisse von Einzelpersonen geschaffen werden, sodass eine größere Transparenz von Befähigungsnachweisen erreicht werden kann.⁵² ECVET ist für eine Vielzahl von Ausbildungs- und sonstigen Bildungswegen für unterschiedlichste Qualifikationsniveaus anwendbar.⁵³ Zur Anwendung des Punktesystems ist zunächst eine Gesamtqualifikation zu definieren, die im Anschluss in Einheiten von Lernergebnissen aufgeteilt wird. Diese werden in Bezug auf die zu erwerbenden Kenntnisse, Fertigkeiten und Kompetenzen beschrieben und mit ECVET-Punkten bewertet. Die Anzahl der ECVET-Punkte geben in numerischer Form Aufschluss über den durchschnittlichen Aufwand zum Erwerb der Qualifikation. Die erwarteten Lernergebnisse innerhalb eines Jahres in einer formalen Vollzeit-Ausbildung umfassen 60 ECVET-Punkte. Die zutreffende Anzahl der ECVET-Punkte einer Gesamtqualifikation kann durch das Verhältnis zu dem Umfang der erwarteten Lernergebnisse in einem Jahr einer formalen Vollzeit-Berufsausbildung bestimmt werden. Die für die Gesamtqualifikation bestimmten ECVET-Punkte können dann auf die zuvor definierten Einheiten je nach ihrer relativen Bedeutung für den Arbeitsmarkt, der Komplexität und dem Umfang der Lernergebnisse sowie

⁴⁹ Vgl. Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (1): Anhang I, Anhang II.

⁵⁰ Vgl. ebenda: Anhang I.

⁵¹ Vgl. ebenda: Anhang II.

⁵² Vgl. Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (2): Abs. 2, 6.

⁵³ Vgl. ebenda: Abs. 8.

dem Aufwand zum Erwerb der Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen gewichtet werden. Wenn für eine Qualifikation kein formaler Referenz-Bildungsweg vorhanden ist, können die Punkte durch den Vergleich mit einer anderen Qualifikation festgelegt werden. Der Erwerb einer Qualifikation ist zeitunabhängig und berücksichtigt nur den Erwerb der Lernergebnisse und nicht das Ergebnisniveau. Mit ECVET-Punkten können nicht nur Lernergebnisse des formalen Lernens, sondern auch des nicht formalen und informellen Lernens berücksichtigt werden.⁵⁴

Auch der Europäische Qualifikationsrahmen für lebenslanges Lernen (EQR) stellt ein Modell dar, das im Zusammenhang mit der beruflichen Bildung angewendet werden kann. Der Qualifikationsrahmen ist ein Instrument mit dessen Hilfe Qualifikationsniveaus beschrieben und klassifiziert werden können, um eine Vergleichbarkeit von Qualifikationssystemen auf nationaler, internationaler oder sektoraler Ebene erreichen zu können.⁵⁵ In der Praxis soll es darüber hinaus als Übersetzungsinstrument fungieren, mit dessen Hilfe Qualifikationen vergleichbar gemacht werden können. Der EQR kann für alle Bereiche der Bildung angewendet werden. In dem EQR werden im Wesentlichen acht unterschiedliche Referenzniveaus mithilfe der erforderlichen Kenntnisse, Fertigkeiten und Kompetenzen beschrieben. Die abgebildeten Referenzniveaus decken Qualifikationen von den Grundlagen bis hin zur höchsten Stufe der akademischen Aus- und Weiterbildung ab.⁵⁶ Das vierte Niveau wird beispielsweise folgendermaßen beschrieben. Die Kenntnisse sind „durch ein breites Spektrum an Theorie und Faktenwissen [...]“ gekennzeichnet. Die Fertigkeiten beinhalten „eine Reihe kognitiver und praktischer Fertigkeiten, die erforderlich sind, um Lösungen für spezielle Probleme in einem Arbeits- oder Lernbereich zu finden“ und die Kompetenz zeichnet sich durch ein „selbstständiges Tätigwerden innerhalb der Handlungparameter von Arbeits- und Lernkontexten [...]“ sowie die Fähigkeit zur „Beaufsichtigung der Routinearbeit anderer Personen“ aus. Das System hat keinen Input-Bezug sondern es bezieht sich ausschließlich auf den Output, also das tatsächlich erworbene Wissen beziehungsweise die Lernergebnisse. Dieser Fokus des Systems hat den Vorteil, dass das Ausbildungsangebot besser auf den Bedarf des Arbeitsmarktes abgestimmt werden kann, nicht-formelles und informelles Lernen validiert werden kann und die

⁵⁴ Vgl. Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (2): Vgl. Anhang II.

⁵⁵ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 66.

⁵⁶ Vgl. Europäische Kommission – Bildung und Kultur (Hrsg.) (o.J.): S. 4.

Übertragbarkeit von Qualifikationen über unterschiedliche Länder und Aus- beziehungsweise Weiterbildungssysteme hinweg erleichtert wird.⁵⁷

2.2 Praktische Umsetzung

2.2.1 Überblick über die berufliche Bildung einschließlich ihrer Qualitätssicherung

Nach der theoretischen Betrachtung der beruflichen Bildung in Verbindung mit der Qualitätssicherung soll im Folgenden die Praxis der beruflichen Bildung in Deutschland näher beschrieben werden. Dazu werden zunächst allgemeine Informationen zur Erstausbildung sowie zum Weiterbildungsverhalten in Deutschland vorgestellt und im Anschluss wird ein Bezug zu vorhandenen Qualitätssicherungsmaßnahmen in der Praxis hergestellt.

Die Erstausbildung wird in Deutschland überwiegend in Form einer Berufsausbildung absolviert. 47 % der deutschen Bevölkerung hat eine Berufsausbildung im dualen System abgeschlossen und 9 % der Bevölkerung hat einen Fachschulabschluss. Einen akademischen Abschluss haben 17 % der deutschen Bevölkerung. Der restliche Anteil der Bevölkerung von insgesamt 26 % verfügt (noch) nicht über eine abgeschlossene Erstausbildung.⁵⁸

Der Fortbildungsbereich zählt zu den weniger professionalisierten Bildungssektoren in Deutschland⁵⁹ und er weist im Hinblick auf die Personengruppen, Kontexte und Inhalte eine hohe Heterogenität auf.⁶⁰ In einer von dem Bundesministerium für Bildung und Wirtschaft herausgegebenen Studie wurde das Weiterbildungsverhalten in Deutschland im Jahr 2014 untersucht. Die Studie erfasst die Wohnbevölkerung Deutschlands in einem erwerbsfähigen Alter.⁶¹ Die jährliche Weiterbildungsbeteiligung in Deutschland lag in dem Zeitraum zwischen 1991 bis 2014 zwischen 37 und 51 %. Im Jahr 2014 wurde die höchste Weiterbildungsbeteiligung in dem angegebenen Zeitraum ermittelt.⁶² Weiterbildungsmaßnahmen können grundsätzlich in drei wesentliche Segmente unterteilt werden. Die betriebliche Weiterbildung ist mit einem Anteil von 70 % in Deutschland dominierend. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass die Weiterbildungsaktivitäten vollständig oder überwiegend in der Arbeitszeit stattfinden und betrieblich finanziert werden. Sofern dies nicht auf die Weiterbildungsaktivität zutrifft, sie jedoch trotzdem berufsbezogen ist, wird von einer individuellen berufsbezogenen Weiter-

⁵⁷ Vgl. Europäische Kommission – Bildung und Kultur (Hrsg.) (o.J.).

⁵⁸ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2015).

⁵⁹ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 110.

⁶⁰ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2015): S. 18.

⁶¹ Vgl. ebenda: S. 9.

⁶² Vgl. ebenda: S. 13.

bildung gesprochen. Darauf entfallen in Deutschland 13 % der Weiterbildungsaktivitäten. Bei den restlichen 17 % handelt es sich um nicht-berufsbezogene Weiterbildungen.⁶³ Es sind unterschiedliche Abhängigkeiten in der Weiterbildungsbeteiligung zu erkennen. Eine höhere Weiterbildungsbeteiligung kann tendenziell bei jüngeren Personen,⁶⁴ bei Personen mit einer höheren beruflichen Stellung⁶⁵ sowie bei Beschäftigten in großen Unternehmen festgestellt werden.⁶⁶ Der Umfang der Weiterbildungsaktivitäten pro Jahr liegt im Median bei 14 Stunden und der größte Anteil (46 %) der Weiterbildungsaktivitäten dauert einen Tag.⁶⁷ Die Veranlassung von Weiterbildungsaktivitäten von Erwerbstätigen erfolgt mit einem Anteil von 77 % durch betriebliche Anordnung beziehungsweise auf den Vorschlag des Vorgesetzten hin. Nur 23 % der Fortbildungen erfolgen durch Eigeninitiative.⁶⁸

Sowohl in der Erstausbildung als auch in der Fortbildung sind in Deutschland insbesondere seit den 1990er Jahren diverse Qualitätssicherungsmaßnahmen implementiert worden, woraufhin sich das deutsche Bildungssystem auch im Bereich der beruflichen Bildung grundlegend verändert hat.⁶⁹ Im Folgenden sollen allgemeingültige Aussagen über die Qualitätssicherungsmaßnahmen im Bereich der beruflichen Bildung in Deutschland getroffen werden.

Die Qualität in der Erstausbildung wird sowohl im Bereich der Berufsausbildung als auch im akademischen Bereich auf Basis von gesetzlichen Regelungen grundsätzlich gesichert. Die Modalitäten zur Berufsausbildung werden im BBiG festgelegt. Durch die einheitlichen Regelungen auf der Makroebene werden im Bereich der Berufsausbildung auch flächendeckend Qualitätssicherungsmaßnahmen auf der Meso- und Mikroebene umgesetzt. Diese werden beispielsweise durch diverse Programme zur Qualitätssicherung, insbesondere durch das Bundesinstitut für berufliche Bildung, initiiert.⁷⁰ Auf dieser Basis sind im Bereich der Berufsausbildung grundsätzlich verbindliche Strukturen und Standards für eine bundesweite Qualitätssicherung vorhanden. Auch der Bereich der Hochschulbildung ist auf der Makroebene durch das HRG sowie die Hochschulgesetze der Länder in Deutschland umfassend geregelt. Aufgrund der Qualitätsbestrebungen wurde eine tiefgreifende Umgestaltung des deutschen Hochschulsystems angestoßen. Die Umgestaltung beinhaltet unter anderem die Struktur des Hoch-

⁶³ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2015): S. 19.

⁶⁴ Vgl. ebenda.

⁶⁵ Vgl. ebenda: S. 4.

⁶⁶ Vgl. ebenda: S. 30.

⁶⁷ Vgl. ebenda: S. 42.

⁶⁸ Vgl. ebenda: S. 49.

⁶⁹ Vgl. Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008): S. 7.

⁷⁰ Vgl. Bundesinstitut für Berufsbildung (Hrsg.) (2018) (1).

schulsystems, die Hochschulzulassung, die Organisation des Studiums, die Abschlüsse sowie die Hochschulfinanzierung.⁷¹ Entsprechend kann auch im Bereich der Hochschulbildung von einer auf Basis der vorhandenen Rechtsgrundlagen umfassenden Qualitätssicherung auf allen Ebenen ausgegangen werden.

Im Bereich der Fortbildung sind keine einheitlichen allumfassenden gesetzlichen Regelungen hinsichtlich möglicher Qualitätssicherungsmaßnahmen vorhanden. Bei den vorhandenen Rechtsgrundlagen handelt es sich insbesondere um Reaktionen auf öffentlich diskutierte Qualitätsmängel im Fortbildungsbereich. Dazu zählt beispielsweise das FernUSG, träger- und maßnahmenbezogene Anforderungskataloge als Voraussetzung für die Förderung durch die Bundesagentur für Arbeit auf Basis der §§ 84 ff. SGB III sowie Weiterbildungsgesetze der Länder zum Schutz des Lernenden.⁷² Weitere Rechtsgrundlagen stellen die Fortbildungsordnungen für einheitliche berufliche Fortbildungen gemäß § 53 BBiG dar, wie zum Beispiel die „Fortbildungsverordnung Immobilienfachwirt (Geprüfter)/ Immobilienfachwirtin (Geprüfte)“. Im Bereich der Fortbildung sind ebenfalls teilweise bildungsbereichsspezifische Initiativen vorhanden. Beispielsweise hat das Bundesinstitut für Berufsbildung Modellversuche zur Qualitätsentwicklung in der betrieblichen Weiterbildung initiiert und wissenschaftlich begleitet. Die nur teilweise reglementierte Qualitätssicherung in der Fortbildung bedingt interne Spannungsfelder in den Weiterbildungseinrichtungen. Beispielsweise steht eine hohe Wirtschaftlichkeit einem zusätzlichen Ressourcenbedarf für Qualitätssicherungsmaßnahmen auf der Mesoebene gegenüber. Im Zusammenhang mit den überwiegend fehlenden einheitlichen Regelungen auf der Makroebene gewinnen marktorientierte Qualitätsdimensionen wie zum Beispiel Akkreditierungen der Bildungsinstitute oder Qualitätssiegel für Fortbildungen an Bedeutung.⁷³ Die Vielfalt der Grundlagen für eine Qualitätssicherung sorgt für eine Verfräsmung der Qualitätssicherungsmaßnahmen im Bereich von Fortbildungen und birgt somit eine fehlende Transparenz für alle Marktteilnehmer und sonstige Interessengruppen.⁷⁴

⁷¹ Vgl. Fend, Helmut (2008): S. 135.

⁷² Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 112.

⁷³ Vgl. ebenda: S. 110.

⁷⁴ Vgl. ebenda: S. 115.

2.2.2 Beispiele für die Qualitätssicherung in unterschiedlichen Branchen

Die zuvor allgemeingültig getroffenen Aussagen zur Praxis der Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung sollen durch die Vorstellung der Qualitätssicherungsmaßnahmen in zwei unterschiedlichen Branchen beispielhaft veranschaulicht werden. Dadurch soll insbesondere die unterschiedliche Handhabung der Qualitätssicherung in Abhängigkeit von der Branche verdeutlicht werden. Es wird näher auf die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Ärzten und Architekten eingegangen.

Die Erstausbildung von Ärzten ist durch die Pflicht zur sogenannten Approbation, welche die staatliche Zulassung und Überwachung beinhaltet, eindeutig gesetzlich vorgeschrieben. In der bundesweit gültigen ÄApprO ist sehr detailliert geregelt, welche theoretische und praktische Ausbildung absolviert werden muss, um als Arzt zugelassen werden zu können.⁷⁵ Auf Basis dieser Rechtsgrundlage besteht ebenfalls die Pflicht für Ärzte Mitglied in der zuständigen Landesärztekammer zu werden.⁷⁶ Den Kammern obliegt im Folgenden die Aufgabe, die Einhaltung der vorhandenen Fortbildungsverpflichtung nach § 95 d SGB V beziehungsweise nach § 136 b SGB V zu gewährleisten. Begründet wird die Fortbildungsverpflichtung im Wesentlichen damit, dass jede erbrachte ärztliche Leistung auf dem aktuellen Stand der Forschung erfolgen soll.⁷⁷ Die Fortbildungsverpflichtung der Ärzte hat die Gestalt, dass innerhalb von fünf Jahren 250 Fortbildungspunkte gegenüber der Kammer nachgewiesen werden müssen.⁷⁸ Ob und in welchem Umfang Fortbildungspunkte durch die Kammern anerkannt werden, ist in den jeweiligen Fortbildungsordnungen geregelt.⁷⁹ Im § 6 Abs. 3 der Musterfortbildungsordnung der Bundesärztekammer wurden geeignete Kategorien von Fortbildungsmaßnahmen einschließlich ihrer punktemäßigen Bewertung benannt. Die zehn Kategorien umfassen Fortbildungsmöglichkeiten sowohl im Bereich des formalen als auch im Bereich des nicht formalen Lernens. Somit können für die Fortbildung nicht nur klassische Lernformen wie Fortbildungskurse, Vorträge und Workshops anerkannt werden, sondern beispielsweise auch das Selbststudium, Hospitationen oder Online-Fortbildungsmaßnahmen. Die zu vergebenden Punkte richten sich nach dem Zeitumfang sowie der Art der Fortbildungsmaßnahme. Für Vorträge und Fortbildungskurse können beispielsweise je Lehreinheit mit einer Dauer von 45 Minuten ein Punkt und bei Kongressen pro Tag sechs Punkte vergeben

⁷⁵ Vgl. §§ 1 ff. ÄApprO.

⁷⁶ Vgl. Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016) (1).

⁷⁷ Vgl. Ärztekammer Nordrhein (Hrsg.) (2013).

⁷⁸ Vgl. Gemeinsamer Bundesausschuss (2017): § 2.

⁷⁹ Vgl. Ärztekammer Nordrhein (Hrsg.) (2013).

werden. Das Erreichen der Mindestpunktzahl von 250 Punkten in einem Zeitraum von fünf Jahren muss durch die verpflichtete Person der Kammer gegenüber nachgewiesen werden. Sofern der Fortbildungsverpflichtung nicht oder nicht in einem ausreichenden Umfang nachgekommen wurde, sind Honorarkürzungen innerhalb der ersten vier Quartale von 10 % und im Anschluss von 25 % vorgesehen.⁸⁰ Wenn die Fortbildungsverpflichtung innerhalb von zwei Jahren nach dem Ablauf der Fünf-Jahres-Frist nicht erfüllt wird, kann ein Antrag auf Entziehung der Zulassung des Arztes gestellt werden.⁸¹ Auf Basis der vorangegangenen Beschreibung sind insgesamt sehr strikte und bundesweit einheitliche Vorgaben für die berufliche Bildung von Ärzten vorhanden.

Die Berufsbezeichnung des Architekten ist ebenfalls wie die des Arztes geschützt. Sie darf nur verwendet werden, sofern eine Listung in der Architektenliste einer Architektenkammer vorhanden ist.⁸² Unter welchen Umständen eine solche Listung erfolgen kann, ist in den einzelnen Landesarchitektengesetzen geregelt.⁸³ Hier sind ebenfalls eindeutige Vorgaben vorhanden, die die Erstausbildung von Architekten betreffen. In der Regel wird eine Hochschulausbildung mit der Fachrichtung Architektur mit einer Mindestanzahl an Semestern angegeben. Zusätzlich müssen Berufserfahrungen nachgewiesen werden.⁸⁴ Eine Fortbildungsverpflichtung besteht für alle gelisteten Architekten. Diese sind einschließlich des zu erfüllenden Umfangs in den jeweiligen Landesarchitektengesetzen verankert.⁸⁵ Der Fortbildungsumfang der gelisteten Architekten in Sachsen-Anhalt beträgt gemäß § 2 Abs. 1 der „Verordnung über die Anforderungen an die berufspraktische Tätigkeit der Architektinnen und Architekten“ vom 6. Juli 1999 zwei berufsbegleitende Weiterbildungsveranstaltungen zu insgesamt vier Themenstellungen im Jahr. Ob und inwieweit eine Überprüfung der Einhaltung der Fortbildungsverpflichtung erfolgt, ist von den zuständigen Kammern abhängig. Beispielsweise besteht in Sachsen-Anhalt keine Nachweispflicht,⁸⁶ in Baden-Württemberg erfolgt eine stichprobenartige Überprüfung⁸⁷ und in Mecklenburg-Vorpommern ist grundsätzlich ein Nachweis über die Fortbildungen zu erbringen.⁸⁸ Entsprechend dieser Ausführungen sind auch relativ

⁸⁰ Vgl. Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2005): § 4.

⁸¹ Vgl. Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016) (1): S. 1.

⁸² Vgl. § 3 Abs. 1 ArchtG-LSA.

⁸³ Diese wissenschaftliche Arbeit bezieht sich aus Gründen der Übersichtlichkeit beispielhaft nur auf das ArchtG-LSA.

⁸⁴ Vgl. § 5 ArchtG-LSA.

⁸⁵ Vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 5 ArchtG-LSA.

⁸⁶ Vgl. Architektenkammer Sachsen-Anhalt (2018).

⁸⁷ Vgl. Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.) (2018) (1).

⁸⁸ Vgl. Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (o.J.).

eindeutige, jedoch auslegungsfähige und bundesweit nicht einheitliche Vorgaben für die berufliche Bildung von Architekten vorhanden.

3 Die Immobilienbewertung und ihre Eigenschaften als Grundlage für das Erfordernis der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung

3.1 Einordnung und Gliederung der Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung stellt einen Bereich der Immobilienwirtschaft dar. Bei der Gliederung der Immobilienwirtschaft entsprechend des sogenannten „Haus der Immobilienökonomie“ in Management-, funktionspezifische, phasenorientierte, institutionelle, typologische und interdisziplinäre Aspekte kann die Immobilienbewertung insbesondere den funktionspezifischen Aspekten zugeordnet werden. Dieser Bereich beinhaltet im Wesentlichen eine analytische Betrachtungsweise der Immobilie.⁸⁹ Bei der Gliederung der Immobilienwirtschaft nach dem Immobilienlebenszyklus wird die Immobilienbewertung allen Phasen des Zyklus zugeordnet.⁹⁰

Die Immobilienbewertung selbst wird als unabhängige Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Mieten und Pachten auf Basis rechtlicher Vorschriften sowie nationaler und internationaler Standards verstanden.⁹¹ Wertermittlungen stellen das Ergebnis von Tatsachenfeststellungen, Recherchen, Überlegungen, Berechnungen und Schlussfolgerungen dar.⁹² Eine Wertermittlung kann aus unterschiedlichen Sichtweisen auf die Immobilie erfolgen. Entsprechend der verschiedenen Bewertungsanlässe und –ziele kann die Immobilienbewertung in unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen gegliedert werden.⁹³ Die wesentlichsten Bewertungsanlässe sind die Transaktion⁹⁴ (BauGB, ImmoWertV), die Beleihung (PfandBG, BelWertV), die Bilanzierung⁹⁵ (HGB, IAS/IFRS), die Besteuerung (BewG) und die Versicherung (VAG, Allgemeine Wohn-

⁸⁹ Vgl. Brauer, Kery-U. (Hrsg.) (2013): S. 23.

⁹⁰ Vgl. ebenda: S. 29.

⁹¹ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.) (2010): S. 11.

⁹² Vgl. Wilms, Ulrich (2015): S. 11.

⁹³ Vgl. Brauer, Kery-U. (Hrsg.) (2013): S. 29.

⁹⁴ Zu dem Bereich der Transaktion können ebenfalls Bewertungsanlässe auf Basis des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts zugeordnet werden. Hierzu zählen unter anderem Verfahren wie Enteignung, Umlegung, kommunale Vorkaufsrechte, Entschädigungen bei Veränderungen, Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Bebauung bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder Übernahmeansprüche. (Vgl. Simon, Thore; Weppler, Matthias (2015): S. 15).

⁹⁵ Zu dem Bereich der Bilanzierung kann ebenfalls die Darstellung der Performance von Unternehmen zugeordnet werden, welche im Wesentlichen die Rechenschaft über das anvertraute Kapital für Immobilienleasinggesellschaften, offene Immobilienfonds, geschlossene Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Pensionskassen, Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften beinhaltet. (Vgl. Simon, Thore; Weppler, Matthias (2015): S. 15).

gebäudeversicherungsbedingungen) einer Immobilie.⁹⁶ Es können auch unterschiedliche Immobilienwerte einer Immobilie zum gleichen Zeitpunkt bestimmt werden.⁹⁷

3.2 Fachspezifische Eigenschaften als Grundlage für das Erfordernis der Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung

Die Immobilienbewertung weist verschiedene Eigenschaften auf, die das Erfordernis der beruflichen Bildung in diesem Fachbereich begründen. Dazu zählen insbesondere die Bedeutung, die Komplexität sowie der stetige Wandel der Immobilienbewertung.

Die Bedeutung der Immobilienbewertung kann insbesondere an der Bedeutung des Wirtschaftsgutes Immobilie festgemacht werden. Immobilien sind die Grundlage für das private und wirtschaftliche Leben und stellen die wichtigste Kapitalanlageform dar.⁹⁸ Rund 80 % des Bruttoanlagevermögens in Deutschland entfällt auf Bauten aller Art. Darüber hinaus hat die Immobilienwirtschaft eine tragende Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft, denn rund 18 % der Bruttowertschöpfung werden über immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten generiert.⁹⁹ Das Wirtschaftsgut Immobilie zeichnet sich durch verschiedene Besonderheiten aus. Immobilien sind einzigartig und sie weisen eine erhebliche Inhomogenität auf. Gepaart mit einer verhältnismäßig geringen Transaktionshäufigkeit ist eine Markttransparenz, insbesondere für nicht fachkundige Marktakteure, nicht oder nur eingeschränkt möglich. Durch die Heranziehung eines Sachverständigen für Immobilienbewertung können Informationslücken geschlossen werden.¹⁰⁰ Auf Basis der Ergebnisse der Immobilienbewertung werden häufig Entscheidungen mit einer großen Tragweite getroffen.¹⁰¹ Beispiele dafür sind, dass Beleihungsgutachten die Grundlage für Darlehenshöhen und –konditionen sind oder dass auf Basis eines Marktwertgutachtens das Mindestgebot bei Zwangsversteigerungen festgelegt wird. Die Immobilienbewertung hat nicht nur für den Einzelnen eine große Bedeutung bei Transaktionen sondern auch eine wesentliche Bedeutung für das Finanz-, Steuer- und Versicherungssystem.¹⁰² Die beratende und unterstützende Leistung von Sachverständigen für Immobilienbewertung kann also auch als Sicherung für die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes ver-

⁹⁶ Vgl. Brauer, Kery-U. (Hrsg.) (2013): S. 30.

⁹⁷ Vgl. Renner, Ulrich; Sohni, Michael (2012): S. 30.

⁹⁸ Vgl. ebenda: S. 29.

⁹⁹ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., u.a. (Hrsg.) (2017): S. 1.

¹⁰⁰ Vgl. Hepp, Michael; Rehkugler, Heinz (2015): S. 213.

¹⁰¹ Vgl. Wilms, Ulrich (2015): S. 8.

¹⁰² Vgl. Simon, Jürgen u.a. (2004): S. 1.

standen werden.¹⁰³ Die Bedeutung der Immobilienbewertung nimmt aufgrund verschiedener Faktoren kontinuierlich zu. Dafür sind unter anderem die fortschreitende Komplexität des Wirtschafts- und Erwerbslebens einhergehend mit der Digitalisierung,¹⁰⁴ die steigenden gesetzlichen Anforderungen an die Finanzwirtschaft sowie die Angleichung internationaler Vorschriften zur Rechnungslegung¹⁰⁵ verantwortlich.

Eine weitere wesentliche Eigenschaft der Immobilienbewertung ist die Komplexität und Weitreichende des Fachgebiets. Die Wertermittlung von Immobilien ist eine interdisziplinäre Aufgabe. Sie vereint im Wesentlichen Fachwissen aus den Bereichen Wirtschaft, Recht und Technik. Es kann jedoch keine grundlegende eindeutige Abgrenzung vorgenommen werden, welche konkreten Inhalte beherrscht werden müssen, um die Bewertung einer Immobilie durchführen zu können. Aufgrund der Vielseitigkeit von Immobilien können im Einzelfall Themengebiete tangiert werden, die grundsätzlich nicht direkt mit der Immobilienbewertung assoziiert werden.¹⁰⁶ Insbesondere ist das bei Spezialimmobilien, wie Krankenhäusern und Schulen der Fall, bei denen unter anderem die jeweiligen Marktakteure, Rechtsgrundlagen und Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Das vielschichtige Fachgebiet der Immobilienbewertung ist außerdem durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Schon allein die bewertungsspezifischen Inhalte, Verfahren und Vorgehensweisen haben seit ihrem Ursprung diverse Veränderungen und Weiterentwicklungen erfahren. Diese sollen im Folgenden näher vorgestellt werden, um den stetigen Wandel darzulegen und die verschiedenen Einflussfaktoren und Entwicklungen aufzuzeigen. Die Bewertung von Immobilien wurde erstmals im 17. Jahrhundert im Zusammenhang mit der Entstehung des Immobiliarkredits relevant.¹⁰⁷ Die Vergabe solcher Kredite wurde ab 1620 durch die Anlage von Grundbüchern möglich. Im Jahr 1722 wurden die ersten Bewertungsgrundsätze in der Hypotheken- und Konkursordnung von 1722 niedergeschrieben. Diese beinhaltet unter anderem mit Beispielen belegte Taxgrundsätze und Normabschläge sowie die unterschiedliche Herangehensweise bei Werten für Konkurse oder für Auseinandersetzungen. Neben dieser Grundlage für die Wertermittlung gab es ebenfalls Vorgaben für das Erfassen von Flächen, Zubehör, Nutzung und Ertrag der Staats- und Krongüter. Hier waren auch Werter-

¹⁰³ Vgl. Hepp, Michael; Rehkugler, Heinz (2015): S. 213.

¹⁰⁴ Vgl. Wilms, Ulrich (2015): S. 8.

¹⁰⁵ Vgl. Simon, Thore; Weppler, Matthias (2015): S. 13.

¹⁰⁶ Vgl. ebenda: S. 14.

¹⁰⁷ Vgl. Keunecke, Klaus Peter (1994): S. 3.

mittlungsgrundsätze niedergeschrieben, allerdings nur in Form von groben Ertragsanschlüssen.¹⁰⁸ Bei den beiden ersten schriftlichen Niederlegungen von Bewertungsgrundsätzen war das wesentliche Grundprinzip die Kapitalisierung der Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben. Das Sachwertverfahren hatte zu diesem Zeitpunkt keine praktische Relevanz.¹⁰⁹ 1770 wurden erstmals Pfandbriefe emittiert. Um das zu ermöglichen, mussten zusätzlich sogenannte Langzeitwerte von Immobilien ermittelt werden. Die Basis für diese Beleihungswertermittlungen waren die im gleichen Jahr aufgestellten Generaltaxationsprinzipien, welche den eigentlichen Zweck einer einheitlichen Grundsteuerbelastung hatten. Auch hier war das Ertragswertverfahren weiterhin dominierend.¹¹⁰ Die ersten Ansätze für das Vergleichswertverfahren haben sich mit den Diskussionen um Bewertungsfragen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Lehensrechts ab circa 1850 entwickelt.¹¹¹ Im Jahr 1899 ist das Reichs-Hypotheken-Gesetz in Kraft getreten. Dieses beinhaltet, dass eine Beleihung nur mit einer eigenständigen Wertermittlung erfolgen kann und die Beleihungsgrenze grundsätzlich 60 % beträgt. Es wurde hier jedoch keine Aussage zu den anzuwendenden Verfahren getroffen. Diese konnten nach dem Ermessen des Kreditinstituts gewählt werden.¹¹² Aufgrund der vorhandenen Freiheiten wurden die Wertermittlungen teils manipuliert, um eine bessere Wettbewerbsstellung des Kreditinstituts zu erreichen.¹¹³ Um ein solches Vorgehen zu verhindern wurde die sogenannte Berliner Methode zu Beginn des 20. Jahrhunderts eingeführt. Diese beinhaltet, dass sich der Beleihungswert zu 50 % aus dem Ertrags- und zu 50 % aus dem Sachwert zusammensetzt.¹¹⁴ Im Jahr 1925 wurde das Reichsbewertungsgesetz für eine gleichmäßige Bewertung von Grundstücken mit einer gleichartigen Nutzung eingeführt.¹¹⁵ 1935 wurden auf dieser Basis Einheitswerte für die Grundsteuererhebung festgesetzt. Im Jahr 1937 wurde erstmals eine technische Wertminderung in die Wertermittlungsverfahren integriert, allerdings ohne eine konkrete Vorschrift, wie diese zu bestimmen ist. Es hat sich darüber hinaus die Meinung durchgesetzt, dass Mieterträge über eine Restnutzungsdauer zu kapitalisieren sind und es gleichzeitig einen Bodenwertanteil gibt, der nicht abgeschrieben werden

¹⁰⁸ Vgl. Keunecke, Klaus Peter (1994): S. 5.

¹⁰⁹ Vgl. ebenda: S. 10.

¹¹⁰ Vgl. ebenda: S. 8.

¹¹¹ Vgl. ebenda: S. 11.

¹¹² Vgl. ebenda: S. 19.

¹¹³ Vgl. ebenda: S. 22.

¹¹⁴ Vgl. ebenda: S. 25.

¹¹⁵ Vgl. ebenda: S. 27.

kann und über den Zeitraum der Restnutzungsdauer verzinst wird.¹¹⁶ Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Grundstücks- und Gebäudebewertung sowohl im Bereich der Gesetzgebung als auch in der Berufsausübung zunächst vernachlässigt.¹¹⁷ Weitere wesentliche Entwicklungen waren ab 1960 zu verzeichnen. Auf Basis des BBauGB von 1960 wurden erstmals Gutachterausschüsse eingerichtet, zu deren wesentlichsten Aufgaben von Beginn an die Führung von Kaufpreissammlungen und die Ermittlung von Bodenrichtwerten zählen. Darüber hinaus wurde hier der Verkehrswertbegriff einheitlich definiert.¹¹⁸ Im Folgejahr wurde die WertV 1961 veröffentlicht. Bis zu der Herausgabe der nun gültigen ImmoWertV im Jahr 2010 waren vier weitere Wertermittlungsverordnungen mit dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien gültig. In diesem Zeitraum hat sich gemessen an der vorhandenen Anzahl an Wörtern je Wertermittlungsverfahren der Hauptfokus vom Ertragswert zu einem annähernden Gleichgewicht aller drei normierten Wertermittlungsarten gewandelt.¹¹⁹ Ein Bedeutungszuwachs ist insbesondere bei dem Vergleichswertverfahren zu verzeichnen. Ein Grund dafür ist unter anderem die verbesserte Datengrundlage für dieses Verfahren. Die Inhalte der Kaufpreissammlung können insbesondere aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung besser aufbereitet werden, was wiederum die Zugänglichkeit der Daten erheblich erleichtert. Auch für die Zukunft sind weitere Entwicklungen zu erwarten, denn es sind diverse offene Diskussionen und Fragestellungen in der Immobilienbewertung vorhanden und es werden sich immer wieder neue ergeben. Nicht nur die hier aufgezeigten bewertungsspezifischen Inhalte unterliegen einem stetigen Wandel. Eine ähnliche Ausführung könnte auch für alle angrenzenden Bereiche, wie zum Beispiel für bautechnische Inhalte, das Mietrecht oder die wirtschaftlichen Grundlagen vorgenommen werden.

Zusammenfassend ist die Immobilienbewertung eine Fachdisziplin, welche eine erhebliche Bedeutung für den Einzelnen sowie die Gesamtwirtschaft hat. Sie umfasst ein weitreichendes Spektrum an erforderlichem Fachwissen aus unterschiedlichen Bereichen, welche wiederum einem stetigen Wandel unterliegen. Auf Basis dieser Eigenschaften der Immobilienbewertung erscheint eine Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung sinnvoll und theoretisch sogar unumgänglich. Inwieweit diese vorhanden ist und umgesetzt wird, wird im folgenden Kapitel näher untersucht.

¹¹⁶ Vgl. Keunecke, Klaus Peter (1994): S. 28.

¹¹⁷ Vgl. ebenda: S. 35.

¹¹⁸ Vgl. ebenda: S. 36.

¹¹⁹ Vgl. Weber, Ulrich (o.J.).

4 Analyse des Sachverständigenwesens im Hinblick auf die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung

4.1 Der Sachverständigenbegriff und die Konsequenzen für die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung

Der Begriff „Sachverständiger“ ist grundsätzlich eine Bezeichnung für Fachleute, die auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung tätig sind. Im deutschen Sprachraum sind darüber hinaus weitere Bezeichnungen wie zum Beispiel Gutachter, Schätzer, Bewerter oder Taxator geläufig.¹²⁰ Für den Begriff des Sachverständigen existiert keine Legaldefinition. In den Gesetzesgrundlagen wird regelmäßig der Bedeutungsinhalt vorausgesetzt.¹²¹ Entsprechend der Rechtsprechung können die Definition sowie die Pflichten eines Sachverständigen aus dem Begriff selbst sowie der Zweckbestimmung seiner Tätigkeit abgeleitet werden. Bei einem Sachverständigen handelt es sich demnach um eine Person, die den erforderlichen Sachverstand zur kompetenten, zutreffenden und schriftlich begründeten Beantwortung von speziellen Fachfragen aufweist.¹²² Es gibt keine gesetzliche Regelung, wer die Berufsbezeichnung „Sachverständiger (für Immobilienbewertung)“ führen darf. Das ergibt sich daraus, dass weder eine Legaldefinition des Begriffs noch ein Berufsgesetz vorhanden ist oder die begutachtende Tätigkeit an eine Genehmigung oder Zulassung geknüpft ist. Gemäß der Rechtsprechung kann sich allerdings nur jemand als Sachverständiger bezeichnen, der eine entsprechende Professionalität aufweist.¹²³ Ansonsten kann die Führung der Bezeichnung als Tatbestand der Täuschung¹²⁴ oder als unlautere beziehungsweise irreführende geschäftliche Handlung¹²⁵ beurteilt werden.¹²⁶

Die Folge der nahezu fehlenden Einschränkung für die Führung der Berufsbezeichnung ist, dass die berufliche Bildung von Sachverständigen als sehr inhomogen wahrgenommen wird.¹²⁷ Es gibt keine grundsätzlichen Anforderungen an die Erstausbildung und Fortbildung von Sachverständigen. Die Erstausbildung von Sachverständigen wird häufig auch aufgrund

¹²⁰ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 66.

¹²¹ Vgl. §§ 402 ff. ZPO, § 72 StPO

¹²² Vgl. OLG München: Urteil vom 06.02.1997, Gewerbearchiv 1995, WRP 1995, 57.

¹²³ Vgl. Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004): S. 4.

¹²⁴ Vgl. § 132a Abs. 1, 2 StGB.

¹²⁵ Vgl. §§ 1, 3, 5 UWG.

¹²⁶ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 68-69.

¹²⁷ Vgl. Anlage 2: jeweils Frage 1.

der Komplexität und Weitreiche des Fachgebiets in den unterschiedlichsten Bereichen in Form von Berufsausbildungen oder Studiengängen erworben. Das Thema der Immobilienbewertung wird in den meisten grundlegenden Erstausbildungen wie zum Beispiel in der Berufsausbildung zum/ zur Immobilienkaufmann/-frau oder in Studiengängen der Immobilienwirtschaft oder der Vermessung nur marginal und nicht vordergründig behandelt. Darüber hinaus bestehen auch einige wenige Möglichkeiten, eine Erstausbildung mit dem Fokus auf die Immobilienbewertung zu absolvieren. Dazu zählt unter anderem der Masterstudiengang Immobilienbewertung der Hochschule Anhalt oder private Studiengänge wie zum Beispiel der Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen mit dem Abschluss „Diplom-Sachverständige(r) (DIA)“ der Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH.^{128 129} Der Großteil der Sachverständigen für Immobilienbewertung verfügt nicht über eine bewertungsspezifische Erstausbildung sondern über einen klassischen Hochschulabschluss in den Fachrichtungen Architektur, Bauingenieur- oder Vermessungswesen. Es sind auch diverse Sachverständige ohne einen akademischen Abschluss tätig. Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen ist es sogar möglich, dass ein Sachverständiger für Immobilienbewertung gar keine Erstausbildung mit einem Bezug zur Immobilienbewertung absolviert hat. Die erforderlichen fachspezifischen Kenntnisse werden häufig auch während der praktischen Tätigkeit sowie über Fortbildungsangebote erworben.¹³⁰ Die berufliche Bildung im Bereich der Fortbildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung ist ebenfalls nicht in ihren Inhalten und in ihrem Umfang reglementiert. Es gibt diverse Institutionen, die Fortbildungen im Rahmen von Programmen und Tages- oder webbasierten Seminaren anbieten. Ob, in welchem Umfang und mit welchen Inhalten Fortbildungen von Sachverständigen wahrgenommen werden ist individuell. Teilweise sind durch vorhandene Qualitätssicherungssysteme¹³¹ Vorgaben für den Umfang von Fortbildungen vorhanden.

4.2 Erscheinungsformen von Sachverständigen

Aufgrund der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen für die Berufsbezeichnung des Sachverständigen haben sich verschiedene Erscheinungsformen von Sachverständigen im Bereich der Immobilienbewertung entwickelt. Es gibt unter anderem die Möglichkeiten, Sachverständige

¹²⁸ Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH (2017).

¹²⁹ Diese Studiengänge werden je nach dem persönlichen beruflichen Werdegang teilweise nicht als Erstausbildung sondern als Fortbildung absolviert.

¹³⁰ Vgl. Wilms, Ulrich (2015): S. 64.

¹³¹ Vgl. Kapitel 4.3

nach dem Umfang ihrer Tätigkeit, ihrer formalen Stellung zum Auftraggeber oder ihrer institutionellen Ausrichtung nach zu unterscheiden.¹³² In der Praxis hat sich jedoch eine Kategorisierung nach dem Nachweis der Qualifikation beziehungsweise nach der Anerkennung des Sachverständigen durchgesetzt. Im Wesentlichen unterscheidet man Sachverständige in insgesamt sechs Erscheinungsformen.¹³³

Die freien beziehungsweise selbst ernannten Sachverständigen führen keinen Nachweis über ihre Qualifikation oder eine Anerkennung.¹³⁴

Die verbandsmäßig anerkannten Sachverständigen sind einer nicht-staatlichen Sachverständigenorganisation beziehungsweise einem Sachverständigenverband zugehörig. Eine Bedeutung dieser Anerkennung wird nur angenommen, wenn diese eine besondere Qualifikation voraussetzt und die Einhaltung der Unabhängigkeit und Objektivität gewährleistet wird.¹³⁵ Es gibt kein einheitliches Prüfungsverfahren.¹³⁶ Zu den verbandsmäßig anerkannten Sachverständigen zählen auch zertifizierte Sachverständige, die von einer nicht DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsstelle zertifiziert wurden.

Bei staatlich beziehungsweise amtlich anerkannten Sachverständigen wird die Bezeichnung durch eine staatliche Stelle oder eine staatlich beliehene Stelle (wie zum Beispiel dem TÜV) zuerkannt.¹³⁷ Diese Erscheinungsform ist überwiegend Sachverständigen mit Aufgaben der technischen Überwachung üblich und spielt im Bereich der Immobilienbewertung nur eine untergeordnete Rolle.¹³⁸

Auch Behörden können als Sachverständige agieren. Entsprechend existieren auch behördlich angestellte Sachverständige, denen durch die Anstellung in der Behörde eine bestimmte Anerkennung zugesprochen wird.¹³⁹

Darüber hinaus sind zwei Erscheinungsformen von Sachverständigen vorhanden, die umfangreiche Voraussetzungen, ein Prüfungsverfahren sowie eine dauerhafte Überwachung beinhalten.

¹³² Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 70.

¹³³ Vgl. Wollenbecker, Raik (2017): S. 4 f.

¹³⁴ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 72f.

¹³⁵ Vgl. Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004): S. 6.

¹³⁶ Vgl. Sandner, Siegfried; Weber, Ulrich (2007): S. 578.

¹³⁷ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 74.

¹³⁸ Vgl. Wollenbecker, Raik (2017): S. 4 f.

¹³⁹ Vgl. ebenda.

ten. Das sind im Einzelnen die öffentliche Bestellung und Vereidigung sowie die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024.^{140 141}

4.3 Beschreibung der bestehenden Qualitätssicherungssysteme in der Immobilienbewertung

4.3.1 Einführung

Die für die berufliche Bildung tatsächlich relevanten Erscheinungsformen von Sachverständigen für Immobilienbewertung sind die öffentliche Bestellung sowie die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024. Das sind aktuell die einzigen Erscheinungsformen von Sachverständigen mit denen das Ziel der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung verfolgt wird und die Vorgaben für die Erstausbildung sowie die Fortbildung von Sachverständigen beinhalten. Sie beabsichtigen, eine hohe Qualifikation und Vertrauenswürdigkeit eines Sachverständigen nachzuweisen sowie diese Eigenschaften dauerhaft zu erhalten. Die Zuerkennung einer hohen Qualifikation durch die Systeme sollen potenziellen Auftraggebern uneingeschränkt vertrauenswürdige und fachlich besonders qualifizierte Sachverständige zur Verfügung stellen.¹⁴² Die öffentliche Bestellung und Vereidigung und die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 haben sich insbesondere entwickelt, weil die diversen unterschiedlichen Erscheinungsformen von Sachverständigen zu einer Unübersichtlichkeit im Sachverständigenwesen geführt haben.¹⁴³ Dies hat eine hohe Intransparenz der Qualifikation und Eignung von Sachverständigen für potenzielle Auftraggeber zur Folge. Im Folgenden sollen die Qualitätssicherungssysteme im Hinblick auf die allgemeinen Informationen, Rechtsgrundlagen, Zuständigkeiten, zu erfüllende Voraussetzungen, Verfahren und Maßnahmen zur Qualitätssicherung vorgestellt werden, um anschließend eine Beurteilung der vorhandenen Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung vornehmen zu können.

¹⁴⁰ Vgl. Wollenbecker, Raik (2017): S. 4 f.

¹⁴¹ Diese beiden Erscheinungsformen werden im Folgenden auch als Qualitätssicherungssysteme bezeichnet. Die Qualitätssicherungssysteme werden teilweise auch als Anerkennungssysteme oder Qualifizierungssysteme bezeichnet. Zur Klarheit und Einheitlichkeit wird in dieser wissenschaftlichen Arbeit der Begriff der Qualitätssicherungssysteme durchgängig verwendet.

¹⁴² Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 83.

¹⁴³ Vgl. Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004): S. 6.

4.3.2 Öffentliche Bestellung und Vereidigung

4.3.2.1 Allgemeine Informationen

Die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen ist die öffentlich-rechtliche Zuerkennung einer überdurchschnittlichen Qualifikation und Seriosität von Sachverständigen.¹⁴⁴ Das Qualitätssicherungssystem existiert in dieser Form nur in Deutschland.¹⁴⁵ Derzeit sind deutschlandweit rund 1.300 Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt.^{146 147}

Die öffentliche Bestellung wird regelmäßig für eine Dauer von fünf Jahren ausgesprochen,¹⁴⁸ wobei sich die Kosten auf rund 3.000 – 4.000 € für die Erstbestellung und circa 500 € für die Erneuerung einer Bestellung belaufen.¹⁴⁹

Bei der öffentlichen Bestellung von Sachverständigen gibt es nur in Ausnahmefällen Differenzierungen in den Inhalten und der entsprechenden Bezeichnung der Sachverständigen im Bereich der Immobilienbewertung. Grundsätzlich werden die öffentlich Bestellten als „Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ bezeichnet. Ein weiteres Bestellungsgebiet, das ebenfalls dem Bereich der Immobilienbewertung zugeordnet wird, ist die Ermittlung von Miet- und Pachtwerten. Es kann auch mit dem oben genannten Bestellungsgebiet kombiniert werden. In diesem Fall würde die oben genannte Bezeichnung um den Zusatz „Mieten und Pachten“ ergänzt werden. Auch für Spezialthemen, insbesondere im Bereich der landwirtschaftlichen Taxation, existieren teilweise abweichende Inhalte und Bezeichnungen des Bestellungsgebietes.¹⁵⁰

Die öffentliche Bestellung umfasst alle wesentlichen Aufgabenbereiche der Immobilienbewertung, nämlich „die Erstattung von Gutachten und anderen Sachverständigenleistungen wie Beratungen, Überwachungen, Prüfungen, die Erteilung von Bescheinigungen sowie schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten“.¹⁵¹ Für gewisse Aufgaben sind öffentlich bestellte Sachverständige bevorzugt beziehungsweise ausschließlich zu beauftragen.

¹⁴⁴ Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (Hrsg.) (2017).

¹⁴⁵ Vgl. Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004): S. 7.

¹⁴⁶ Hierbei ist die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken im weiteren Sinne gemeint. Es umfasst die Teilbereiche Bewertung von Immobilien; Landwirtschaft Bewertung von Immobilien; Landwirtschaft Betrieb / Unternehmen; Landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen.

¹⁴⁷ Vgl. Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V. (Hrsg.) (2018).

¹⁴⁸ Vgl. § 2 Abs. 4 MSVO.

¹⁴⁹ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 333.

¹⁵⁰ Vgl. Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V. (Hrsg.) (2018).

¹⁵¹ Vgl. § 2 Abs. 2 MSVO.

Sie sind bevorzugt bei Gerichtsgutachten und Gutachten für die Staatsanwaltschaft heranzuziehen.¹⁵² Die Beauftragung eines öffentlich bestellten Sachverständigen ist zwingend bei Mieterhöhungsgutachten¹⁵³ und für die externe Bewertung von Immobilien in offenen und geschlossenen Immobilienfonds¹⁵⁴ erforderlich. Außerdem wird die Qualifikation für die Erstellung von Beleihungswertgutachten bei öffentlich bestellten Sachverständigen angenommen.¹⁵⁵ Sie haben darüber hinaus in der Regel besondere Rechte für den Anspruch auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß den jeweiligen Gutachterausschussverordnungen.¹⁵⁶

4.3.2.2 Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die öffentlichen Bestellung bilden die §§ 36 und 36a GewO. Im § 36 GewO werden insbesondere die Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung sowie die Ermächtigungen zum Erlass weiterer Rechtsgrundlagen festgelegt. Der § 36a GewO beinhaltet keine allgemeinen Grundlagen der öffentlichen Bestellung. Er wurde im Jahr 2009 aufgrund der EU-DLR und der Berufsanerkennungsrichtlinie eingefügt, um Handelshemmnisse innerhalb der EU abzubauen.¹⁵⁷

Die allgemein gehaltenen Inhalte der §§ 36 und 36a GewO können durch Satzungsordnungen der Bestellungskörperschaften konkretisiert und ausgelegt werden. Die sogenannten Sachverständigenordnungen gelten rechtlich als Gesetzesauslegende Verwaltungsvorschriften. Die Sachverständigenordnungen beruhen meist auf der MSVO des DIHK.^{158 159} Inhalte der Sachverständigenordnungen sind unter anderem die Art des Nachweises der besonderen Sachkunde, die Pflichten von öffentlich bestellten Sachverständigen sowie die Befristung der Bestellung.¹⁶⁰ In den unterschiedlichen Sachverständigenordnungen können die Inhalte auch abweichen.

¹⁵² Vgl. § 404 Abs. 2 ZPO, § 73 Abs. 2 StGB § 98 VwGO, § 118 SGG.

¹⁵³ Vgl. § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB.

¹⁵⁴ Vgl. § 216 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

¹⁵⁵ Vgl. § 6 BelWertV.

¹⁵⁶ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 333.

¹⁵⁷ Vgl. Bundesverband Deutscher Sachverständiger (Hrsg.) (2015).

¹⁵⁸ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 45 f.

¹⁵⁹ In dieser Seminararbeit wird regelmäßig Bezug auf die MSVO genommen. Die Inhalte können je nach den Inhalten der jeweils zutreffenden Sachverständigenordnung abweichen.

¹⁶⁰ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 94.

4.3.2.3 Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für die öffentliche Bestellung liegt grundsätzlich bei den Bestellungskörperschaften. Hierbei handelt es sich regelmäßig um berufsständische Körperschaften (Kammern). Die sachliche Zuständigkeit wird von den Landesregierungen bestimmt. In allen Bundesländern sind derzeit die Industrie- und Handelskammern für die öffentliche Bestellung zuständig. Zusätzlich liegt die Verantwortung in einigen Bundesländern bei weiteren Kammern, wie zum Beispiel den Ingenieur-, Architekten oder Landwirtschaftskammern. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Verwaltungsbezirk, in dem der Sachverständige seine berufliche Niederlassung hat.¹⁶¹

4.3.2.4 Voraussetzungen

Die Bestellungs Voraussetzungen sind im Wesentlichen im § 36 Abs. 1 GewO geregelt. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften muss für das jeweilige Sachgebiet ein Bedarf an Sachverständigenleistungen bestehen, es muss eine besondere Sachkunde nachgewiesen werden und es dürfen keine Bedenken gegen die persönliche Eignung des Sachverständigen vorliegen. Diese sehr allgemein formulierten Inhalte werden im § 3 MSVO näher erläutert und ergänzt.

Die Bedarfsprüfung gemäß § 36 Abs. 1 GewO beinhaltet die Prüfung der grundsätzlichen Bestellungs fähigkeit auf einem Sachgebiet. Konkret wird geprüft, ob auf dem jeweiligen Sachgebiet der Bedarf an öffentlich bestellten Sachverständigen und deren Leistungen vorhanden ist. Diese Bedarfsprüfung erfolgt nur abstrakt. Es darf ausdrücklich nicht geprüft werden, wie viele Sachverständige auf diesem Gebiet bereits öffentlich bestellt worden sind.¹⁶² Eine konkrete und sehr restriktive Bedarfsprüfung war bis zu einem Rechtsurteil im Jahr 1992 noch üblich.¹⁶³ Nach der Rechtsprechung ist das zugrunde legen der Zahl der bereits öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bedarfsprüfung jedoch unvereinbar mit der grundrechtlich gewährleisteten Berufsfreiheit. Weiterhin wurde begründet, dass die öffentliche Bestellung für jeden Sachverständigen erreichbar sein muss, wenn dadurch gesetzlich bedingte Wettbewerbsvorteile geschaffen werden.¹⁶⁴ Der abstrakte Bedarf an Sachverständigenleistungen auf dem Sachgebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken wird regelmäßig angenommen.

¹⁶¹ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 44.

¹⁶² Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (Hrsg.) (2017).

¹⁶³ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 89.

¹⁶⁴ Vgl. BVerfG: Urteil vom 24.03.1992, BvR 298/86.

Eine weitere Voraussetzung für die öffentliche Bestellung ist der Sachkundenachweis. Die im Gesetz verwendete Formulierung der „besonderen Sachkunde“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und die inhaltlichen Anforderungen variieren je nach Sachgebiet der öffentlichen Bestellung.¹⁶⁵ Um die speziellen fachlichen Anforderungen für die jeweiligen Sachgebiete transparent darzustellen, wurden von dem DIHK fachspezifische Bestellungsbedingungen erarbeitet und von dem IfS herausgegeben.¹⁶⁶

Diese fachspezifischen Inhalte wurden für circa 90 Fachbereiche, unter anderem auch für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, veröffentlicht.¹⁶⁷ Neben den theoretischen Kenntnissen auf dem aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik spielen für den Nachweis der besonderen Sachkunde ebenfalls Berufserfahrungen eine wesentliche Rolle.¹⁶⁸ Eine konkrete Angabe des erforderlichen Umfangs an Praxiserfahrungen existiert allerdings nicht.

Die letzte im § 36 Abs. 1 GewO benannte Voraussetzung für die öffentliche Bestellung ist die persönliche Eignung des Sachverständigen. Bei der Formulierung im Gesetzestext wird negativ abgegrenzt, dass keine Bedenken gegen die persönliche Eignung vorliegen dürfen. Es muss entsprechend durch den Antragsteller nachgewiesen werden, dass keine einschlägigen Vorstrafen vorhanden sind und er geordnete persönliche Vermögensverhältnisse hat.¹⁶⁹ Diese Voraussetzung wurde insbesondere wegen der großen Verantwortung, die öffentlich bestellten Sachverständigen übertragen wird, geschaffen.¹⁷⁰

Im § 3 MSVO wurden einige der im § 36 Abs. 1 GewO festgelegten Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung konkretisiert oder ausgelegt sowie weitere Voraussetzungen formuliert. Demnach ist es für die öffentliche Bestellung auch erforderlich, dass der Sachverständige eine Niederlassung im Geltungsbereich des Grundgesetzes unterhält¹⁷¹ und er über alle erforderlichen Einrichtungen für die Tätigkeit verfügt¹⁷². Außerdem wird vorausgesetzt, dass der Sachverständige über ausreichend Lebens- und Berufserfahrung verfügt¹⁷³ und erheblich über-

¹⁶⁵ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 86.

¹⁶⁶ Vgl. Bleutge, Peter (2014): S. 271.

¹⁶⁷ Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e. V. (Hrsg.) (2017).

¹⁶⁸ Vgl. Bleutge, Peter (2014): S. 269.

¹⁶⁹ Vgl. ebenda.

¹⁷⁰ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 86.

¹⁷¹ Vgl. § 3 Abs. 2 a) MSVO.

¹⁷² Vgl. § 3 Abs. 2 e) MSVO.

¹⁷³ Vgl. § 3 Abs. 2 b) MSVO.

durchschnittliche Fachkenntnisse¹⁷⁴ sowie Kenntnisse des deutschen Rechts nachweisen kann¹⁷⁵.

4.3.2.5 Verfahren

Das Verfahren zur öffentlichen Bestellung beinhaltet grundsätzlich den Antrag des Sachverständigen, das Überprüfungsverfahren der Sachkunde des Antragstellers und den Abschluss des Verfahrens. Im Anschluss beginnt die Überwachungsphase und nach Ablauf der Laufzeit der öffentlichen Bestellung erfolgt die Wiederbestellung.

Um öffentlich bestellt werden zu können, ist zunächst die Antragstellung durch den Sachverständigen erforderlich. Das Verfahren wird nur daraufhin und nicht von Amts wegen eingeleitet.¹⁷⁶ Dem Antrag sind insbesondere Nachweismittel für das Vorhandensein der Bestellungsvoraussetzungen beizufügen. Im Regelfall wird durch die Bestellungskörperschaft ein ausführlicher Lebenslauf mit einer genauen Darstellung der bisherigen beruflichen Tätigkeit, relevante Berufsabschlüsse und Zeugnisse, ein polizeiliches Führungszeugnis sowie eine Referenzliste über selbst verfasste Gutachten gefordert.¹⁷⁷ Nach Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung durch die Bestellungskörperschaft.¹⁷⁸ Der Antragsteller hat das subjektive Recht auf eine fehlerfreie Prüfung des Antrags.¹⁷⁹

Nach der Antragsstellung und -prüfung folgt das Überprüfungsverfahren zur Erbringung des Sachkundenachweises. Gemäß der Mustergeschäftsordnung des DIHK besteht der Sachkundenachweis in der Regel aus drei Teilen. Meist erfolgt in den Überprüfungsverfahren zunächst eine Begutachtung von Leistungsnachweisen. Diese Begutachtung beinhaltet die Prüfung und Beurteilung von bereits erstellten Gutachten des Sachverständigen, die auf Anfrage hin eingereicht werden müssen. Daraufhin durchläuft der Sachverständige regelmäßig ein schriftliches Überprüfungsverfahren. Um ein bundesweit einheitliches Anforderungsniveau bei den schriftlichen Prüfungen der Industrie- und Handelskammern zu etablieren, wurde im Jahr 2010 ein Bundesfachgremium für Immobilienbewertung eingerichtet.¹⁸⁰ Zusätzlich ist zur Erbringung des Sachkundenachweises regelmäßig ein Fachgespräch mit einem Fachgremium durchzuführen.

¹⁷⁴ Vgl. § 3 Abs. 2 c) MSVO.

¹⁷⁵ Vgl. § 3 Abs. 2 e) MSVO.

¹⁷⁶ Vgl. § 36 Abs. 1 GewO.

¹⁷⁷ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 327.

¹⁷⁸ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 54.

¹⁷⁹ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 95.

¹⁸⁰ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 329.

Welcher dieser drei Teile als Leistungsnachweis tatsächlich durchgeführt wird, ist von einer Einzelfallentscheidung abhängig und liegt im Ermessen der jeweiligen Kammer.¹⁸¹ Die ausschließliche Einreichung von Unterlagen wie Arbeitsleistungen oder Zertifizierungen reicht im Regelfall nicht für die Erbringung des Sachkundenachweises aus.¹⁸² Die Fachgremien, die die Leistungen beurteilen, haben keine eigene Rechtsstellung. Sie geben zwar ein Votum über die Sachkunde des Antragstellers ab, dieses ist aber nicht bindend für die Bestellungskörperschaft.¹⁸³

Der Abschluss des Verfahrens erfolgt mit der Entscheidung über den Antrag durch die Bestellungskörperschaft. Im Regelfall folgt diese der Beurteilung des Fachgremiums.¹⁸⁴ Die Bekanntgabe über die öffentliche Bestellung ist ein begünstigender Verwaltungsakt und beinhaltet neben der Übergabe der Bestellungsurkunde sowie der Vereidigung des Sachverständigen auch die Vergabe des Rundstempels und die Übergabe eines Sachverständigenausweises.¹⁸⁵ Die Bestellungskörperschaft ist dazu verpflichtet, das Verfahren in einem angemessenen Zeitraum durchzuführen.¹⁸⁶ Sofern der Antrag abgelehnt wird, müssen die Ablehnungsgründe benannt werden.¹⁸⁷ Gegen die Entscheidung kann Widerspruch eingelegt werden und sie kann einer Prüfung durch ein Verwaltungsgericht unterzogen werden.¹⁸⁸

Die öffentliche Bestellung wird regelmäßig für eine Dauer von fünf Jahren ausgesprochen.¹⁸⁹ Während der Laufzeit erfolgt eine Überwachung des Sachverständigen durch die Bestellungskörperschaft.

Nach Ablauf der öffentlichen Bestellung erfolgt in der Regel eine Wiederbestellung des Sachverständigen. Diese ist ebenso wie die Erstbestellung zu beantragen. Zur Wiederbestellung erfasst die Bestellungskörperschaft erneut alle relevanten Daten und Fakten. Das Überprüfungsverfahren bei der Wiederbestellung besteht häufig aus der Vorlage von zwei Gutachten. Ein erneutes schriftliches Überprüfungsverfahren oder ein weiteres Fachgespräch sind meist nicht vorgesehen.¹⁹⁰

¹⁸¹ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 60 f.

¹⁸² Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 328.

¹⁸³ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 60.

¹⁸⁴ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 329.

¹⁸⁵ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 63.

¹⁸⁶ Vgl. ebenda: S. 56.

¹⁸⁷ Vgl. ebenda: S. 62.

¹⁸⁸ Vgl. Bleutge, Peter (2014): S. 277.

¹⁸⁹ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 330.

¹⁹⁰ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 67.

4.3.2.6 Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Die Qualität von öffentlich bestellten Sachverständigen soll durch verschiedene Qualitätssicherungsinstrumente erreicht werden. Diese Instrumente können in drei Bereiche untergliedert werden. Zur Sicherung der Sachverständigenleistungen wurden zunächst mit der öffentlichen Bestellung einhergehende Pflichten festgelegt. Zusätzlich ergibt sich eine Qualitätssicherung aus dem Verhältnis des Sachverständigen zu der Bestellungskörperschaft und aus der öffentlich-rechtlichen Kontrolle der Bestellungskörperschaft.

Die öffentliche Bestellung von Sachverständigen steht im Zusammenhang mit diversen Pflichten. Die Hauptpflichten sind die Unabhängigkeit, Unparteilichkeit, Weisungsfreiheit, Gewissenhaftigkeit und die persönliche Aufgabenerfüllung.¹⁹¹ Zur Sicherung dieser Hauptpflichten muss ein Eid durch den öffentlich bestellten Sachverständigen geleistet werden.¹⁹² Weitere Pflichten zur Sicherung der Qualität der Sachverständigenleistungen sind die Haftungspflicht,¹⁹³ die Fortbildungspflicht¹⁹⁴ sowie die Aufzeichnungs-, Aufbewahrungs- und Auskunftspflicht¹⁹⁵.

Aus dem Verhältnis der Bestellungskörperschaft zu dem Sachverständigen ergeben sich ebenfalls unterschiedliche Instrumente zur Qualitätssicherung der Sachverständigenleistungen. Zunächst soll eine hohe Qualität durch das in der Regel umfangreiche Überprüfungsverfahren bei der Erstbestellung gesichert werden. Darüber hinaus sind die Kammern dazu verpflichtet, die öffentlich bestellten Sachverständigen während der Laufzeit der Bestellung zu überwachen.¹⁹⁶ Die Überwachung kann beispielsweise in Form von Überprüfungen von Arbeitsproben sowie durch die Einholung von Nachweisen über Fortbildungen erfolgen. Es gibt keine einheitlichen Vorschriften beziehungsweise festgelegte Vorgehensweisen, wie die Überwachung der Sachverständigen erfolgen muss. Entsprechend wird die Kontrolle der Sachverständigen von den Bestellungskörperschaften sehr unterschiedlich gehandhabt.¹⁹⁷

Darüber hinaus sind die Bestellungskörperschaften dazu verpflichtet, ein Beschwerdemanagementsystem einzurichten sowie verwaltungsrechtliche Steuerungs- und Sanktionsmöglich-

¹⁹¹ Vgl. ebenda: S. 35.

¹⁹² Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 330.

¹⁹³ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 67.

¹⁹⁴ Vgl. § 16 MSVO.

¹⁹⁵ Vgl. § 13, 19, 20 MSVO.

¹⁹⁶ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 66.

¹⁹⁷ Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (Hrsg.) (2017).

keiten zu entwickeln.¹⁹⁸ Sofern Beschwerden gegen einen öffentlich bestellten Sachverständigen vorliegen, muss diesen auch nachgegangen werden.¹⁹⁹ Bei Pflichtverstößen und mangelhaften Leistungen sind Konsequenzen wie der Widerruf der öffentlichen Bestellung, der Verlust des Vergütungsanspruchs sowie Schadensersatz möglich.²⁰⁰

Die Bestellungskörperschaften unterliegen einer öffentlich-rechtlichen Kontrolle. Für die Überwachung sind Rechtsaufsichtsbehörden verantwortlich.²⁰¹ In der Praxis erfolgt jedoch keine umfassende Überwachung der Prozesse der öffentlichen Bestellung und die Bestellungskörperschaften sind relativ autark in ihren Handlungen und Entscheidungen bezüglich der öffentlichen Bestellung von Sachverständigen.²⁰²

4.3.3 Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024²⁰³

4.3.3.1 Allgemeine Informationen

Die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 beinhaltet die Zertifizierung von Sachverständigen durch eine DAkkS-akkreditierte Stelle. Der Begriff Zertifizierung beschreibt allgemein ein Verfahren mit dem die Einhaltung und Beherrschung bestimmter Anforderungen durch einen Dritten nachgewiesen werden.²⁰⁴ Die DIN EN ISO/IEC 17024 kann grundsätzlich von jeder nationalen und internationalen Zertifizierungsstelle angewendet werden. Durch die Akkreditierung bei der DAkkS wird jedoch bestätigt, dass die Vorgaben der Norm tatsächlich eingehalten werden.²⁰⁵

Das Ziel der Zertifizierung ist im Wesentlichen die Bestätigung der persönlichen und fachlichen Kompetenz und Verlässlichkeit von Personen auf Grundlage der DIN EN ISO/IEC 17024.²⁰⁶ Die Norm beabsichtigt eine weltweit anerkannte Vergleichbarkeit für Personenzertifizierungsstellen zu erreichen.

Dieses Ziel soll durch die Vereinheitlichung des Prozesses der Begutachtung, Überwachung und Wiederbegutachtung der Kompetenz der zu zertifizierenden Personen erreicht werden.

¹⁹⁸ Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e.V. (Hrsg.) (2017).

¹⁹⁹ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 66.

²⁰⁰ Vgl. Bleutge, Peter (2014): S. 277.

²⁰¹ Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 333.

²⁰² Vgl. o.A. (2007): S. 1.

²⁰³ Die in diesem Kapitel dargestellten Informationen sind, sofern nicht anders gekennzeichnet, das Ergebnis einer Analyse der aktuellen DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsprogramme im Bereich der Immobilienbewertung. Eine Übersicht über die Informationen einschließlich der Quellen befindet sich in Anlage 1 dieser wissenschaftlichen Arbeit.

²⁰⁴ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 103.

²⁰⁵ Vgl. ebenda: S. 104.

²⁰⁶ Vgl. Schmalgemeier, Helmut (2007): o. S.

Die Vereinheitlichung von Personenzertifizierungen soll Grundlage für die gegenseitige Anerkennung und den globalen Austausch von Personal darstellen.²⁰⁷

Die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 ist ein Qualitätssicherungssystem, das nicht nur in Deutschland sondern insbesondere europa- und teilweise auch weltweit existiert.²⁰⁸ In Deutschland sind derzeit rund 2.500 Sachverständige im Bereich der Immobilienbewertung nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert.²⁰⁹ Die Zertifikate haben Laufzeiten von bis zu fünf Jahren. Die Kosten belaufen sich derzeit auf rund 650 – 4.250 € für die Erstzertifizierung und circa 600 – 1.500 € für die Rezertifizierung.²¹⁰

In Deutschland sind derzeit insgesamt 16 Zertifizierungsarten im Bereich der Immobilienbewertung vorhanden. Die Zertifizierungsarten unterscheiden sich im Wesentlichen nach dem thematischen Fokus auf die Markt- und/ oder Beleihungswertermittlung sowie nach dem Umfang der Objektarten, deren Bewertung Gegenstand der Zertifizierung ist. Jede Zertifizierungsart hat eine eigene Bezeichnung, die der Zertifikatsinhaber tragen kann.

Die Aufgabenbereiche von nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen werden nicht allgemeingültig festgelegt. Sie sind von dem jeweiligen Zertifizierungsprogramm abhängig. Für gewisse Aufgaben sind die nach der Norm zertifizierten Sachverständigen privilegiert. Die Qualifikation für die Erstellung von Beleihungswertgutachten wird regelmäßig angenommen.²¹¹ Sie haben darüber hinaus in der Regel besondere Rechte für den Anspruch auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß den jeweiligen Gutachterausschussverordnungen.²¹²

4.3.3.2 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Zertifizierung bildet die internationale Norm DIN EN ISO/IEC 17024. Sie enthält insbesondere die allgemeinen Kriterien für den organisatorischen Aufbau, die erforderliche Ausstattung mit Personal und technischen Einrichtungen sowie die Arbeitsweise von Zertifizierungsstellen.²¹³

Die Rechtsgrundlage für die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle stellt die Verordnung (EG) Nr. 765/2008 dar. Diese EU-Verordnung hat insbesondere das Ziel des Abbaus von

²⁰⁷ Vgl. o.A. (2007): S. 4.

²⁰⁸ Vgl. Schwenk, Walter (2002): S. 249.

²⁰⁹ Überschlägige Schätzung anhand der Angaben der Quellen gemäß Anlage 1.

²¹⁰ Vgl. Schröder, Isabel (2016): S. 37 ff.

²¹¹ Vgl. § 6 BelWertV.

²¹² Vgl. Schlehe, Volker (2015): S. 333.

²¹³ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 107.

Handelshemmnissen innerhalb der EU.²¹⁴ Sie regelt in diesem Zusammenhang unter anderem auch die Rahmenbedingungen für die Akkreditierung in den einzelnen EU-Staaten. Gemäß der Verordnung soll in den einzelnen Staaten eine einheitliche Stelle für die hoheitliche Aufgabe der Akkreditierung zuständig sein. Zur Umsetzung dieser europaweiten Regelungen in das nationale Recht wurde in Deutschland das AkkStelleG erlassen. Dieses Gesetz ist die Basis für die Tätigkeit der DAkkS, welche aufgrund der EU-Regelungen aus dem vorher stärker differenzierten Akkreditierungswesen in Deutschland als einheitliche Akkreditierungsstelle hervorgegangen ist.²¹⁵

4.3.3.3 Zuständigkeit

Für die Zertifizierung sind sogenannte Konformitätsbewertungsstellen zuständig. Dabei handelt es sich allgemein um Stellen, die Konformitätsbewertungstätigkeiten einschließlich Kalibrierungen, Prüfungen, Zertifizierungen und Inspektionen durchführen.²¹⁶ Im Bereich der Personenzertifizierungen werden diese regelmäßig als Zertifizierungsstellen bezeichnet. Es gibt keinerlei gesetzliche und sonstige Vorschriften über die Anzahl, Rechtsform oder regionale Zuordnung der Zertifizierungsstellen. Es zählt nur die Akkreditierung durch die DAkkS, um als nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstelle in Deutschland tätig werden zu können. Derzeit sind insgesamt fünf unterschiedliche Zertifizierungsstellen im Bereich der Immobilienbewertung akkreditiert.

Namentlich sind das die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG, die EI-POSCERT GmbH, die Sprengnetter Zertifizierung GmbH, das Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG - IQ - ZERT und die HypZert GmbH.²¹⁷

Für die Akkreditierung der Zertifizierungsstellen in Deutschland ist die nationale Akkreditierungsstelle der Bundesrepublik Deutschland, die DAkkS, zuständig. Sie handelt im öffentlichen Interesse als alleiniger Dienstleister für die Akkreditierung. Die Gesellschafter sind zu je einem Drittel der Bund, die Bundesländer Bayern, Hamburg und Nordrhein-Westfalen sowie der Bundesverband der deutschen Industrie. Die DAkkS unterliegt der Kontrolle des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie der Europäischen Kooperation für Akkreditierung.²¹⁸

²¹⁴ Vgl. Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004): S. 7.

²¹⁵ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 104.

²¹⁶ Vgl. ebenda: S. 104.

²¹⁷ Vgl. Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2017) (1).

²¹⁸ Vgl. Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2017) (2).

4.3.3.4 Voraussetzungen

Durch die DIN EN ISO/IEC 17024 werden weder inhaltliche noch persönliche Voraussetzungen für die Personenzertifizierung im Bereich der Immobilienbewertung festgelegt. Die Norm beinhaltet lediglich das System, das die äußeren Anforderungen an die Zertifizierung regelt.²¹⁹ Auf Basis der strukturellen Anforderungen gemäß der Norm kann jede Zertifizierungsstelle die konkreten Voraussetzungen für die Zertifizierung selbst festlegen.

Eine Analyse der DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsstellen hat ergeben, dass die Zertifizierungsvoraussetzungen der verschiedenen Stellen nahezu identisch sind. Die bei der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 regelmäßig formulierten Voraussetzungen beziehen sich ausschließlich auf die fachliche Eignung des Antragstellers.

Die Zertifizierungsvoraussetzungen setzen sich regelmäßig aus einem Bildungsabschluss, Berufserfahrungen sowie teilweise aus dem Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse zusammen. Es werden durchgängig einschlägige Berufs- oder Hochschulabschlüsse für die Zulassung zur Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 gefordert. Häufig wird bei einem geringeren Bildungsabschluss eine erhöhte Anforderung an die vorhandenen Berufserfahrungen gestellt. Es werden regelmäßig Berufserfahrungen auf dem konkreten Gebiet der Immobilienwertermittlung von mindestens drei Jahren vorausgesetzt. Insbesondere bei den spezialisierten Zertifizierungsarten werden häufig längere Berufserfahrungen gefordert.

Ein Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse ist bei zwei der fünf Zertifizierungsstellen zu erbringen. Hier ist die Teilnahme an Fortbildungsprogrammen mit einem bestimmten fachlichen Inhalt sowie zeitlichem Umfang nachzuweisen.

Die inhaltlichen Voraussetzungen für die Zertifizierungen sind im Wesentlichen mit denen der öffentlichen Bestellung vergleichbar. Sie richten sich je nach Zertifizierungsart in der Regel nach den vom IfS herausgegebenen fachlichen Bestellungsbedingungen beziehungsweise nach den Anforderungen der Finanzwirtschaft. Innerhalb der akkreditierten Zertifizierungsprogramme sind die Zertifizierungsstellen an diese Inhalte gebunden. Theoretisch sind aber auch stärkere Abweichungen bei neuen Zertifizierungsprogrammen im Bereich der Immobilienbewertung möglich.

²¹⁹ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 99.

4.3.3.5 Verfahren

Das Verfahren einer Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 beinhaltet die Antragstellung des Sachverständigen, das Prüfungsverfahren und die Zertifizierungsentscheidung. Im Anschluss wird ein Überwachungsverfahren eingeleitet und nach Ablauf der Laufzeit des Zertifikats folgt gegebenenfalls die Rezertifizierung. Das gesamte Verfahren wird in dem jeweiligen Zertifizierungsprogramm vollständig dargestellt.²²⁰

Um eine Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 erhalten zu können, ist zunächst ein Antrag durch den Antragsteller zu stellen. Dem Antrag sind die je nach Zertifizierungsstelle und –art geforderten Nachweise zur Erbringung der Zertifizierungsvoraussetzungen beizufügen. Die Unterlagen sind vergleichbar, mit den erforderlichen Unterlagen für die öffentliche Bestellung. Der Antrag wird durch die Zertifizierungsstelle bearbeitet und es wird entschieden, ob der Antragsteller zum Prüfungsverfahren zugelassen wird.

Anschließend erfolgt das Prüfungsverfahren, welches in der Regel aus drei Teilen besteht. Die meisten Zertifizierungsstellen fordern zunächst die Einreichung von Arbeitsleistungen. Darüber hinaus ist regelmäßig eine schriftliche Prüfung zu absolvieren. Dieses ist oft sehr umfangreich und beinhaltet meist die Erstellung sowie die Plausibilisierung einer oder mehrerer Wertermittlungen sowie die Beantwortung von Einzelfragen. Im letzten Schritt wird regelmäßig ein Fachgespräch mit einem Fachgremium durchgeführt.

Unabhängig davon, welche Nachweise der Kandidat erbringt, sind alle Teilbereiche des Prüfungsverfahrens zu durchlaufen. Der Prüfungsausschuss, der die Prüfungen durchführt und die Leistungen beurteilt, kann ein Votum über die fachliche Eignung des Kandidaten abgeben, welches jedoch nicht bindend für die Entscheidung der Zertifizierungsstelle ist.

Durch die Zertifizierungsentscheidung wird das Hauptverfahren abgeschlossen. Zunächst muss über den Antrag durch die Zertifizierungsstelle oder ein weiteres Gremium entschieden werden. Im Regelfall wird der Einschätzung des Prüfungsausschusses Folge geleistet. Neben der Ausstellung des Zertifikats wird ebenfalls ein Stempel für den Zertifizierten ausgestellt. Die Rechte und Pflichten des Sachverständigen werden durch einen privatrechtlichen Vertrag mit der Zertifizierungsstelle vereinbart.

Die Zertifizierungen werden regelmäßig für eine Dauer von bis zu fünf Jahren ausgesprochen. Während der Laufzeit erfolgt eine Überwachung des Sachverständigen durch die Zertifizie-

²²⁰ Vgl. Bleutge, Katharina; Roeßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015): S. 99f.

rungsstelle. Diese beinhaltet insbesondere die Einhaltung der Pflichten, wie zum Beispiel der Fortbildungsverpflichtung.

Nach Ablauf der Geltungsdauer des Zertifikats erfolgt eine Rezertifizierung des Sachverständigen. Die Rezertifizierung umfasst regelmäßig ein verkürztes Überprüfungsverfahren, beispielsweise durch die Einreichung und Überprüfung von Gutachten und ein Fachgespräch. Auch hier ist ein einheitliches Verfahren für alle Zertifikatsinhaber vorgesehen.

4.3.3.6 Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Verschiedene Qualitätssicherungsinstrumente sollen die Qualität der nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen gewährleisten. Diese Instrumente können in drei Bereiche untergliedert werden. Zur Sicherung der Sachverständigenleistungen gehen die Zertifikatsinhaber diverse privatrechtlich vereinbarte Pflichten ein. Zusätzlich ergibt sich eine Qualitätssicherung aus dem Verhältnis des Sachverständigen zu der Zertifizierungsstelle. Eine weitere Instanz zur Qualitätssicherung bildet die DAkkS, die durch die Akkreditierung, Überwachung und Reakkreditierung regelmäßig die Tätigkeit der Zertifizierungsstelle überprüft.

Die nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen müssen verschiedene Pflichten erfüllen. Diese werden durch privatrechtliche Vereinbarungen mit der Zertifizierungsstelle abgesichert. Die Pflichten sind vergleichbar mit denen der öffentlich bestellten Sachverständigen. Es wird in der Regel ebenfalls die Unabhängigkeit, Unparteilichkeit, Weisungsfreiheit, Gewissenhaftigkeit sowie die persönliche Aufgabenerfüllung gefordert.

Aufgrund der Vorgaben der DIN EN ISO/IEC 17024 besteht ein fortwährend enges Verhältnis zwischen dem Sachverständigen und der Zertifizierungsstelle. Bereits durch das umfangreiche Prüfungsverfahren sollen nur Sachverständige zertifiziert werden, die den hohen fachlichen Anforderungen gerecht werden. Um das Fortbestehen der fachlichen Eignung zu gewährleisten, wird die Zertifizierung regelmäßig auf fünf Jahre befristet. Während der Zertifikatslaufzeit werden die Sachverständigen durch die Zertifizierungsstelle überwacht. Die Überwachung beinhaltet regelmäßig die Vorlage von Nachweisen zur fortlaufenden Weiterbildung mit einem Umfang von mindestens drei Tagen pro Jahr sowie die Prüfung von vorzulegenden Gutachten. Sofern Beschwerden gegen zertifizierte Sachverständige vorliegen, werden diese durch ein einheitliches Beschwerdeverfahren der jeweiligen Zertifizierungsstelle überprüft und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet. Das gesamte Verhältnis zwischen dem Sachverständigen und der Zertifizierungsstelle ist von der Erstzertifizierung über die Überwachungsphase bis hin zur Rezertifizierung vollständig und einheitlich geregelt,

sodass die Vorgehensweise transparent ist und alle Vorgaben der Zertifizierungsstelle flächendeckend und durchgreifend angewendet werden.²²¹

Eine weitere Qualitätssicherungsmaßnahme ist die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle durch die DAkkS. Diese Akkreditierung erfolgt nur auf Antrag der Zertifizierungsstelle gegenüber der Akkreditierungsstelle. Das Akkreditierungsverfahren beinhaltet insbesondere eine umfangreiche Unterlagenprüfung, eine Begutachtung der Zertifizierungsstelle vor Ort sowie die Entscheidung über die Akkreditierung. Durch die DAkkS wird insbesondere geprüft, ob die Vorgaben der DIN EN ISO/IEC 17024 eingehalten werden. Ein einheitlicher und vollkommen geregelter Zertifizierungsprozess der Zertifizierungsstellen ist dabei unabdingbar. Die Laufzeit der Akkreditierung beträgt regelmäßig fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums wird die Zertifizierungsstelle durch die DAkkS überwacht. Zu den Überwachungsmaßnahmen zählen beispielsweise Vor-Ort-Begutachtungen, Dokumentenprüfungen sowie Witnessaudits beziehungsweise -prüfungen. Die Laufzeit der Akkreditierung kann durch die Reakkreditierung der Zertifizierungsstelle verlängert werden. Der DAkkS stehen bei Verstößen gegen die Vorgaben der Akkreditierung der Widerruf und die Rücknahme von Akkreditierungsbescheiden beziehungsweise die Aussetzung, Zurückziehung oder Einschränkung der Akkreditierung offen.²²² Durch die Akkreditierung der Zertifizierungsstellen durch die DAkkS wird die einheitliche Umsetzung der Qualitätsanforderungen systembedingt gewährleistet.

²²¹ Vgl. o.A. (2007): S. 2.

²²² Vgl. Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2012): S. 4 -12.

4.3.4 Vergleichende Gegenüberstellung der Qualitätssicherungssysteme

Im Folgenden sollen auf Basis der vorangegangenen Analysen die wesentlichsten Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Qualitätssicherungssysteme untersucht werden.

In den unter allgemeine Informationen dargelegten Grundsätzen der beiden Systeme sind überwiegend Parallelen festzustellen. Beide Systeme haben das einheitliche Ziel, qualifizierte Sachverständige zu kennzeichnen. Identisch ist ebenfalls die jeweilige Dauer bis zu einer erneuten Überprüfung der Sachverständigen von maximal fünf Jahren. Auch die Aufgabenbereiche der Sachverständigen sind vergleichbar, wobei der öffentlich bestellte Sachverständige derzeit noch mehr gesetzliche Privilegien für bestimmte Aufgabenbereiche genießt. Außerdem sind auch die Größenordnungen der Anzahl der durch das System gekennzeichneten Sachverständigen sowie die Kosten für die jeweiligen Verfahren ähnlich. Abweichungen sind unter anderem bei den Differenzierungen innerhalb eines Systems vorhanden. Bei der öffentlichen Bestellung wird im Wesentlichen nicht differenziert. Bei der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 sind Differenzierungen je nach Schwerpunkt, Umfang sowie Zertifizierungsstelle in Form von verschiedenen Zertifizierungsarten vorhanden. Eine weitere Abweichung ist im Bereich der regionalen Zuordnung der Systeme gegeben. Die öffentliche Bestellung existiert ausschließlich in Deutschland, wohingegen die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 weltweit Anwendung findet.

Die Rechtsgrundlagen und die Zuständigkeit für die Qualitätssicherungssysteme weichen wesentlich voneinander ab. Das öffentlich-rechtliche System der öffentlichen Bestellung basiert auf der GewO und die Zuständigkeit liegt bei den nach Landesrecht zuständigen Kammern. Die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 basiert auf europarechtlichen Regelungen und wird durch privat rechtlich organisierte Zertifizierungsstellen durchgeführt.

Die Voraussetzungen, um öffentlich bestellt beziehungsweise zertifiziert werden zu können, weisen einige Gemeinsamkeiten und einige Unterschiede auf. Bei beiden Systemen steht die fachliche Eignung des Antragstellers im Vordergrund. Die Inhalte, die der fachlichen Eignung zugrunde liegen, sind bei der öffentlichen Bestellung theoretisch einheitlich geregelt.²²³ Aufgrund der im Wesentlichen fehlenden Kontrolle der Bestellungskörperschaften wird die Überprüfung der einheitlichen Inhalte in der Praxis jedoch häufig unterschiedlich gehandhabt.²²⁴ Bei der Personenzertifizierung werden die Inhalte nicht allgemein festgelegt, sondern durch die jeweilige Zertifizierungsstelle bestimmt. Aus diesem Grund haben sich in der Praxis

²²³ Vgl. Institut für Sachverständigenwesen e. V. (Hrsg.) (2017).

²²⁴ Vgl. Schwenk, Walter (2002): S. 248.

verschiedene Zertifizierungsarten mit unterschiedlichen Umfängen und Schwerpunkten entwickelt. Im Wesentlichen sind die Inhalte der derzeitig DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsprogramme mit den fachspezifischen Bestimmungsvoraussetzungen der öffentlichen Bestellung vergleichbar. Aufgrund der fehlenden Vorgaben für die Inhalte sind jedoch wesentlich abweichende oder deutlich weniger umfangreiche Inhalte bei Zertifizierungen nach DIN EN ISO/IEC 17024 nicht auszuschließen. Bei der öffentlichen Bestellung werden neben den inhaltlichen Voraussetzungen ebenfalls der abstrakte Bedarf sowie die persönliche Eignung des Antragstellers geprüft. Eine solche Prüfung entfällt bei der Personenzertifizierung in der Regel.

Die jeweiligen Verfahren der Qualitätssicherungssysteme sind auf den ersten Blick nahezu identisch. Insbesondere die Abläufe einschließlich der Prüfungsarten sind sehr ähnlich. Der einzige wesentliche Unterschied besteht darin, dass das Verfahren bei der Personenzertifizierung immer einheitlich abläuft. Bei der öffentlichen Bestellung bestehen für die Bestellskörperschaften hingegen diverse Spielräume.

Im Bereich der Qualitätssicherung sind die jeweiligen Pflichten der Sachverständigen sowie das Verhältnis zwischen dem Sachverständigen und der zuständigen Stelle in den beiden Systemen vergleichbar. Neben den Gemeinsamkeiten ist in diesem Bereich ebenfalls einer der gravierendsten Unterschiede festzustellen. Bei der Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 wird auf Basis der Akkreditierung der Zertifizierungsstelle durch die DAkkS eine intensive Überprüfung sowie eine dauerhafte Überwachung der Zertifizierungsstelle gewährleistet. Erst dadurch kann eine umfassendere Qualitätssicherung mit einheitlichen und transparenten Abläufen geschaffen werden. Die öffentlich-rechtliche Kontrolle der Bestellskörperschaften ist damit nicht vergleichbar.

Aus diesem Grund ist die Praxis der öffentlichen Bestellung oft weder einheitlich noch transparent und eine subjektive oder inhaltliche Behandlung der Antragsteller kann nicht ausgeschlossen werden.²²⁵

4.4 Beurteilung des Sachverständigenwesens im Hinblick auf die Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung

Die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung ist wie vorangegangen dargestellt lückenhaft und teils dürftig. Teilweise wird die

²²⁵ Vgl. Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017): S. 97.

Immobilienbewertung sogar als einer der wenigen Bereiche bezeichnet, in dem „wissenschaftlicher Dilettantismus“ herrscht.²²⁶ Der wesentlichste Grund für die Inhomogenität der beruflichen Bildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung ist das Nichtvorhandensein eines allgemeingültigen Sachverständigengesetzes. Im Zusammenhang mit der Bedeutung der Immobilienbewertung²²⁷ ist der Grund dafür nicht direkt nachvollziehbar, da auch für deutlich weniger anspruchsvolle und weniger verantwortungsreiche Tätigkeiten anerkannte und einheitliche Sach- und Fachkundenachweise zu erbringen sind.²²⁸ Eine fehlende einheitliche Regelung auf der Makroebene bedingt, dass auch auf der Meso- und Mikroebene keine einheitlichen Qualitätsbestrebungen in der beruflichen Bildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung vorhanden sein können. Es werden zwar auch auf diesen Ebenen Qualitätssicherungsmaßnahmen umgesetzt, welche jedoch weder verbindlich noch flächendeckend in der Immobilienbewertung angewendet werden. Das hat insbesondere zur Folge, dass die tatsächliche Qualifikation der Sachverständigen für Auftraggeber und sonstigen Interessengruppen nicht transparent ist.

Die Qualitätssicherungssysteme der öffentlichen Bestellung und Vereidigung sowie der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 versuchen durch eine systematische Beurteilung und Überwachung der Sachverständigenqualifikation Qualitätsstandards zu setzen und Sachverständige mit einer guten Qualifikation zu kennzeichnen.²²⁹ Der Ansatz zur Qualitätssicherung der beiden Systeme ist fast ausschließlich auf die Outputdimension gerichtet, indem die fachlichen Kenntnisse in einem Prüfungsverfahren beurteilt werden. Die tatsächliche Ausgestaltung der beruflichen Bildung wird dabei nur umrissen. Grundsätzlich wird zwar bei der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 und bei der öffentlichen Bestellung eine bestimmte Vorbildung vorausgesetzt,²³⁰ diese wird jedoch nur in einigen wenigen Sätzen beschrieben und sie wird so allgemein formuliert, dass theoretisch jede Erstausbildung die Basis für eine Zertifizierung oder öffentliche Bestellung sein kann. Der Bereich der Fortbildung wird nur durch die Fortbildungsverpflichtung sowie dem gegebenenfalls vorgeschriebenen Umfang der Fortbildungen näher konkretisiert. Ansonsten wird in den beiden Qualitätssicherungssystemen nicht auf die inhaltliche und sonstige Ausgestaltung der beruflichen Erstausbildung sowie der erforderlichen Fortbildungen eingegangen.

²²⁶ Vgl. Simon, Jürgen u.a. (2004): S. 1.

²²⁷ Vgl. Kapitel 3.2.

²²⁸ Vgl. Simon, Jürgen u.a. (2004): S. 8.

²²⁹ Vgl. Hepp, Michael; Rehkugler, Heinz (2015): S. 213.

²³⁰ Vgl. Kapitel 4.3

Die Vielfalt der Zugangswege und Fortbildungsmöglichkeiten im Bereich der Immobilienbewertung sind sicherlich der Hauptgrund für das fehlende Vorhandensein einheitlicher Vorgaben für die Qualitätssicherung auf der Makroebene. Im Folgenden soll ein Modell entwickelt werden, das eine Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zugangswege sowie der inhaltlichen und sonstigen Ausgestaltung der beruflichen Bildung berücksichtigt.

5 Vorstellung des Modells zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung

5.1 Anforderungen an das Modell

Das Modell für die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung soll verschiedene Anforderungen erfüllen, um den Ansprüchen einer möglichst umfassenden Qualitätssicherung gerecht zu werden. Das Ziel der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung kann insbesondere erreicht werden, indem die tatsächliche Qualifikation eines Sachverständigen für Auftraggeber und sonstige Marktteilnehmer transparent und nachvollziehbar dargestellt wird.

Aus diesem Grund soll das Modell universell anwendbar und flexibel sein, denn nur so kann eine flächendeckende Anwendung und folglich Qualitätssicherung ermöglicht werden. Es darf sich um kein starres Konstrukt handeln, welches nicht die unterschiedlichen Erstausbildungen und beruflichen Werdegänge der Sachverständigen berücksichtigt. Es sollten verschiedenartige Aus- und Fortbildungen sowie praktische Tätigkeiten durch das Modell berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus ist eine unkomplizierte Anwendbarkeit des Modells wichtig, damit kein theoretisches System entsteht, welches keinerlei praktische Relevanz haben könnte. In diesem Zusammenhang sollte das Modell leicht nachvollziehbar sein. Sofern beispielsweise ein Sachverständiger seine persönliche berufliche Bildung mit dem Modell abgleichen möchte, sollte das ohne eine ausufernd umfangreiche Beschäftigung mit dem Aufbau und den Inhalten des Modells möglich sein.

Nichtsdestotrotz sollte das Modell möglichst konkrete Vorgaben für die erforderliche berufliche Bildung von Sachverständigen enthalten. Diese sollten inhaltlich deutlich über die sehr allgemein formulierten und dargestellten Voraussetzungen der öffentlichen Bestellung und der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 hinausgehen.

Die hier dargelegten Anforderungen wurden bei der Modellentwicklung berücksichtigt und deren Erfüllung wird in der Diskussion kritisch hinterfragt.

5.2 Beschreibung des Modells und Begründung der Wahl der Modellvorgaben

5.2.1 Darstellung

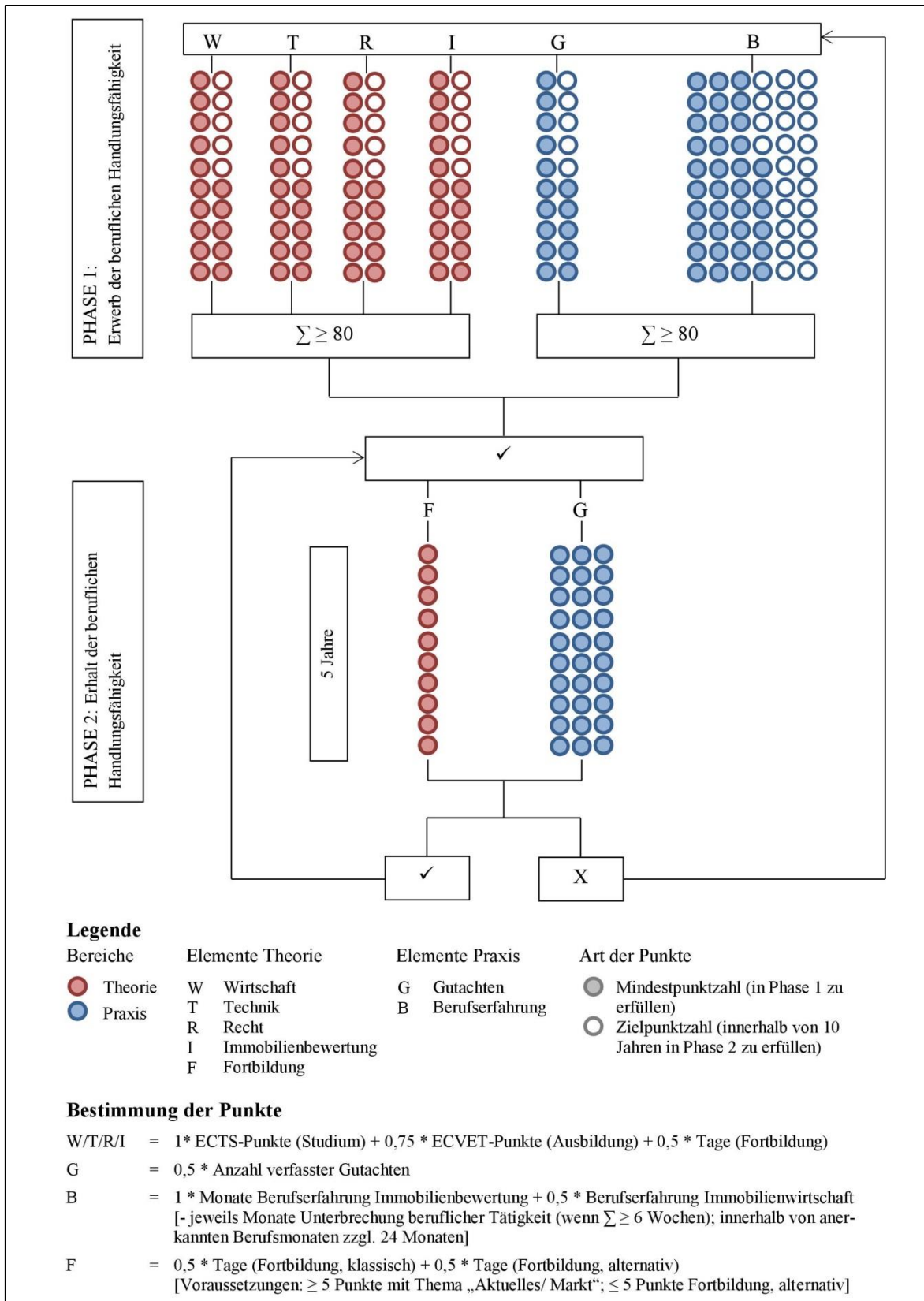


Abbildung 1:

Modell zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung, eigene Darstellung

5.2.2 Allgemeiner Aufbau

Das Modell wird in zwei Phasen „Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit“ (Phase 1) und „Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit“ (Phase 2) unterteilt. Diese beiden Phasen gliedern sich jeweils noch einmal in die Bereiche „Theorie“ und „Praxis“. Der Bereich „Theorie“ beinhaltet im Wesentlichen formelles Lernen in Rahmen von Erstausbildungen und Fortbildungen. Der Bereich „Praxis“ umfasst das nicht formale und informelle Lernen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit in der Immobilienbewertung beziehungsweise gegebenenfalls auch in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft.

Der Aufbau des Modells wurde aufgrund der folgend dargelegten Begründung gewählt.

Die Unterteilung des Modells in die zwei Phasen wurde vorgenommen, um zunächst konkrete Voraussetzungen für den erstmaligen Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit zu bestimmen. Somit könnten äquivalent zu der dargestellten Qualitätssicherung in den vorgestellten Beispielbranchen²³¹ bestimmte Mindestanforderungen für die Tätigkeit als Sachverständiger festgelegt werden. Diese könnten auch als Voraussetzung für die Führung der Berufsbezeichnung „Sachverständiger für Immobilienbewertung“ in einem möglichen Berufsgesetz dienen.

Grundsätzlich sind für den Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit eines Sachverständigen für Immobilienbewertung sowohl Fachkenntnisse als auch kognitive Fertigkeiten erforderlich. Diese werden im Rahmen des formellen Lernens in der Erstausbildung und Fortbildung („Theorie“) sowie in der beruflichen Tätigkeit („Praxis“) erworben.

Die klassische Gliederung der beruflichen Bildung in Erstausbildung und Fortbildung erscheint aufgrund der typischen beruflichen Werdegänge in der Immobilienbewertung als Abgrenzung für den Erwerb und den Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit nicht sinnvoll. Häufig wird die Erstausbildung in einer Berufsausbildung oder einem Hochschulstudium absolviert, das die Fachinhalte der Immobilienbewertung nicht umfasst oder nur tangiert. Diese vermitteln zwar wichtige allgemeine Kenntnisse (zum Beispiel je nach Fachrichtung Grundlagenwissen im Bereich Technik, Wirtschaft oder Recht) sowie wichtige allgemeine kognitive Fertigkeiten (zum Beispiel Aneignung eines kritisch-analytischen Denkvermögens), jedoch befähigen sie noch nicht in einem ausreichenden Maß zur beruflichen Tätigkeit als Sachverständiger. Neben den allgemeinen Kenntnissen und Fertigkeiten, sind ebenfalls fachspezifische Kenntnisse für eine ausreichende Qualität der beruflichen Bildung von Sachverständigen

²³¹ Vgl. Kapitel 2.2.2.

erforderlich. Wesentliche bewertungsspezifische Fachkenntnisse werden teilweise noch im Rahmen der Erstausbildung, beispielsweise mit dem Masterstudiengang Immobilienbewertung der Hochschule Anhalt, oder im Rahmen von Fortbildungen erworben.

Zusätzlich zu dem formell erworbenen fachspezifischem Wissen, können weitere Kenntnisse und insbesondere die erforderlichen Fertigkeiten in der praktischen Tätigkeit in der Immobilienbewertung oder gegebenenfalls auch in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft erworben werden. Diese sollte gemäß der Expertenbefragung in jedem Fall Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sein.²³² Entsprechend wird auch die berufliche Tätigkeit (Praxis) noch in der Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) berücksichtigt.

Erst nach dem Erwerb von ausreichenden fachspezifischen Kenntnissen und kognitiven Fertigkeiten durch Theorie und Praxis kann von dem Vorhandensein einer beruflichen Handlungsfähigkeit ausgegangen werden, die für die Tätigkeit eines Sachverständigen erforderlich ist. Obwohl Fachkenntnisse im Wesentlichen in der theoretischen Ausbildung und Fertigkeiten im Wesentlichen in der praktischen Tätigkeit erworben werden, kann das jeweilige Verhältnis variieren. Um eine bessere Nachvollziehbarkeit des Modells zu erreichen, erscheint eine Gliederung in „Praxis“ und „Theorie“ sinnvoller, als eine Gliederung in „Kenntnisse“ und „Fertigkeiten“.

Nach dem erstmaligen Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit, ist der Erhalt dieser zu gewährleisten. Diese Phase des Modells (Phase 2) bezieht sich auf die gleichen Fachkenntnisse und Fertigkeiten, die in der ersten Phase des Modells enthalten sind. Entsprechend wird auch diese Phase äquivalent zur ersten Phase in „Praxis“ und „Theorie“ unterteilt.

5.2.3 Phase 1: Theoretische Voraussetzungen zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit

In der theoretischen Ausbildung (Theorie) zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) sind in den Themengebieten Wirtschaft (W), Technik (T), Recht (R) und Immobilienbewertung (I) jeweils mindestens 15 Punkte sowie in der Summe der vier Themengebiete insgesamt 80 Punkte nachzuweisen. In den Bereichen Recht (R) und Immobilienbewertung (I) müssen jeweils mindesten drei Punkte innerhalb der letzten fünf Jahre erworben worden sein. Die Punktzahl kann aus vorhandenen Studienleistungen, Berufsausbildungen sowie besuchten

²³² Vgl. Anlage 2, jeweils Frage 6.

Fortbildungen bestimmt werden. Ein ECTS-Punkt entspricht einem Punkt, ein nach dem ECVET-Prinzip²³³ bestimmter Punkt für die Berufsausbildung entspricht 0,75 Punkten und ein Fortbildungstag kann mit einem halben Punkt angerechnet werden.²³⁴

Die Modellvorgaben für die theoretischen Voraussetzungen (Theorie) zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) wurden aufgrund der folgend dargelegten Begründung gewählt.

Für die berufliche Handlungsfähigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sind umfangreiche theoretische Fachkenntnisse erforderlich. Aufgrund der Interdisziplinarität der Immobilienbewertung sind verschiedene Themengebiete abzudecken. Die Gliederung der Themengebiete in die vier angegebenen Bereiche wurde in Anlehnung an die Systematisierung der Inhalte in den Bestimmungsvoraussetzungen des DIHK sowie der Prüfstoffverzeichnisse der nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstellen vorgenommen.²³⁵

Die benannten Vorlagen für die Gliederung der erforderlichen theoretischen Ausbildung weisen eine erhebliche Schnittmenge auf und stellen gleichzeitig einen anerkannten Konsens für den Bereich der Immobilienbewertung dar. Alle Vorlagen sind untergliedert in „wirtschaftliche Kenntnisse“ (W),²³⁶ „technische Kenntnisse“ (T), „rechtliche Kenntnisse“ (R) sowie zwei oder mehr Gliederungspunkte, die insbesondere die „Ermittlung von Verkehrswerten“ sowie „sonstige Bewertungsverfahren und Methoden“ beinhalten. Aufgrund der variierenden Differenzierung für die bewertungsspezifischen Inhalte wurde in dem Modell das Themengebiet als „Immobilienbewertung“ (I) zusammengefasst. Eine Gewichtung der einzelnen Teilbereiche ist in den Vorlagen nicht nachvollziehbar dargelegt. Aufgrund der hohen Relevanz jedes einzelnen Themengebiets werden alle Themengebiete in dem Modell gleich gewichtet. Um der Verschiedenartigkeit der Schwerpunkte der Erstausbildungen Rechnung zu tragen, muss eine Mindestpunktzahl von 15 Punkten in jedem Bereich sowie eine Gesamtpunktzahl von mindestens 80 Punkten erzielt werden. Aufgrund dieser Regelung wird ein gewisses Gesamtmaß sowie ein Mindestmaß der theoretischen Ausbildung in jedem Themengebiet (W/ T/ R/ I) gewährleistet. Die grob benannten inhaltlichen Bereiche werden bewusst nicht näher definiert,

²³³ Vgl. Kapitel 2.1.4.

²³⁴ Insbesondere beim Studium aber auch bei der Berufsausbildung sind nur diejenigen Module/ Fächer in dem Bereich Theorie anzurechnen, die tatsächlich eine theoretische Wissensvermittlung beinhalten. Praxismodule, Praktika, Bachelor- oder Masterarbeiten können entsprechend bei der Anrechnung der Punkte nicht berücksichtigt werden, da hier nicht abschließend beurteilt werden kann, ob und in welchem Maß Fachkenntnisse vermittelt wurden.

²³⁵ Vgl. Kapitel 4.3.

²³⁶ Hierzu zählen gemäß den vorhandenen Vorlagen ebenfalls finanzmathematische und statistische Kenntnisse.

damit die vorhandene Vielfalt in der theoretischen Ausbildung erfasst werden kann. Darüber hinaus erscheint vor allem eine Basisausbildung in den wesentlichen Themengebieten erforderlich zu sein, um ein Grundverständnis dafür zu entwickeln und die eigenständige Erarbeitung weiterer Inhalte je nach tatsächlichem Erfordernis zu ermöglichen. Die für die Bewertung von Immobilien erforderlichen Kenntnisse können ohnehin nicht abschließend benannt werden, da die Bandbreite möglicher Fragestellungen enorm groß ist. Es können im Einzelfall Inhalte thematisiert werden, die gar nicht unmittelbar mit dem Bereich der Immobilienbewertung assoziiert werden, aber trotzdem für die adäquate Bewertung einer bestimmten Liegenschaft erforderlich sind. Im Zusammenhang damit steht auch die geforderte zeitliche Vorgabe für die zu erwerbenden Punkte. Es wird nur gefordert, dass jeweils drei der mindesten 15 Punkte im Bereich Recht (R) und Immobilienbewertung (I) innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden. Diese verhältnismäßig geringe Vorgabe für die Aktualität soll nur gewährleisten, dass die grundlegenden Kenntnisse in den beiden dynamischeren Themengebieten aktuell sind. Ansonsten wird die vorhandene Basisausbildung als Grundlage für die weitere eigenständige Erarbeitung der jeweiligen erforderlichen Inhalte verstanden. Die tatsächlich im Rahmen einer Ausbildung erworbenen Kenntnisse werden als nicht so vordergründig eingeschätzt.

Die Vergabe der Punkte orientiert sich an dem ECVET-Punkte-System.²³⁷ Die Orientierung an diesem Punktesystem empfiehlt sich, da es ohnehin für Studiengänge zur Gewichtung von Modulen in Form von ECTS-Punkten flächendeckend und einheitlich angewendet wird. Im Bereich der Berufsausbildungen wird die Zuordnung von ECVET-Punkten bisher nur teilweise vorgenommen, allerdings kann aufgrund der einheitlichen Vorgaben zur Bestimmung der ECVET-Punkte eine individuelle Zuordnung von ECVET-Punkten erfolgen. Gemäß der vorherrschenden Meinung²³⁸ sind die erworbenen Kenntnisse einer beruflichen Ausbildung nicht genauso umfangreich und geeignet für die Tätigkeit als Sachverständiger wie die eines Studiums. Das ECVET-Punktesystem geht allerdings sowohl für die Berufsausbildung als auch für das Studium von durchschnittlich 60 zu erwerbenden Punkten pro Jahr aus. Aus diesem Grund werden die im Studium erworbenen Punkte voll anerkannt und die in einer Berufsausbildung erworbenen ECVET-Punkte mit einem Faktor von 0,75 angerechnet. Da nicht nur klassische Erstausbildungen im Sinne eines Studiums oder einer Berufsausbildung, sondern

²³⁷ Vgl. Kapitel 2.1.4.

²³⁸ Vgl. Anlage 2.

auch Fortbildungsprogramme sowie einzelne Tagesseminare in dem Modell berücksichtigt werden sollen, muss auch die Anrechnung dieser ermöglicht und nachvollziehbar dargestellt werden. Eine nachvollziehbare und vergleichbare Größe von den bereits punktemäßig erfassten Ausbildungsmaßnahmen zu den zu erfassenden Fort- und Weiterbildungen ist die Kontaktzeit während der Bildungsmaßnahme. In dem Masterstudiengang Immobilienbewertung der Hochschule Anhalt entsprechen regelmäßig neun Stunden Kontaktzeit zuzüglich des erforderlichen Eigenstudiums einem ECTS-Punkt.²³⁹ Da in Fortbildungen und Fortbildungsprogrammen häufig von einem geringeren Aufwand für die eigenständige Vor- und Nachbereitung ausgegangen werden kann, wird eine höhere Kontaktzeit für die Anrechnung eines Punktes in dem Modell vorausgesetzt. Die anrechenbaren Punkte werden vergleichbar mit der Anrechnung der Punkte für die Berufsausbildung mit einem Faktor von 0,75 bestimmt. Die erforderliche Kontaktzeit im Studium von neun Stunden für einen Punkt entspricht unter Berücksichtigung des Faktors 12 Stunden Kontaktzeit für sonstige Ausbildungen. Bei der üblichen Gestaltung von Fortbildungsseminaren umfasst ein Fortbildungstag abzüglich der vorhandenen Pausenzeiten eine Lehrzeit von rund sechs Stunden. Entsprechend können in dem Modell vereinfacht zwei Fortbildungstage als ein Punkt angerechnet werden. Nachteilig bei der Beurteilung des theoretischen Wissens in Anlehnung an die ECVET-Punkte ist, dass die tatsächlichen Lernergebnisse nicht berücksichtigt werden. Diese geben zwar einen größeren Aufschluss über die tatsächlich erworbenen Kenntnisse, sie sind jedoch ohne eine Überprüfung nicht einfach nachvollziehbar oder vergleichbar darzustellen.

Die absolvierten Bildungsmaßnahmen können, nachdem sie punktemäßig beurteilt wurden, den vier oben benannten Themenbereichen zugeordnet werden. Es ist wahrscheinlich, dass eine Zuordnung zu den einzelnen Themengebieten teilweise nicht eindeutig ist. Zum Beispiel könnten die Inhalte der ImmoWertV sowohl dem Themengebiet Recht (R) als auch dem Themengebiet Immobilienbewertung (I) zugeordnet werden. Da die Inhalte von Modulen oder Seminaren nicht abschließend gelistet werden können, kann keine grundsätzliche oder abschließende Vorgabe für die Zuordnung gemacht werden. Die Zuordnung sollte einzelfallbezogen nach bestem Wissen und Gewissen erfolgen. Bei Überschneidungen besteht die Möglichkeit, Seminare und Module mehreren Bereichen zuzuordnen. Wichtig dabei ist, dass die dabei erworbenen Punkte aufgeteilt werden und keine doppelte Berücksichtigung erfolgt.

²³⁹ Vgl. Hochschule Anhalt (Hrsg.) (2014).

5.2.4 Phase 1: Praktische Voraussetzungen zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit

Um die erforderliche praktische Erfahrung (Praxis) in der Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) zu erfüllen, müssen insgesamt mindestens 80 Punkte erzielt werden. Diese Punktzahl setzt sich aus der Anzahl der selbst verfassten Gutachten (G)²⁴⁰ sowie der Berufserfahrung in Monaten im Bereich der Immobilienbewertung und gegebenenfalls -wirtschaft (B)^{241 242} zusammen. Im Bereich der Gutachtenerstattung (G) müssen mindestens 15 Punkte erzielt werden. Zwei selbst verfasste Gutachten werden mit einem Punkt angerechnet. Bei der Dauer der Berufserfahrung (B) müssen mindestens 36 Punkte erzielt werden. Ein Monat Berufserfahrung in der Immobilienbewertung wird jeweils mit einem Punkt angerechnet. Berufserfahrungen in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft können mit einem Punkt je zwei Monate Berufserfahrung berücksichtigt werden. Unabhängig von dem Grund, sind Unterbrechungen ab sechs Wochen von dem anrechenbaren Zeitraum abzuziehen. Alle weiteren Unterbrechungen sind nicht abzuziehen. Die anrechenbaren Berufserfahrungen (Praxis) müssen innerhalb der angerechneten Monate (B) zuzüglich 24 Monaten nachgewiesen werden.

Die Modellvorgaben für die praktischen Voraussetzungen zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit wurden aufgrund der folgend dargelegten Begründung gewählt.

Aufgrund der Eigenschaften der Fachdisziplin der Immobilienbewertung ist die Berufserfahrung ebenfalls ein wesentliches Fundament für die Qualifikation eines Sachverständigen.²⁴³ Die praktische Erfahrung wird häufig als genauso wichtig wie die theoretische Ausbildung wahrgenommen.²⁴⁴ Die Berufserfahrung kann anhand verschiedener Parameter bemessen werden.

²⁴⁰ Hierbei werden Gutachten berücksichtigt, die von dem Sachverständigen selbst verfasst wurden. Sofern der Sachverständige in einer Konstellation tätig ist, in der der Vorgesetzte die Gutachten unterzeichnet und nicht der Sachverständige selbst, sind diese dennoch anzuerkennen.

²⁴¹ Die Immobilienwirtschaft meint in diesem Fall alle angrenzenden Bereiche mit Immobilienbezug. Insbesondere zählt auch das Baugewerbe dazu. Beispielsweise können Leistungen als Architekt oder Bauingenieur ebenfalls als Berufserfahrungen in dem Modell angerechnet werden.

²⁴² Bei der Modellgröße der Berufserfahrungen in Monaten wird der Umfang der tatsächlich geleisteten Stunden nicht berücksichtigt. Das heißt, dass beispielsweise auch ein Monat Teilzeittätigkeit in der Immobilienbewertung mit einem Punkt anerkannt wird.

²⁴³ Vgl. Anlage 2.

²⁴⁴ Vgl. Anlage 2, Bärwolf, Timo.

In der Praxis hat sich bisher im Wesentlichen die Angabe der erforderlichen Berufserfahrungen in Berufsjahren etabliert.²⁴⁵ Die Erfassung der Berufserfahrungen in einer zeitlichen Dimension hat verschiedene Nachteile. Heutzutage sind in Angestelltenverhältnissen nicht nur Vollzeittätigkeiten und Teilzeittätigkeiten vorhanden, sondern es ist nahezu jede mögliche Ausgestaltung des tatsächlich aufgebrauchten zeitlichen Aufwands möglich. Bei freiberuflich tätigen Sachverständigen ist der tatsächliche zeitliche Aufwand noch schwieriger einzuschätzen und nachzuweisen. Es gibt zum Beispiel auch Sachverständige, die nur einige wenige Gutachten im Jahr erstellen. Eine objektive Vergleichbarkeit dieser unterschiedlichen Konstellationen zu erreichen ist kompliziert und erscheint nicht zielführend. Nicht nur der tatsächliche zeitliche Aufwand sondern auch die Erfassung von Krankheits-, Urlaubs-, Eltern- oder Sabbatical-Zeiten kann durch die einfache Bezifferung der Berufserfahrungen in Jahren nicht berücksichtigt werden. Außerdem bildet die Angabe der Berufserfahrungen in einer reinen zeitlichen Dimension nicht die tatsächliche Tätigkeit ab. Eine Tätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung kann die tatsächliche vollständige Erstellung von Gutachten enthalten, aber sie könnte genauso nur aus einer reinen Zuarbeit ohne Erkenntnisgewinne für die Gutachten-erstellung bestehen.

Eine weitere Möglichkeit, die tatsächliche Berufserfahrung zu erfassen, wäre die Bemessung anhand der Anzahl der selbst verfassten Gutachten.²⁴⁶ Auch diese Form der Quantifizierung der Berufserfahrung hat einige Nachteile. Der Umfang von Gutachten ist teils sehr unterschiedlich, beispielsweise werden Beleihungswertermittlungen häufig nicht in einem solchen Umfang erstellt, dass sie als vollwertige Gutachten anerkannt werden können. Nichtsdestotrotz haben auch Sachverständige im Bereich der Beleihungswertermittlung eine bestimmte Qualifikation, die nicht an dem Umfang der erstellten Wertermittlungsdienstleistungen festgemacht werden kann. Eine weitere Problemstellung im Zusammenhang mit der Feststellung der Berufserfahrung über die Anzahl der erstellten Gutachten ist, dass insbesondere angestellte Sachverständige häufig zwar Gutachten erstellen oder im Wesentlichen mitgestalten, jedoch diese nicht selbst unterzeichnen. Somit würden diese Sachverständigen zwar über Erfahrungen in der Gutachtenerstellung verfügen, jedoch diese theoretisch nicht nachweisen können.

²⁴⁵ Vgl. Kapitel 4.3.

²⁴⁶ Vgl. Anlage 2: Bärwolf, Timo.

In dem Modell wurden die beiden vorgestellten Arten der Quantifizierung der Berufserfahrung kombiniert, um zumindest einige der jeweiligen Nachteile zu kompensieren.

Durch die Festlegung einer erforderlichen Berufserfahrung in Monaten wird eine bestimmte mindestens zu erfüllende Dauer zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit eingeräumt. Um die erforderlichen Eigenschaften und einen gewissen Reifegrad zu entfalten, benötigt es nicht nur eine bestimmte Anzahl an eigenständig erstellten Gutachten, sondern auch eine bestimmte Zeit für die persönliche Entwicklung.²⁴⁷ Durch die Kombination mit der erforderlichen Anzahl selbst verfasster Gutachten wird gewährleistet, dass nicht nur eine Tätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung erfolgt ist, sondern tatsächlich auch Gutachten selbst verfasst wurden. Dadurch wird außerdem die Konkretisierung der zeitlichen Dimension im Zusammenhang mit möglichen krankheitsbedingten Unterbrechungen, Urlauben oder Teilzeitleistungen nicht mehr zwingend erforderlich, da auch die tatsächliche Anzahl der erstellten Gutachten und die dabei gesammelten Erfahrungen durch das Modell erfasst werden. Bei der Erstellung von nicht so umfangreichen Gutachten, beispielsweise im Bereich der Beleihungswertermittlung, ist zwar gegebenenfalls die Erreichung der Anzahl der erforderlichen selbst verfassten Gutachten schnell gegeben, allerdings muss dann trotzdem noch die zeitliche Dimension von mindestens 36 Monaten Berufserfahrung in der Immobilienbewertung erfüllt werden.

Die Anzahl der Gutachten wurde so gewählt, dass dadurch eine bestimmte Routine bei der Gutachtenerstattung gewährleistet werden kann, aber dennoch die Anzahl innerhalb der vorgegebenen Zeit der Berufserfahrung zum Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit realistisch erscheint.

Die erforderlichen Berufserfahrungen (B) wurden in Anlehnung an die geführten Experteninterviews sowie an die vorhandenen Vorgaben für die öffentliche Bestellung und Vereidigung sowie die Personenzertifizierungen nach DIN EN ISO/IEC 17024 gewählt. Das Modell bezieht sich nicht auf Jahres- sondern auf Monatsangaben, damit die tatsächliche berufliche Tätigkeit expliziter erfasst werden kann. Es sollen auch Berufserfahrungen in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft angerechnet werden, da diese ebenfalls von Vorteil für die Qualifikation eines Sachverständigen im Bereich der Bewertung von Immobilien sind.²⁴⁸ Sie werden allerdings nur hälftig angerechnet, da bestimmte konkret für die Immobilienbewertung erfor-

²⁴⁷ Vgl. Anlage 2: Archner, Gernot.

²⁴⁸ Vgl. ebenda.

derlichen Kenntnisse und kognitive Fertigkeiten bei anderen Tätigkeiten in der Regel nicht in dem gleichen Umfang wie in der Immobilienbewertung selbst vermittelt werden.

5.2.5 Phase 2: Theoretische Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit

In der theoretischen Fortbildung (Theorie) in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) sind in einem Zeitraum von fünf Jahren insgesamt zehn Punkte für Fortbildungen (F) zu erreichen. Ein Punkt entspricht zwei Fortbildungstagen beziehungsweise 12 Fortbildungsstunden. Bis zu fünf der erforderlichen zehn Punkte können durch alternative Fortbildungsformen erworben werden. Mindestens fünf Punkte müssen sich inhaltlich auf Neuerungen und Marktentwicklungen beziehen. Sofern in der ersten Phase in einem oder mehreren Themengebieten (W/ T/ R/ I) weniger als 20 Punkte erzielt wurden, sind innerhalb der ersten 10 Jahre in der zweiten Phase die fehlenden Punkte in den einzelnen Bereichen zu ergänzen.

Die Modellvorgaben für die theoretischen Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit wurden aufgrund der folgenden Begründung festgesetzt.

Zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit ist es grundsätzlich erforderlich, die vorhandenen theoretischen Grundlagen auf dem aktuellen Stand zu halten sowie diese gegebenenfalls zu erweitern und zu ergänzen.

Die Punkte werden äquivalent zu den Punkten in der ersten Phase des Modells bestimmt, damit eine Vergleichbarkeit der theoretischen Aus- und Fortbildung in den beiden Phasen gewährleistet werden kann. Die durchschnittlich im Jahr erforderlichen zwei Punkte entsprechen folglich vier Fortbildungstagen. Diese Größenordnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben bei den Personenzertifizierungen nach DIN EN ISO/IEC 17024 sowie der Angaben in den Expertenbefragungen getroffen. Anders als in der Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) können hier bis zu 50 % der erforderlichen Punkte durch alternative Fortbildungsformen erzielt werden.²⁴⁹ Nach der vorherrschenden Meinung ist die Kombination verschiedener Fortbildungsformen sinnvoll. Insbesondere die Teilnahme an Webseminaren ist durch das Entfallen des Reiseaufwands sehr effizient und insbesondere bei abgegrenzten

²⁴⁹ Die alternativen Fortbildungsformen beinhalten insbesondere nicht formales Lernen. Zu den alternativen Fortbildungsformen zählen beispielsweise Webseminare oder Arbeitskreise. Es ist keine abschließende Aufzählung der alternativen Fortbildungsformen vorhanden. Die Muster-Fortbildungsordnung der Bundesärztekammer dient als eine Orientierung für die Fortbildungsformen, die anerkannt werden können.

Themenbereichen empfehlenswert.²⁵⁰ Auch andere Formen, wie zum Beispiel Podiumsdiskussionen oder Fachgespräche sind zum Erhalt der beruflichen Bildung sinnvoll und teilweise effektiver als klassische Fortbildungen.²⁵¹ Die alternativen Fortbildungsformen werden in der gleichen Form angerechnet wie klassische Seminare. 12 Stunden entsprechen wie bereits angegeben einem Punkt. Ein drei-stündiges Webseminar kann folglich mit 0,25 Punkten angerechnet werden. Die alternativen Fortbildungsformen sollen nur maximal 50 % der zu erreichen Punktzahl ausmachen, da der Besuch klassischer Fortbildungsveranstaltungen ein allumfassenderes Bild über Entwicklungen und Neuerungen geben kann und die tatsächliche Wissensvermittlung eher gewährleistet ist als bei alternativen Fortbildungsformen.

Der inhaltliche Fokus der Fortbildungen soll insbesondere auf die Neuerungen sowie auf die aktuellen Marktentwicklungen gelegt werden. Grundlagenwissen wird im Wesentlichen in der ersten Phase erworben und muss hier nicht zwingend erneut abgebildet werden. Eine Ausnahme bildet der Fall, wenn während des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit ein Ungleichgewicht der vorgegebenen Bereiche vorlag und in einem oder mehreren Bereichen weniger als 20 Punkte erzielt wurden. Dann sind innerhalb der ersten 10 Jahre in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit die fehlenden Punkte in den einzelnen Bereichen im Rahmen der erforderlichen Fortbildung zu ergänzen, sodass danach ein umfangreiches Grundlagenwissen in allen Bereichen vorgewiesen werden kann.

Für den Erwerb der erforderlichen Punkte (F) wurde ein Zeitraum von fünf Jahren festgelegt. Diese Größenordnung hat sich bereits bei der öffentlichen Bestellung und bei der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 etabliert und bildet entsprechend einen Konsens der Branche ab. Vorteil dieses Zeitraums ist, dass auch bei längeren Unterbrechungen der beruflichen Tätigkeit, zum Beispiel durch Krankheiten oder Elternzeiten nicht sofort die Rückstufung in die erste Phase erfolgt. Innerhalb des Zeitraums können die erforderlichen Fortbildungspunkte (F) nachgeholt werden und der Sachverständige hat die Möglichkeit, sich die Fortbildungen innerhalb dieses Zeitraums frei einzuteilen. Von Vorteil wäre natürlich die regelmäßige Teilnahme an Fortbildungen.

²⁵⁰ Vgl. Anlage 2: Anton, Sandra.

²⁵¹ Vgl. Anlage 2: Archner, Gernot.

5.2.6 Phase 2: Praktische Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit

Um die erforderliche praktische Erfahrung (Praxis) in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) zu erfüllen, müssen insgesamt mindestens 30 Punkte für die Erstattung von Gutachten (G) innerhalb von fünf Jahren erzielt werden. Ein Punkt entspricht zwei selbst verfassten Gutachten.

Die Modellvorgaben für die praktischen Voraussetzungen zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit wurden aufgrund der folgend dargelegten Begründung gewählt.

Zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit ist die berufliche Praxis im Bereich der Immobilienbewertung erforderlich. Nicht nur durch die Teilnahme an Fortbildungen sondern insbesondere durch das nicht-formelle und informelle Lernen im beruflichen Alltag werden die Kenntnisse stets auf dem aktuellen Stand gehalten sowie erweitert. Insbesondere der Austausch mit Kollegen sowie anderen Fachleuten ist unter anderem wesentlich für die persönliche Qualifikation.²⁵²

Das Bemessen der persönlichen praktischen Tätigkeit sowohl in Form der zeitlichen Quantifizierung (B) als auch in Form der Anzahl der erstellten Gutachten (G) erscheint in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) nicht erforderlich. Das Modell beschränkt sich auf die Erfassung der praktischen Tätigkeit in Form der Anzahl der selbst erstatteten Gutachten (G).

Der Zeitraum von fünf Jahren wurde entsprechend der unter 5.2.4 dargelegten Begründung gewählt.

5.2.7 Nichterfüllen der Vorgaben zum Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit

Sofern die vorgenannten theoretischen Vorgaben (F) und/ oder die praktischen Vorgaben (G) innerhalb eines Fünf-Jahreszeitraums in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) nicht eingehalten werden, erfolgt eine Rückstufung in die Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1).

Der Grund dafür ist, dass ein Sachverständiger, der sich nicht ausreichend fortbildet und/ oder keine ausreichende Berufspraxis hat, die berufliche Handlungsfähigkeit nicht erhalten kann.

Das bedeutet für einen Sachverständigen allerdings nicht, dass die Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) in einem ebenso großen Umfang wie bei dem erstmaligen Erwerb der Qualifikation absolviert werden muss. Im Bereich der theoretischen Ausbil-

²⁵² Vgl. Anlage 2: Bärwolf, Timo.

dung wurden die Grundlagen in den Bereichen Wirtschaft (W), Technik (T), Recht (R) und Immobilienbewertung (I) bereits erworben. Diese sind weiterhin anrechenbar. Sie sind lediglich dahingehend zu überprüfen, ob jeweils drei der mindestens 15 erforderlichen Punkte in den Bereichen Recht (R) und Immobilienbewertung (I) innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden. Hier können allerdings auch die gegebenenfalls bereits besuchten Fortbildungen (F) angerechnet werden. Die berufliche Praxis (G/ B) muss vollständig entsprechend der Vorgaben für den Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) nachgewiesen werden, aber auch hier können die in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) erworbenen anrechenbaren Punkte berücksichtigt werden. Insbesondere auch bei einer anderweitigen Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft können vorhandene Fortbildungen (W/ T/ R/ I) sowie insbesondere die berufliche Praxis aus anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft (B) angerechnet werden, sodass im Wesentlichen nur noch die Erstellung von Gutachten (G) für den erneuten Erhalt der beruflichen Handlungsfähigkeit erforderlich ist.

5.2.8 Scoring (optional)

Zusätzlich zu der grundsätzlichen Zuordnung eines Sachverständigen zu einer der beiden Phasen des Modells, kann ebenfalls ein Scoring-Wert ermittelt werden, der über die berufliche Handlungsfähigkeit Aufschluss geben soll. Die Maximalpunktzahl beträgt dabei 320. Je Phase können maximal 160 Punkte erzielt werden. In der Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) können im Bereich Theorie und im Bereich Praxis jeweils bis zu 80 Punkte angerechnet werden. Diese sind nach den bereits beschriebenen Vorgaben zu ermitteln. Die Mindestpunktangaben sind dabei zu berücksichtigen. Entsprechend können je theoretischen Bereich (W/ T/ R/ I) und je praktischen Bereich (G/ B) nur so viele Punkte anerkannt werden, dass die Mindestpunktzahlen der anderen Bereiche weiterhin erzielt werden können.²⁵³ In der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) können die zu erzielenden Punkte eines Fünf-Jahreszeitraums angerechnet werden und über die Zeiträu-

²⁵³ Ein Beispiel dafür ist, dass wenn ein Sachverständiger im Fachgebiet Technik (T) 100 Punkte nachweisen kann, können nichtsdestotrotz nur bis zu 35 Punkte angerechnet werden, damit in den anderen Fachgebieten (W, R, I) noch die Mindestpunktzahl berücksichtigt werden kann.

Ein weiteres Beispiel ist, wenn ein Sachverständiger in zwei Fachgebieten (zum Beispiel Recht (R) und Wirtschaft (W)) deutlich mehr Punkte als erforderlich nachweisen kann, können in diesen Beiden Fachgebieten insgesamt trotzdem nur 50 Punkte angerechnet werden, damit die Mindestpunktzahl in den Fachgebieten Technik (T) und Immobilienbewertung (I) angerechnet werden können.

me hinweg akkumuliert werden, bis insgesamt nach vier aufeinanderfolgenden Fünf-Jahreszeiträumen 160 Punkte erzielt werden. Damit ist die Höchstpunktzahl erreicht.

Die Vorgaben für das Scoring wurden aufgrund der folgenden Begründung gewählt.

Die grundsätzliche Angabe eines Scoring-Wertes soll das vorhandene Modell ergänzen und eine größere Transparenz der beruflichen Bildung von Sachverständigen ermöglichen. Es wurden für alle Bereiche Obergrenzen für die anzurechnenden Punkte angegeben, um die Verhältnismäßigkeit der Scoring-Werte zueinander gewährleisten zu können. In der Phase des Erwerbs der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 1) und in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) kann jeweils die gleiche maximale Punktzahl erzielt werden, da beide Phasen eine erhebliche Relevanz für die Qualifikation eines Sachverständigen haben. Bereits in der Phase 1 werden die wichtigsten Grundlagen der beruflichen Handlungsfähigkeit erworben. Während der Phase 2 entwickelt ein Sachverständiger insbesondere durch die langjährige berufliche Tätigkeit eine gewisse Reife, die im Zusammenhang mit der beruflichen Handlungsfähigkeit steht. Diese soll ebenfalls durch den Scoring-Wert erfasst werden. In der Phase 1 im Bereich Theorie werden insbesondere Obergrenzen für die anrechenbaren Punkte je Fachgebiet (W/ T/ R/ I) erfasst, da häufig bei Sachverständigen in mindestens einem der Fachgebiete je nach der Art der Erstausbildung ein sehr umfangreiches Wissen besteht, welches jedoch weiterhin ins Verhältnis zu den anderen Fachgebieten gesetzt werden soll. Für den Bereich der Praxis gilt das gleiche. Dieser soll einerseits in einem angemessenen Verhältnis zu dem theoretischen Bereich abgebildet werden sowie eine bestimmte Anzahl eigenverfasster Gutachten (G) und eine bestimmte Mindestvorgabe für die Dauer der praktischen Tätigkeit (B) beinhalten und im Verhältnis zur Theorie stehen. Auch in der Phase des Erhalts der beruflichen Handlungsfähigkeit (Phase 2) ist die Anerkennung der Punkte in beiden Bereichen sowie insgesamt limitiert, da der Erkenntniszuwachs und die Reife eines Sachverständigen endlich ist und dieser auch im Verhältnis zu den in der Phase 1 erworbenen Punkten stehen soll.

5.3 Anwendungsbeispiel

Um die Anwendung des Modells zu verdeutlichen, soll im Folgenden ein fiktives Anwendungsbeispiel vorgestellt werden.

Die Beispielperson hat den Studiengang B. Eng. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung an der Hochschule Anhalt absolviert. In Anschluss an diesen Abschluss war die Person acht Jahre lang als Immobilienmakler tätig. Diese berufliche Tätigkeit wurde krankheitsbedingt

einmalig vier Monate unterbrochen. In den letzten zwei der acht Jahre hat die Beispielperson den Aufbaustudiengang Sachverständigenwesen der Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH mit einer Dauer von vier Semestern absolviert. Anschließend war die Person 15 Monate als Sachverständiger für Immobilienbewertung tätig. Im Rahmen dieser Tätigkeit hat die Beispielperson insgesamt 32 Gutachten verfasst.

Gemäß dem zeitlichen Ablauf des beruflichen Werdegangs der Beispielperson sollen nun die entsprechend des Modells erworbenen Punkte bestimmt werden. Nach dem Abschluss des B. Eng. sind ausschließlich Punkte in der Phase 1 im Bereich Theorie vorhanden. Nach der Zuordnung der Module des Studiengangs ergibt sich die folgende Punkteverteilung: W=5/ T=30/ R=10/ I=0.²⁵⁴ Durch die praktische Tätigkeit als Immobilienmakler ist in dem Bereich Praxis folgender Punktstand vorhanden: G=0/ B=46.²⁵⁵ Durch die Teilnahme an dem Aufbaustudiengang Sachverständigenwesen der Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH mit insgesamt vier Semestern und 400 Anwesenheitsstunden wurden im Bereich Theorie die folgenden Punkte zusätzlich zu den bereits vorhandenen Punkten erzielt: W=7,7/ T=2,3/ R=4,2/ I=19,1.²⁵⁶ Durch die praktische Tätigkeit als Immobiliensachverständiger werden im Bereich Praxis zusätzlich folgende Punkte erzielt: G=16/ B=15.

²⁵⁴ Die Punktzahl wurde aus der Prüfungs- und Studienordnung des B. Eng. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung (LAU) der Hochschule Anhalt vom 14.01.2013 abgeleitet. Es wurde dabei unterstellt, dass keine anrechenbaren Wahlpflichtmodule besucht wurden. Die Punkteangaben setzen sich folgendermaßen zusammen (Angabe hier in ECTS-Punkten): Wirtschaft (sozioökonomische Grundlagen - 5), Technik (Grundlagen der Planung - 5, Geomatik & Landschaftsinformatik - 8, Grundlagen der Objektplanung - 5, Grundlagen der Vegetationstechnik & Baukonstruktion - 6, Bauabwicklung - 6), Recht (Verwaltungs-, Planungs- und Umweltrecht - 5, Städtebau - 5)

²⁵⁵ Die Punktzahl für B wurden folgendermaßen bestimmt: $0,5 * 96 \text{ Monate} - 0,5 * 4 \text{ Monate} = 46 \text{ Punkte}$

²⁵⁶ Die Punktzahl wurde anhand des Studienführers „Studiengänge im Sachverständigenwesen“ der Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH (Stand März 2017) bestimmt. Die Punktangaben setzen sich folgendermaßen zusammen (Angabe hier in Stunden Kontaktzeit):

Wirtschaft \sum 92 (Grundlagen der Finanzmathematik - 5, Grundlagen der Volkswirtschaftslehre - 9, Statistik I: Grundlagen - 9, Zinstheorie - 5, Ökonomische Theorie der Vermögensbewertung - 4, Investition und Finanzierung - 9, Statistik II - 10, Bilanzierung und Bilanzanalyse - 9, Vertrieb und Kundengewinnung für Sachverständige - 5, Unternehmensimmobilien: Märkte, Strukturen und Management - 5, Hedonische Preismodelle - 4, Immobilienmarktanalyse und -entwicklung - 7, Immobilienmarkt und Kapitalmarkt - 5, Colloquium Wirtschaftswissenschaften - 6)

Technik \sum 28 (Bautechnik I - 3, Bautechnik II - 7, Bautechnik III - 10, Bautechnik IV - 5, Bautechnik V - 3)

Recht \sum 50,5 (Ausgewählte Rechtsvorschriften für die Bewertung - 9, . Rechtsgrundlagen der Sachverständigentätigkeit - 6, Wohn- und Gewerberaum nach Bauordnungsrecht - 4, Spez. Mietrecht für Sachverständige - 9, Bebaubarkeitsprüfung - 9, ½ Bewertung in Zusammenhang mit Rechten an Grundstücken und städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen - 9,5, Colloquium Rechtswissenschaft - 4)

Immobilienbewertung \sum 229,5 (restliche Inhalte)

In der Summe ergeben sich folgende Punktzahlen für die Beispielperson im Bereich Theorie: W=12,7/ T=32,3/ R=14,2/ I=19,1. In zwei Bereichen (W/ R) wird die Mindestpunktzahl von 15 Punkten knapp nicht erreicht. Im Bereich Wirtschaft sind zusätzlich 2,3 Punkte (entspricht rund 28 Fortbildungsstunden) und im Bereich Recht sind noch 0,8 Punkte (entspricht rund 10 Fortbildungsstunden) zu erwerben, um die Mindestpunktzahl zum Erreichen der zweiten Stufe zu erfüllen. Die erforderliche Gesamtpunktzahl von mindestens 80 Punkten (hier: 81,4 Punkte) wäre dann erreicht. In dem Bereich Praxis liegen folgende Gesamtpunktzahlen vor: G=16/ B=61. Hier sind die jeweiligen Mindestpunktzahlen erreicht worden, jedoch ist die Gesamtpunktzahl von 80 Punkten (hier: 77 Punkte) noch nicht erreicht. Die fehlenden drei Punkte könnten durch die weitere Tätigkeit in der Immobilienbewertung oder –wirtschaft (B) und/oder durch weitere eigenständig verfasste Gutachten (G) aufgefüllt werden, um die Mindestpunktzahl zu erreichen.

5.4 Diskussion

5.4.1 Modellanforderungen und Ziel der Qualitätssicherung

Das Modell soll im Folgenden zunächst auf die Erfüllung der formulierten Anforderungen überprüft werden. Im Anschluss soll diskutiert werden, inwieweit damit das Ziel der Qualitätssicherung erreicht werden kann. Damit einhergehend sollen bestimmte Modellvorgaben kritisch hinterfragt werden.

Als erste Anforderung an das Modell wurde die universelle Anwendbarkeit formuliert. Das hier entwickelte Modell berücksichtigt alle möglichen Arten und Ausprägungen möglicher Erstausbildungen und Fortbildungen („Theorie“) sowie Berufserfahrungen („Praxis“). Die unterschiedlichen Ausbildungen und Berufserfahrungen können mithilfe des Modells bewertet werden und zu jeweils einer Punktangabe in den Bereichen Theorie und Praxis akkumuliert werden. Durch die Anerkennung unterschiedlicher Ausbildungen und Berufserfahrungen kann grundsätzlich jeder berufliche Werdegang durch das Modell abgebildet werden.²⁵⁷

Darüber hinaus sollte das Modell möglichst einfach anwendbar und für jedermann nachvollziehbar sein. Um eine gute Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen, wurden die Modellvorgaben auf die wesentlichsten Parameter beschränkt. Darüber hinaus wurde versucht, eine möglichst übersichtliche und leicht nachvollziehbare Darstellung des Modells zu ermöglichen. Als Dar-

²⁵⁷ Vgl. Kapitel 5.3.

stellung des Modells wurde eine Grafik entwickelt, die einschließlich ihrer Erläuterung nur eine DIN-A4-Seite umfasst. Die Modellbeschreibung wurde ebenfalls möglichst kurz gehalten. Es wurde versucht nur so viele Vorgaben in dem Modell zu treffen, wie nötig sind um ein inhaltlich sinnvolles System zu entwickeln und trotzdem weiterhin eine Übersichtlichkeit und Anwenderfreundlichkeit gewährleisten zu können. Inwiefern das Modell tatsächlich nachvollziehbar und anwenderfreundlich ist, kann nur durch eine bisher noch nicht erfolgte Testanwendung überprüft werden.

Außerdem sollte das Modell möglichst konkrete Vorgaben für die berufliche Bildung von Sachverständigen enthalten. Die Modellvorgaben gehen deutlich über die in den Bestimmungsvoraussetzungen oder in den Voraussetzungen für die Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 formulierten Inhalten hinaus. Durch die Unterteilung des Modells in die beiden Phasen werden einheitliche Voraussetzungen für den Erwerb der beruflichen Handlungsfähigkeit festgelegt.

Die vorab festgelegten Anforderungen wurden entsprechend bei der Modellentwicklung berücksichtigt. Die tatsächliche Erfüllung der Anforderungen kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden.

Das Ziel des Modells ist es, eine Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen zu ermöglichen.

Allein durch das Vorhandensein des Modells kann jedoch noch keine Qualitätssicherung gewährleistet werden. Es wäre insbesondere erforderlich, dass das Modell flächendeckend angewendet wird. Nur so könnte sich eine umfassende Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung entwickeln. Es gibt verschiedene Ansätze, wie eine flächendeckende Anwendung des Modells ermöglicht werden kann. Grundsätzlich ist es möglich, ein Berufsgesetz für Sachverständige einzuführen, das die Anwendung des Modells beinhaltet. Eine gesetzliche Regulierung in dem Bereich der Immobilienbewertung wird allerdings kontrovers diskutiert.²⁵⁸ Eine weitere Möglichkeit wäre es, dass das Modell durch eine unabhängige private Instanz angewendet wird und die Ergebnisse veröffentlicht werden. Das würde zu einer Transparenz der beruflichen Bildung der einzelnen Sachverständigen führen. Allein durch diese Transparenz würde eine Qualitätssicherung erreicht werden, da Marktmechanismen wirken und Auftraggeber vermehrt die besser qualifizierten Sach-

²⁵⁸ Vgl. Anlage 2, jeweils Frage 3.

verständigen beauftragen würden. Das würde entweder zu einer schlechten Auftragslage bis hin zum Ausscheiden von weniger qualifizierten Sachverständigen führen oder eine Motivation zur Erzielung zusätzlicher Punkte, insbesondere in dem Bereich der Theorie, sein.

Das Erreichen des Ziels der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung durch das Modell ist auch dahingehend zu hinterfragen, ob dies ohne die Überprüfung der Outputdimension möglich ist. Eine Überprüfung der tatsächlich vorhandenen Kenntnisse und Fertigkeiten hat sich bei der öffentlichen Bestellung sowie bei der Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 als Qualitätssicherungsinstrument durchgesetzt. Ein ähnliches Prüfungsverfahren könnte auch in das Modell integriert werden. Zunächst wäre eine Überprüfung des Wissens zum Zeitpunkt des Übergangs von Phase 1 zu Phase 2 möglich, sowie gegebenenfalls erneut alle fünf Jahre in der Phase 2. Dieser Bestandteil wurde bewusst nicht in das Modell aufgenommen, da das Modell grundsätzlich unabhängig von öffentlich-rechtlichen und/oder privaten Institutionen anwendbar sein soll. Ein Prüfungsverfahren muss allerdings grundsätzlich durch eine externe Instanz durchgeführt und beurteilt werden. Darüber hinaus gibt es bei der Überprüfung des Wissens bereits etablierte Verfahren, welche relativ einheitlich angewendet werden.²⁵⁹ Die Outputdimension könnte zumindest in der Form in dem Modell berücksichtigt werden, dass beispielsweise nur erfolgreich absolvierte Module eines Studiums angerechnet werden. Das würde jedoch eine Ungleichbehandlung bedeuten, da ebenfalls Fortbildungen anerkannt werden, welche gar keine Überprüfung der erworbenen Kenntnisse beinhalten. Aus diesem Grund erscheint der vollständige Verzicht auf die Berücksichtigung der Outputdimension in dem Modell am sinnvollsten. In der gegebenenfalls praktischen Anwendung könnte diese Dimension je nach Ausgestaltung aber problemlos ergänzt werden.

5.4.2 Weitere mögliche Inhalte und Modellvorgaben

Neben einer bestimmten theoretischen Ausbildung sowie der vorhandenen Berufspraxis werden teilweise auch persönliche Eigenschaften als Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung benannt.²⁶⁰ Diese werden nicht in dem Modell aufgegriffen, da sie einerseits nicht ohne weiteres erfasst werden können und andererseits die Einschätzung der erforderlichen persönlichen Eigenschaften für die Tätigkeit als Sachverständiger

²⁵⁹ Vgl. Kapitel 4.3.

²⁶⁰ Vgl. Anlage 2: Archner, Gernot.

subjektiv ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass bestimmte persönliche Eigenschaften erst die Berufswahl des Sachverständigen für Immobilienbewertung bedingen.

Das Modell erfasst ebenfalls nicht die unterschiedlichen Teilbereiche beziehungsweise Spezialisierungen im Bereich der Immobilienbewertung. Je nach Teilbereich der Immobilienbewertung ist ein bestimmtes Fachwissen erforderlich. Ein Sachverständiger, der für ein Gericht tätig ist, benötigt in der Regel ein anderes Spezialwissen, als ein Sachverständiger, der in der Beleihungswertermittlung tätig ist. Darüber hinaus gibt es auch Bereiche, in denen insgesamt eine weniger umfangreiche Qualifikation erforderlich ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn Immobilienwerte nur für Standardobjekte in den standardisierten Verfahren ermittelt werden sollen. Diese Art der Immobilienbewertung ist beispielsweise bei der Beleihungswertermittlung innerhalb der Kleindarlehengrenze oder bei der Ermittlung von Grundstückswerten für steuerliche Zwecke häufig der Fall. Eine Differenzierung im Umfang sowie eine Berücksichtigung von Spezialwissen wurden insbesondere nicht in das Modell aufgenommen, da eine weitere Gliederung das Modell zur Unübersichtlichkeit führen würde. Darüber hinaus ist die Abgrenzung, welche Mindestanforderungen bei nicht so umfangreichen Tätigkeiten erfüllt werden müssen und welches Spezialwissen bei spezialisierten Tätigkeiten benötigt wird, schwer zu ermitteln. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das vorhandene Grundmodell an die unterschiedlichen Bereiche der Immobilienbewertung anzupassen.

5.4.3 Anmerkungen zu den getroffenen Modellvorgaben

Insbesondere die Erfassung der unterschiedlichen Erstausbildungen und Fortbildungen in einer Punktzahl hat zwar den Vorteil, dass eine universelle Anwendbarkeit des Modells gegeben ist, jedoch ist die tatsächliche Gleichwertigkeit der Punkte zu hinterfragen. Schon innerhalb einer Erstausbildungsart kann eine Gleichwertigkeit der Punkte in der Praxis nicht gewährleistet werden. Nicht jeder erworbene ECTS-Punkt hat die gleiche Auswirkung auf die Qualifikation eines Sachverständigen wie ein anderer. Die erworbenen Kenntnisse und Fertigkeiten hängen von einer Vielzahl an Einflussfaktoren, wie zum Beispiel den persönlichen Lernzielen, der Gestaltung des Seminars oder auch von der Prüfungsform ab. Durch die Anerkennung unterschiedlicher Bildungsformen und die Erfassung in einer einheitlichen Punktzahl werden noch stärker voneinander abweichende Ausbildungen miteinander verglichen. Insbesondere die Höhe der Anrechnung sowie das Verhältnis zueinander kann dabei diskutiert und infrage gestellt werden. In dem Modell sollten im Wesentlichen Tendenzen dargestellt werden, über die tatsächliche Gewichtung verschiedener Punkte kann durchaus diskutiert und das Modell kann gegebenenfalls dahingehend angepasst werden.

In der Beschreibung des Modells wurde ebenfalls die Möglichkeit des Scorings der beruflichen Bildung mit einer konkreten Punktzahl beschrieben. Dieses Scoring würde zwar grundsätzlich Aufschluss über die tatsächlich erworbenen Punkte geben, aber bei einer vollständigen Transparenz der Scoring-Werte, würde dies eine nicht vorhandene Genauigkeit der Beurteilung der beruflichen Bildung eines Sachverständigen vortäuschen, die eventuell gar nicht vorhanden ist. Zwar ist grundsätzlich davon auszugehen, dass je höher der Score ist, desto besser auch die berufliche Bildung des Sachverständigen ist. Davon ist aber nicht zwingend auszugehen, da wie bereits beschrieben keine Beurteilung der Outputdimension erfolgt. Die Anwendung des Scorings könnte insbesondere für jüngere Sachverständige benachteiligen und so zu einer Fehlallokation in der Immobilienbewertung führen.

6 Zusammenfassung

Der Qualitätsbegriff wird in unterschiedlichen Kontexten verwendet und es sind voneinander abweichende Begriffsdefinitionen vorhanden.²⁶¹ Grundsätzlich handelt es bei Qualität um „die Gesamtheit von Merkmalen (und Merkmalswerten) einer Einheit bezüglich ihrer Eignung, festgelegte und vorausgesetzte Erfordernisse zu erfüllen.“²⁶² Im Zusammenhang mit den Bestrebungen zur Entwicklung und zum Erhalt von Qualität hat sich der Begriff Qualitätssicherung etabliert. Diese umfasst aufeinander abgestimmte Tätigkeiten zum Leiten und Lenken von Qualität. Um den Begriff der Qualitätssicherung im Zusammenhang mit der beruflichen Bildung darzustellen, ist dieser Begriff ebenfalls zu definieren. Bei der beruflichen Bildung handelt es sich um „Bildungs- und Ausbildungsangebote, die Kenntnisse, Know-how, Fähigkeiten und/oder Kompetenzen vermitteln, die für bestimmte berufliche Tätigkeiten oder allgemein auf dem Arbeitsmarkt benötigt werden.“²⁶³ Im Bereich der beruflichen Bildung hat sich seit den 1990er Jahren ein kontinuierlicher Diskurs zu Fragen der Qualität, der Qualitätssicherung und geeigneten Umsetzungsformen des Qualitätsmanagements entwickelt.²⁶⁴ Der Qualitätsbegriff wird in unterschiedlichen Bereichen der beruflichen Bildung verwendet. Um eine Systematisierung vornehmen zu können, ist eine Differenzierung über Teildimensionen beziehungsweise -ebenen hilfreich. Im Wesentlichen bezieht sich die Fachliteratur auf eine Systematisierung nach dem Erstreckungsbereich in organisatorischen Ebenen (Makro-, Meso- und Mikroebene) und in Dimensionen nach dem sogenannten Bildungsproduktionsmodell (Input-, Prozess-, Outputdimension). Im Bereich der beruflichen Bildung sind diverse unterschiedliche Ansätze und Modelle zur Qualitätssicherung vorhanden.

Die Immobilienbewertung selbst wird als unabhängige Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Mieten und Pachten auf Basis rechtlicher Vorschriften sowie nationaler und internationaler Standards verstanden.²⁶⁵ Eine Qualitätssicherung in diesem Bereich erscheint insbesondere wegen verschiedener fachspezifischer Eigenschaften erforderlich. Dazu zählen insbesondere die Bedeutung, die Komplexität sowie der stetige Wandel der Immobilienbewertung. Trotz der wesentlichen Bedeutung von Sachverständigendienstleistungen sind weder ein Berufsgesetz noch sonstige Voraussetzun-

²⁶¹ Vgl. Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 133 und Von Rosenstiel, Lutz (2008): S. 122.

²⁶² Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011): S. 133.

²⁶³ ebenda: S. 202.

²⁶⁴ Vgl. Meisel, Klaus (2008): S. 108.

²⁶⁵ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.) (2010): S. 11.

gen für die Führung der Berufsbezeichnung „Sachverständiger“²⁶⁶ für Immobilienbewertung“ vorhanden. Die Folge der nahezu fehlenden Einschränkung für die Führung der Berufsbezeichnung ist, dass die berufliche Bildung von Sachverständigen als sehr inhomogen wahrgenommen wird.²⁶⁷ Es gibt keine grundsätzlichen Anforderungen an die Erstausbildung und Fortbildung von Sachverständigen. Daraus ergibt sich, dass verschiedene Erscheinungsformen von Sachverständigen existieren. Im Wesentlichen unterscheidet man Sachverständige in insgesamt sechs Erscheinungsformen.²⁶⁸ Dabei handelt es sich um freie/ selbst ernannte, verbandsmäßig anerkannte, staatlich/ amtlich anerkannte, behördlich angestellte, öffentlich bestellte und nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige. Die beiden zuletzt benannten Erscheinungsformen sind die einzigen, die für die berufliche Bildung von Sachverständigen tatsächlich relevant sind. Diese beiden sogenannten Qualitätssicherungssysteme verfolgen das Ziel der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung und beinhalten Vorgaben für die Erstausbildung sowie die Fortbildung von Sachverständigen. Sie beabsichtigen, eine hohe Qualifikation und Vertrauenswürdigkeit eines Sachverständigen nachzuweisen sowie diese Eigenschaften dauerhaft zu erhalten. Der Ansatz zur Qualitätssicherung der beiden Systeme ist fast ausschließlich auf die Outputdimension gerichtet, indem die fachlichen Kenntnisse in einem Prüfungsverfahren beurteilt werden. Die tatsächliche Ausgestaltung der beruflichen Bildung wird dabei nur umrissen. Insgesamt ist die Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung als lückenhaft und teils dürftig zu beurteilen.

Aus diesem Grund wurde ein Modell entwickelt, das eine Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zugangswege sowie der inhaltlichen und sonstigen Ausgestaltung der beruflichen Bildung berücksichtigt. Das Modell sollte insbesondere das Ziel der Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung erfüllen. Dazu sollte es universell und unkompliziert anwendbar, flexibel, nachvollziehbar sowie konkret sein. Das Modell wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

²⁶⁶ Im Interesse der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wurde in dieser wissenschaftlichen Arbeit einheitlich auf die doppelte Darstellung von Personen-, Amts- und Funktionsbezeichnungen verzichtet. Die entsprechenden Formulierungen gelten sowohl im Maskulinum als auch im Femininum.

²⁶⁷ Vgl. Anlage 2: jeweils Frage 1.

²⁶⁸ Vgl. Wollenbecker, Raik (2017): S. 4 f.

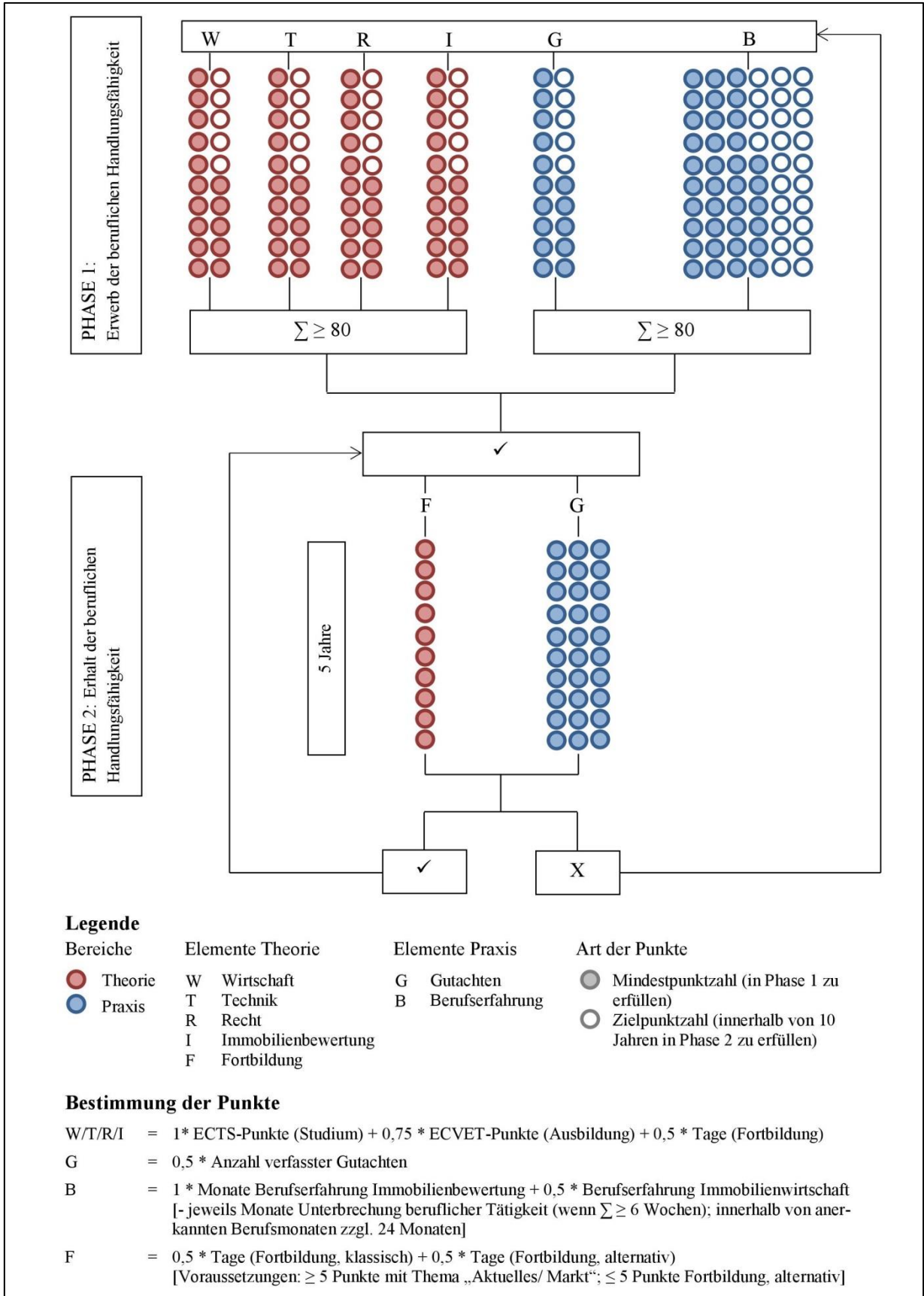


Abbildung:
Modell zur Qualitätssicherung der beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung, eigene Darstellung

Anlage 1: Gegenüberstellung der DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsstellen

| | DIAZert ²⁶⁹ | EIPOSCERT ²⁷⁰ | Sprengnetter Zertifizierung ²⁷¹ | IQ-Zert ²⁷² | HypZert ²⁷³ |
|--|--|--|---|--|---|
| Sitz | Eisenbahnstr. 56, 79098 Freiburg | Freiberger Str. 37, 01067 Dresden | Heerstr. 109, 53474 Bad Neu- enahr-Ahrweiler | Uhlandstr. 10, 53757 Sankt Au- gustin | Georgenstr. 24, 10117 Berlin |
| Gesellschafts- form | AG | GmbH | GmbH | GmbH & Co. KG | GmbH |
| Fokus | Markt- und Be- leihungswert- ermittlung | Marktwert- ermittlung | Markt- und Belei- hungswert- ermittlung | Markt- und Belei- hungswert- ermittlung | Beleihungswert- ermittlung |
| Anzahl zertifi- zierte Gutachter | 282 (gem. Zertifi- zierungsverzeich- nis) | 3 gem. Liste gültiger/ ungülti- ger Zertifikate | k.A. | 55 (gem. Zertifi- zierungsverzeich- nis) | 1.957 |
| Zertifizierungs- arten (nur DAkkS- akkreditierte) | insg. 6 Arten: "Sachverständi- ger" und "Gutach- ter", jeweils in: alle Immobilien- arten (F), Spezial- immobilien (SPEZ), Standard- immobilien (S) | insg. 2 Arten: A = Marktwert- ermittlung für Standardobjekte; B = Marktwert- ermittlung für alle Immobilienarten | insg. 3 Arten: Markt- und Belei- hungswertermitt- lung von Stan- dardimmobilien (S), von Wohn- und Gewerbeim- mobilien (WG), für alle Immobi- lienarten (AI) | insg. 2 Arten: A1: Marktwert- ermittlung von Wohn- und Ge- werbeimmobilien A2: Markt- und Beleihungswert- ermittlung von Wohn- und Ge- werbeimmobilien | insg. 3 Arten: Immobilien Gut- achter HypZert für 1) Standardobjek- te CIS HypZert (S) 2) für finanzwirt- schaftliche Zwe- cke (F) 3) für Marktwert- ermittlungen (M) |
| Voraussetzun- gen | Bildungsab- schluss, mind. 3 Jahre Berufserfah- rung, Nachweis zusätzlicher Fachkenntnisse | Bildungsab- schluss, mind. 3 Jahre Berufserfah- rung | Bildungsabschluss (ausschlaggebend: Hochschulab- schluss), mind. 3 Jahre Berufserfah- rung | Bildungsabschluss, mind. 3 Jahre Berufserfahrung, Nachweis zusätzli- cher Fachkenntnis- se | Bildungsab- schluss, mind. 3 Jahre Berufserfah- rung |
| Prüfung | schriftliche Prü- fung (Erstellung + Plausibilisierung von Wertermitt- lungen, Einzelfra- gen) + mündliche Prüfung (entfällt je nach Zertifizie- rungsart) + Ein- reichung von Gutachten | schriftliche Prü- fung + mündliche Prüfung + Einrei- chung von Gut- achten | schriftliche Prü- fung (Erstellung Wertermittlungen, teilw. Plausibili- sierung von Wert- ermittlungen, Beantwortung von Einzelfragen) + mündliche Prü- fung | schriftliche Prü- fung (Erstellung + Plausibilisierung von Wertermitt- lungen, Beantwor- tung von Einzel- fragen) + mündli- che Prüfung + Einreichung von Gutachten | schriftliche Prü- fung (Erstellung + Plausibilisierung von Wertermitt- lungen, Einzelfra- gen) + mündliche Prüfung (Fachge- spräch) + Einrei- chung von Gut- achten |
| Laufzeiten | je 5 Jahre bis zur Rezertifizierung | je 5 Jahre bis zur Rezertifizierung | je 5 Jahre bis zur Rezertifizierung | je 5 Jahre bis zur Rezertifizierung | je 5 Jahre bis zur Rezertifizierung |
| Weiterbil- dungs- erfordernis | mind. 3 fachspezi- fische Weiterbil- dungstage p.a. | mind. 3 fachspezi- fische Weiterbil- dungstage p.a. | mind. 3 fachspezi- fische Weiterbil- dungstage pro Jahr p.a. | mind. 3 fachspezi- fische Weiterbil- dungstage pro Jahr p.a. | mind. 3 fachspezi- fische Weiterbil- dungstage pro Jahr p.a. |

²⁶⁹ Vgl. DIAZert – Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG (Hrsg.) (2016).

²⁷⁰ Vgl. EIPOSCERT GmbH (Hrsg.) (2017).

²⁷¹ Vgl. Sprengnetter Zertifizierung GmbH (Hrsg.) (2017).

²⁷² Vgl. Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG – IQ – ZERT (Hrsg.) (2017).

²⁷³ Vgl. HypZert GmbH (Hrsg.) (2017).

Anlage 2: Protokolle der Personenbefragung zur beruflichen Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung

Befragte Person: Dr. Gernot Archner

Datum: 19.07.2018

1. Wie schätzen Sie die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung insgesamt ein?

Das Niveau der beruflichen Bildung aller Sachverständigen kann ich nicht abschließend beurteilen, da die Berufsbezeichnung nicht geschützt ist und sich nahezu jedermann als freier Sachverständiger für Immobilienbewertung bezeichnen kann. Grundsätzlich ist das Niveau der beruflichen Bildung von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sehr hoch, aber auch das von der HypZert GmbH zertifizierten Sachverständigen ist als vergleichsweise hoch zu bezeichnen.

Ich schätze die berufliche Bildung von Sachverständigen grundsätzlich als weiterhin eher inhomogen ein, was allerdings per se kein Nachteil sein muss, da auch die Anforderungen an die Tätigkeit sehr breit sind.

2. Wie hat sich die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung Ihrer Meinung nach entwickelt?

In meiner Wahrnehmung hat sich insbesondere das Angebot der Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten innerhalb der letzten 20 Jahre deutlich vergrößert. Auch die Nachfrage nach beruflicher Bildung im Bereich der Immobilienbewertung ist gestiegen, vielleicht aber nicht einmal ganz so stark wie das Angebot.

Meiner Meinung nach ist der wesentlichste Grund für diese Entwicklung die Akademisierung und Professionalisierung in nahezu allen Branchen, was unter anderem auch mit dem Barcelona-Prozess im Zusammenhang stehen könnte.

3. Sollte es Ihrer Meinung nach ein Berufsgesetz für Sachverständige für die Immobilienbewertung geben und wenn ja mit welchen Inhalten?

Meiner persönlichen Meinung nach ist ein Berufsgesetz für Sachverständige nicht erforderlich. Die Marktmechanismen regulieren den Markt bereits in einer ausreichenden Form und im Bereich der Immobilienbewertung ist ein Marktversagen weder vorhanden noch zu erwarten.

Potenziale für eine Regulierung sehe ich gegebenenfalls im Bereich der Transparenz der verschiedenen Qualifikationen beziehungsweise Abschlüsse. Eine Datenbank mit einem informatorischen Charakter wäre möglicherweise sinnvoll, könnte allerdings auch einen Lemmingeffekt nach sich ziehen.

4. Wie sollten Ihrer Meinung nach die Anforderungen an eine Erstausbildung für einen Sachverständigen für Immobilienbewertung sein?

Eine einheitliche Vorgabe für die Erstausbildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung ist meiner Meinung nach nicht erforderlich. Ein technischer und/oder kaufmännischer Hochschulabschluss ist eine sehr gute Grundlage für die Tätigkeit als Sachverständiger. Bei der Erstausbildung stehen die Entwicklung eines analytischen Denkvermögens sowie die Herangehensweise und der Umgang mit Problemstellungen im Vordergrund. Dafür ist ein Studium deutlich besser geeignet als eine reine Berufsausbildung. Darüber hinaus sollten bestimmte persönliche Eigenschaften und soziale Kompetenzen die Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sein. Ein Sachverständiger sollte neugierig, kritisch, analytisch, gründlich und seriös sein. Er muss in der Lage sein, Sachverhalte zu beurteilen und sich auf dieser Basis eindeutig zu positionieren.

Die bewertungsspezifischen Inhalte können auch nach dem Abschluss der Erstausbildung in Form von Weiterbildungen sowie in der praktischen Tätigkeit als Sachverständiger erworben werden.

5. Welche Gestalt könnte ein angemessenes Fortbildungsprogramm für Sachverständige für Immobilienbewertung haben?

Das Fortbildungserfordernis variiert je nach dem Umfang der vorhandenen Kenntnisse sowie nach der Möglichkeit und Fähigkeit der eigenständigen Aneignung von neuen Sachverhalten im Rahmen der beruflichen Tätigkeit. Eine Anzahl von mindestens 5 Fortbildungstagen im Jahr erscheint aber allgemein sinnvoll zu sein.

Der maximale Kostenaufwand für Fortbildungen kann nicht grundsätzlich eingeschätzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass eine hohe Qualität einer Fortbildung in der Regel auch mit höheren Kosten einhergeht.

Die Inhalte von Fortbildungen sollten so gestaltet werden, dass relevantes und irrelevantes eindeutig voneinander abgegrenzt wird. Redundanzen sollten vermieden werden. Die

Inhalte sollten sich im Wesentlichen auf die Märkte sowie rechtliche und sonstige Neuerungen beziehen. Sie sollten hochaktuell sein und von wirklichen Experten vorgetragen werden. Grundlagenwissen sollte im Wesentlichen vorausgesetzt werden können.

Die Form von Fortbildungen kann variieren. Es empfiehlt sich eine Kombination aus verschiedenen Formaten wie zum Beispiel klassischen Vorträgen, Podiumsdiskussionen, One-on-Ones oder auch Round Tables.

Darüber hinaus ist es für Anbieter von Fortbildungen wichtig, ein ehrliches und punktgenaues Feedback für die Veranstaltungen einzuholen, um eine kontinuierliche Verbesserung zu ermöglichen bzw. das erreichte hohe Niveau zu halten.

6. Sollte Ihrer Meinung nach die Berufserfahrung ebenfalls Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sein?

Die Berufserfahrung ist die wesentlichste Voraussetzung für die tatsächliche Qualifikation eines Sachverständigen. Eine mindestens 5-jährige Tätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung sollte ein Sachverständiger vorweisen können. Auch ein Mindestalter von rund 35 Jahren erscheint als Voraussetzung für die erforderliche persönliche Reife sinnvoll.

Befragte Person: Sandra Anton

Datum: 20.07.2018

1. Wie schätzen Sie die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung insgesamt ein?

Ich schätze die berufliche Bildung von Sachverständigen als eher inhomogen ein. Wesentliche Gründe dafür sind die unterschiedlichen Erstausbildungen sowie die teilweise nur sehr sporadische Teilnahme an Fortbildungen. Die berufliche Bildung von Sachverständigen variiert regional und nach dem inhaltlichen Spektrum der Sachverständigenleistungen (z.B. ist die berufliche Bildung von Sachverständigen, die für Banken tätig sind, aufgrund der Regularien und der eingesetzten Software relativ einheitlich).

Das Niveau der beruflichen Bildung von Sachverständigen ist nach meinem persönlichen Empfinden mittel. Die Angabe bezieht sich auf den mir bekannten Markt, also im Wesentlichen auf die neuen Bundesländer.

2. Wie hat sich die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung Ihrer Meinung nach entwickelt?

Insbesondere das Angebot der Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten hat sich innerhalb der letzten 10 – 15 Jahre deutlich vergrößert. Das Engagement der Sachverständigen zur Teilnahme an den Fortbildungsangeboten variiert allerdings. Insbesondere werden die Fortbildungsangebote von Sachverständigen wahrgenommen, die eine Pflicht haben, Fortbildungen in einem bestimmten Umfang nachzuweisen.

3. Sollte es Ihrer Meinung nach ein Berufsgesetz für Sachverständige für die Immobilienbewertung geben und wenn ja mit welchen Inhalten?

Meiner Meinung nach wäre ein Berufsgesetz für Sachverständige sinnvoll, um die Qualifikation des Sachverständigen für den Endverbraucher transparenter zu machen. Inhaltlich könnte sich ein Berufsgesetz an der Mustersachverständigenordnung orientieren. In einem Berufsgesetz für Sachverständige sollte in jedem Fall eine Mindestvorgabe für Berufserfahrungen enthalten sein. Außerdem könnte es ähnlich wie bei der öffentlichen Bestellung die Prüfung von Gutachten, eine schriftliche und/oder mündliche Prüfung enthalten.

4. Wie sollten Ihrer Meinung nach die Anforderungen an eine Erstausbildung für einen Sachverständigen für Immobilienbewertung sein?

Eine einheitliche Vorgabe für die Erstausbildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung ist meiner Meinung nach nicht erforderlich. Viel wichtiger ist, dass die Qualifikation des Sachverständigen nachprüfbar vorhanden ist und dass ausreichend Berufserfahrungen erworben wurden.

5. Welche Gestalt könnte ein angemessenes Fortbildungsprogramm für Sachverständige für Immobilienbewertung haben?

Das Fortbildungserfordernis variiert je nach dem Umfang der rechtlichen und sonstigen Neuerungen im Bereich der Immobilienbewertung. Eine Anzahl von mindestens 3 Fortbildungstagen im Jahr erscheint sinnvoll.

Das Ermessen für einen maximalen Kostenaufwand für Fortbildungen ist individuell und insbesondere abhängig von den Umsätzen des Sachverständigen. Bis zu 800 € für ein Tagesseminar sind üblich.

Ich befürworte die Kombination verschiedener Fortbildungsformen. Webseminare sind insbesondere für abgegrenzte Themenbereiche mit einem Umfang von maximal 2 – 2,5 Stunden sehr gut geeignet. Diese Seminarform ist sowohl im Hinblick auf die Kosten als auch auf die zu investierende Zeit sehr effizient.

6. Sollte Ihrer Meinung nach die Berufserfahrung ebenfalls Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sein?

Die Berufserfahrung ist eine der wesentlichsten Voraussetzungen für die Qualifikation eines Sachverständigen. Eine 3- bis 5-jährige Tätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung sollte ein Sachverständiger mindestens vorweisen können.

Befragte Person: Timo Bärwolf

Datum: 23.07.2018

1. Wie schätzen Sie die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung insgesamt ein?

Ich schätze die berufliche Bildung von Sachverständigen als eher inhomogen ein. Der wesentlichste Grund dafür sind die großen Unterschiede in der bewertungsspezifischen Aus- und Fortbildung der Sachverständigen. Einige Sachverständige erlangen ihre Fachkenntnisse in einigen Seminaren, andere absolvieren eine umfangreiche und wissenschaftlich fundierte Ausbildung. In Verbindung mit den unterschiedlichen Berufserfahrungen ergibt sich ein inhomogenes Bild der Qualifikation von Sachverständigen.

2. Wie hat sich die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung Ihrer Meinung nach entwickelt?

Die berufliche Bildung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung hat sich innerhalb der letzten 20 Jahre deutlich verändert. Früher wurde die Sachverständigentätigkeit eher als Nebenerwerb oder alternative Tätigkeit für Architekten oder Bauingenieure und nicht als eigenständiges Fachgebiet wahrgenommen. Innerhalb der letzten 20 Jahre hat sich die Immobilienbewertung zu einer anerkannten Wissenschaft weiterentwickelt. Einhergehend damit sind sowohl die Quantität als auch die Qualität der Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten gestiegen.

3. Sollte es Ihrer Meinung nach ein Berufsgesetz für Sachverständige für die Immobilienbewertung geben und wenn ja mit welchen Inhalten?

Ob die Regulierung der Branche durch ein Gesetz sinnvoll bzw. erforderlich ist, ist infrage zu stellen. Meiner Meinung nach wäre es wichtiger, dass die tatsächliche Qualifikation eines Sachverständigen für Außenstehende transparenter wird. Dazu müsste mehr über die vorhandenen Abschlüsse, Zertifikate und Anerkennungen im Bereich der Immobilienbewertung aufgeklärt werden. Zur Schaffung von Transparenz wäre ebenfalls eine kammerübergreifende Vereinheitlichung des Verfahrens zur öffentlichen Bestellung und Verteidigung von Sachverständigen sinnvoll.

4. Wie sollten Ihrer Meinung nach die Anforderungen an eine Erstausbildung für einen Sachverständigen für Immobilienbewertung sein?

Eine einheitliche Vorgabe für die Erstausbildung von Sachverständigen für Immobilienbewertung ist meiner Meinung nach nicht erforderlich. Ein einschlägiges Studium ist zwar grundsätzlich sinnvoll, aber nicht unabdingbar. Viel wichtiger als eine konkrete Vorgabe für die Erstausbildung ist die Überprüfung des tatsächlich vorhandenen Wissens.

5. Welche Gestalt könnte ein angemessenes Fortbildungsprogramm für Sachverständige für Immobilienbewertung haben?

Das Fortbildungserfordernis von Sachverständigen hängt insbesondere von dem vorhandenen Vorwissen ab. Eine Anzahl von 2 bis 4 Fortbildungstagen im Jahr erscheint sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar.

Das Ermessen für einen maximalen Kostenaufwand für Fortbildungen ist individuell. Aus meiner Sicht sind nicht die Kosten ausschlaggebend, sondern eher die Qualität und der Nutzen der Fortbildung.

Ich befürworte die Kombination verschiedener Fortbildungsformen. Insbesondere die Diskussion bestimmter Fragestellungen mit Fachleuten ist für die Qualifikation eines Sachverständigen wichtig.

6. Sollte Ihrer Meinung nach die Berufserfahrung ebenfalls Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertung sein?

Die Berufserfahrung ist ein wesentliches Fundament für die Qualifikation eines Sachverständigen. Meiner Meinung nach ist diese in ihrer Bedeutung als Voraussetzung für die Tätigkeit als Sachverständiger ähnlich zu gewichten wie die theoretische Ausbildung. Die erforderlichen Berufserfahrungen sind von verschiedenen Faktoren, wie zum Beispiel auch dem Zugang zu Informationen, der Art der beruflichen Tätigkeit auch innerhalb der Immobilienbewertung sowie der Persönlichkeit des Sachverständigen abhängig. Aus diesem Grund ist eine allgemeingültige Quantifizierung der erforderlichen Berufserfahrungen in einer zeitlichen Dimension schwer zu erfassen. Die Angabe der erforderlichen Berufserfahrungen könnte meiner Meinung nach besser in Form von einer bestimmten Anzahl selbst verfasster Gutachten erfolgen.

Literaturverzeichnis

Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.) (2018) (1):

Fragen und Antworten zur Fort- und Weiterbildung, Stuttgart, 1. Auflage, 2018.

Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (o.J.):

Häufig gestellte Fragen zur Fortbildung, Schwerin, o.A., o.J..

Arnold, Rolf; Wieckenberg, Uwe (o.J.):

Qualitätssicherung aus pädagogischer Sicht, Kaiserslautern, 1. Auflage, o.J..

Bleutge, Katharina; Roßner, Wolfgang (Hrsg.) (2015):

Praxishandbuch Sachverständigenrecht, München, 5. vollständig überarbeitete Auflage, 2015.

Bleutge, Peter (1997):

Öffentliche Bestellung und private Zertifizierung von Sachverständigen im Wettbewerb, in GuG aktuell – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 2, S. 72 - 84.

Bleutge, Peter (2014):

Die «Besondere Sachkunde» als Voraussetzung der öffentlichen Bestellung – Inhalt, Feststellung und Überprüfung durch Fachgremien, in GuG aktuell – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 5, 2014, S. 268 – 279.

Brauer, Kery-U. (Hrsg.) (2013):

Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Leipzig, 8. Auflage, 2013.

Bundesinstitut für Berufsbildung (Hrsg.) (2009):

Europäischer Bezugsrahmen für Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung – Umsetzung in Deutschland, Bonn, 1. Auflage, 2009.

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2015):

Weiterbildungsverhalten in Deutschland 2014, Bonn, 1. Auflage, 2015.

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2012):

Allgemeine Regeln zur Akkreditierung von Konformitätsbewertungsstellen, Berlin, o.A., 2012.

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH (2017):

Studienführer Studiengänge im Sachverständigenwesen, Freiburg, o.A., 2017.

DIAZert – Die Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG (Hrsg.) (2016):

Zertifizierungsprogramm Sachverständige Immobilienbewertung, Freiburg, Stand 01.07.2016, 2016.

EIPOSCERT GmbH (Hrsg.) (2017):

Zertifizierungsprogramm Immobilienbewertung, Dresden, 10. Ausgabe, 2017.

Europäische Kommission – Bildung und Kultur (Hrsg.) (o.J.):

Der Europäische Bezugsrahmen für Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung, Brüssel, 1. Auflage, o.J..

Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (1):

Empfehlung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Einrichtung eines europäischen

Bezugsrahmens für die Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung, Brüssel, 1. Auflage, 2009.

Europäisches Parlament und Rat (Hrsg.) (2009) (2):

Empfehlung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Einrichtung eines Europäischen Leistungspunktesystems für die Berufsausbildung (ECVET), Brüssel, 1. Auflage, 2009.

European Quality Assurance in Vocational Education and Training (Hrsg.) (2010):

Der Europäische Bezugsrahmen für die Qualitätssicherung in der beruflichen Aus- und Weiterbildung – ein Instrument für Berufsbildungsanbieter, Dublin, 1. Auflage, 2010.

European Quality Assurance in Vocational Education and Training (Hrsg.) (2012):

Entwicklung eines Qualitätssicherungsansatzes unter Berücksichtigung des EQAVET-Rahmens, Dublin, 1. Auflage, 2012.

Fend, Helmut (2008):

Dimensionen von Qualität im Bildungswesen, in: Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (Hrsg.) Qualitätssicherung im Bildungswesen – Eine aktuelle Zwischenbilanz, Weinheim und Basel, 2008, S. 190 – 209.

Gemeinsamer Bundesausschuss (Hrsg.) (2012):

Tragende Gründe zum Beschluss des Gemeinsamen Bundesausschusses über eine Neufassung der Regelungen zur Fortbildung im Krankenhaus, Berlin, 2012.

Gemeinsamer Bundesausschuss (2017):

Regelungen des Gemeinsamen Bundesausschusses zur Fortbildung im Krankenhaus, Berlin, letzte Änderung vom 18.05.2017.

Geppert, Hubert; Werling, Ullrich (Hrsg.) (2009):

Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments, Köln, o.A., 2009.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.) (2010):

Berufsbilder der Immobilienbranche, Wiesbaden, 1. Auflage, 2010.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., u.a. (Hrsg.) (2017):

Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, Berlin, o.A., 2017.

Gonon, Philipp (2008):

Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung, in: Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (Hrsg.) Qualitätssicherung im Bildungswesen – Eine aktuelle Zwischenbilanz, Weinheim und Basel, 2008, S. 96–107.

Hepp, Michael; Rehkugler, Heinz (2015):

Qualitätssicherung im Bereich der Sachverständigenausbildung, in GuG aktuell – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 4, 2015, S. 213–222.

Hochschule Anhalt (Hrsg.) (2014):

Modulhandbuch Master-Studiengang Immobilienbewertung (Real Estate Valuation), Bernburg, o.A., 2014.

HypZert GmbH (Hrsg.) (2017):

Zertifizierung: Allgemeine Informationen, Zertifizierungsbedingungen, Preisverzeichnis, Prüfstoffverzeichnis, Anforderungen an Gutachten, Berlin, Stand 01. August 2017, 2017.

Institut für Sachverständigenwesen e. V. (Hrsg.) (2017):

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Köln, Stand 01/2017, 2017.

Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2005):

Fortbildungsverpflichtung für Vertragsärzte, Köln, o.A., 2005.

Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016) (1):

FAQs – Fortbildungsverpflichtung gemäß § 95d SGB V, Köln, o.A., 2016.

Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016) (2):

Fortbildungsverpflichtung für Vertragsärzte und Vertragspsychotherapeuten, Köln, o.A., 2016.

Keunecke, Klaus Peter (1994):

Immobilienbewertung - Entscheidungsorientierte Ansätze bei der Grundstücks- und Gebäudewertung, Heidelberg, 1. Auflage, 1994.

Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2017):

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, 8. Auflage, 2017.

Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (2008):

Qualitätssicherung im Bildungswesen – Einleitung, in: Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (Hrsg.) Qualitätssicherung im Bildungswesen – Eine aktuelle Zwischenbilanz, Weinheim und Basel, 2008, S. 7–13.

Meisel, Klaus (2008):

Qualitätsmanagement und Qualitätsentwicklung in der Weiterbildung, in: Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (Hrsg.) Qualitätssicherung im Bildungswesen – Eine aktuelle Zwischenbilanz, Weinheim und Basel, 2008, S. 108-121.

Nationale Agentur beim Bundesinstitut für Berufsausbildung (Hrsg.) (2017):

Mobilität in der Berufsbildung: Leitfaden zur Erfassung und Bewertung von Lernergebnissen, Bonn, 1. Auflage, 2017.

o.A. (2007):

Öffentlich bestellte oder zertifizierte Sachverständige – wem gehört die Zukunft? in Praxis der Grundstücksbewertung, Nr. 78, S. 1-7.

Pfeifer, Wolfgang (2005):

Etymologisches Wörterbuch des Deutschen, München, 8. Auflage, 2005.

Publications Office of the European Union (Hrsg.) (2011):

Glossar - Qualität in der allgemeinen und beruflichen Bildung, Luxemburg, 1. Auflage, 2011.

Renner, Ulrich; Sohni, Michael (2012):

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Isernhagen, 30. Auflage, 2012.

Sandner, Siegfried; Weber, Ulrich (2007):

Lexikon der Immobilienwertermittlung, Berlin, 2. erweiterte und überarbeitete Auflage, 2007.

Schlehe, Volker (2015):

Die öffentliche Bestellung als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, in GuG aktuell – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 6, 2015, S. 327 – 333.

Schwenk, Walter (2002):

Öffentlich-rechtliche Bestellung und privat-rechtliche Zertifizierung, in zfv Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation & Landmanagement, Nr. 4, S. 244 - 249.

Schmalgemeier, Helmut (2007):

Zertifizierung von Sachverständigen in der Immobilienbewertung – unerlässlich oder überflüssig?, in GuG aktuell – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 4, S. 209 – 221.

Schröder, Isabel (2016):

Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024, Bernburg, 1. Auflage, 2016.

Simon, Jürgen u.a. (2004):

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, München, 8. überarbeitete Auflage, 2004.

Simon, Thore; Wepler, Matthias (2015):

Studienbrief Marktwertermittlung, Berlin, 4. Auflage, 2015.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016):

Unternehmen mit Weiterbildungsaktivitäten 2015, Wiesbaden, 1. Auflage, 2016.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017):

Teilnahme der Erwerbspersonen an Weiterbildung 2016, Wiesbaden, 1. Auflage, 2017.

Von Rosenstiel, Lutz (2008):

Qualitätssicherung in der betrieblichen Weiterbildung, in: Klieme, Eckhard; Tippelt, Rudolf (Hrsg.) Qualitätssicherung im Bildungswesen – Eine aktuelle Zwischenbilanz, Weinheim und Basel, 2008, S. 122–135.

Weber, Ulrich (o.J.):

Entwicklung der ImmoWertV, Bernburg, o.A., o.J..

Wellmann, Carl R.; Weidhaas, Jutta (Hrsg.) (2004):

Der Sachverständige in der Praxis, Köln, 7. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2004.

Wilms, Ulrich (2015):

Studienbrief Gutachterwesen in der Grundstücksbewertung, Berlin, o.A., 2015.

Wollenbecker, Raik (2017):

Sachverständigenrecht, Halle, o.A., 2017.

Internetverzeichnis

Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.) (2018) (2):

Fortbildungen und ihre Anerkennung, abgerufen am 17.05.2018,
www.akbw.de/fortbildung/informationen-fier-mitglieder.html?mobile=1

Architektenkammer Sachsen-Anhalt (2018):

Veranstaltungsservice Fortbildungen, abgerufen am 08.06.2018,
<https://www.ak-lsa.de/index.php?id=fortbildungen>

Ärzttekammer Nordrhein (Hrsg.) (2013):

FAQs zur Fortbildungsverpflichtung, abgerufen am 29.05.2018,
www.aekno.de/page.asp?pageID=6496

Bundesinstitut für Berufsbildung (Hrsg.) (2018) (1):

Ergebnisse des Förderschwerpunkts Qualität, abgerufen am 17.05.2018,
www2.bibb.de/bibbtools/de/ssl/6517.php

Bundesinstitut für Berufsbildung (Hrsg.) (2018) (2):

Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung, abgerufen am 17.05.2018,
www.bibb.de/de/13289.php

Bundesverband Deutscher Sachverständiger (Hrsg.) (2015):

Richtungsweisende Gesetzgebung im Sachverständigenwesen, abgerufen am 28.12.2017,
<https://www.bdsf.de/infothek/gesetze/richtungsweisende-gesetzgebung-im-sachverstaendigenwesen>

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2017) (1):

Akkreditierte Stellen (DAkkS), abgerufen am 31.10.2017,
<https://www.dakks.de/content/akkreditierte-stellen-dakks>

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Hrsg.) (2017) (2):

Über die DAkkS, abgerufen am 02.11.2017, <https://www.dakks.de/content/profil>

Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V. (Hrsg.) (2018):

Sachverständigenverzeichnis, abgerufen am 20.02.2018,
<http://svv.ihk.de/svv/content/home/trefferliste.ihk?cid=172902>

Deutsche Referenzstelle für Qualitätssicherung in der beruflichen Bildung (Hrsg.) (2018):

Good Practice – gute Praxis, abgerufen am 17.05.2018, www.deqa-vet.der/de/Good-Practice-450.php

Institut für Sachverständigenwesen e.V. (Hrsg.) (2017):

Öffentliche Bestellung und Vereidigung, abgerufen am 17.10.2017,
<https://www.ifsforum.de/sachverstaendige/oeffentliche-bestellung-und-vereidigung.html>

Sprengnetter Zertifizierung GmbH (Hrsg.) (2017):

Sachverständigen-Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024, abgerufen am 23.11. 2017
<https://www.sprengnetter.de/seminare-qualifikationen/zertifizierung/ueberblick/>

**Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG – IQ – ZERT (Hrsg.)
(2017):**

Sachverständige Bau, Immobilien, abgerufen am 23.11.2017, http://www.iq-zert.de/zertifizierung/sachverstaendige_bau.html

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, die vorliegende wissenschaftliche Arbeit selbstständig verfasst und noch nicht anderweitig zu Prüfungszwecken vorgelegt zu haben. Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet und habe direkte und indirekte Zitate als solche kenntlich gemacht.

Caroline Pfeiffer