

# Zertifizierung

Allgemeine Informationen  
Zertifizierungsbedingungen

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>6</b>
.....		
<b>1</b>	<b>Zertifizierung – warum?</b>	<b>6</b>
1.1	Immobilienutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F	6
1.2	Immobilienutachter/in HypZert für Standardobjekte – HypZert S	7
1.3	Die Deltaprüfungen zum/r Immobilienutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F	8
1.4	Immobilienutachter/in HypZert für Marktwertermittlungen (international) – HypZert M	8
.....		
<b>2</b>	<b>Über die HypZert</b>	<b>9</b>
2.1	Aufgaben und Ziele	9
2.2	Zertifizierungen und Qualifizierungen	9
2.3	Akkreditierung und Anerkennung	11
2.4	Rechtsform und Unabhängigkeit	11
2.5	Organisatorische Struktur	12
	<b>Zertifizierungsbedingungen</b>	<b>13</b>
.....		
<b>3</b>	<b>Zertifizierungsverfahren</b>	<b>13</b>
3.1	Ablauf	13
3.2	Zulassungsvoraussetzungen	13
3.3	Antragstellung	13
3.4	Zulassungsverfahren	15
3.5	Zertifizierungsprüfung	15
3.5.1	Zweck, Umfang und Zeitpunkt	15
3.5.2	Schriftliche Prüfung	16
3.5.3	Mündliche Prüfung bzw. weiteres Zertifizierungsverfahren nach Bestehen der schriftlichen Prüfung	16

3.5.4	Ergebnis der Zertifizierungsprüfung	17
3.5.5	Wiederholen der Zertifizierungsprüfung	17
3.5.6	Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß	18
3.6	Zertifizierung und Einsicht in die Prüfungsakten	18
3.7	Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung	18
3.8	Zertifikat, Zeichensatzung	19
3.8.1	Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich	19
3.8.2	Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen	19
3.8.3	Zeichensatzung	19
3.9	Überwachung des Zertifikatsinhabers	20
3.10	Rezertifizierung	22
.....		
<b>4</b>	<b>Berufsgrundsätze</b>	<b>24</b>
.....		
<b>5</b>	<b>Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert</b>	<b>29</b>
5.1	Disziplinarmaßnahmen	29
5.2	Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz	29
5.3	Vertraulichkeit	29
5.4	Einspruchsverfahren	29
5.5	Beschwerdeverfahren	30
5.6	Preise	30
5.7	Veröffentlichungen, Bekanntmachungen	30
Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen		31
.....		
<b>6</b>	<b>Immobilien Gutachter/in HypZert für Standardobjekte – HypZert S</b>	<b>31</b>
6.1	Anforderungen und Zielgruppe	31
6.2	Zulassungsvoraussetzungen	32
6.3	Zulassungsgutachten	32

6.4	Zertifizierungsprüfung	33
6.5	Prüfstoff	33
6.6	Titel	33
.....		
<b>7</b>	<b>Immobilien Gutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F</b>	<b>34</b>
7.1	Anforderungen und Zielgruppe	34
7.2	Zulassungsvoraussetzungen	36
7.3	Zulassungsgutachten	36
7.4	Zertifizierungsprüfung	37
7.5	Prüfstoff	37
7.6	Titel	37
.....		
<b>8</b>	<b>Immobilien Gutachter/in HypZert für Marktwertermittlungen (international) – HypZert M</b>	<b>38</b>
8.1	Anforderungen und Zielgruppe	38
8.2	Zulassungsvoraussetzungen	39
8.3	Zulassungsgutachten	39
8.4	Zertifizierungsprüfung	39
8.5	Prüfstoff	40
8.6	Titel	40
.....		
<b>9</b>	<b>Deltaprüfung für Immobilien Gutachter/innen HypZert für Standardobjekte zur Erlangung des Titels HypZert F</b>	<b>41</b>
9.1	Anforderungen und Zielgruppe	41
9.2	Zulassungsvoraussetzungen	41
9.3	Zulassungsgutachten	41
9.4	Zertifizierungsprüfung	42
9.5	Prüfstoff	42
9.6	Titel	42

<b>10</b>	<b>Deltaprüfung für Immobiliengutachter/innen mit dem Schwerpunkt Verkehrswert-/Marktwertermittlung zur Erlangung des Titels HypZert F</b>	<b>43</b>
10.1	Anforderungen und Zielgruppe	43
10.2	Zulassungsvoraussetzungen	43
10.3	Antragsunterlagen/Zulassungsgutachten	44
10.4	Zertifizierungsprüfung	44
10.5	Prüfstoff	45
10.6	Titel	45

# Allgemeine Informationen

## 1 Zertifizierung – warum?

Die Immobilienwirtschaft ist ein breit gefächertes Wirtschaftszweig und umfasst unterschiedlichste Tätigkeiten, von der Immobilienbewirtschaftung über die Bewertung, Vermittlung und Finanzierung bis hin zu Planung und Bautätigkeit. Die Bruttowertschöpfung der Branche beträgt in etwa ein Fünftel an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Schwankungen in einem solch bedeutenden Wirtschaftszweig haben somit zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf die Volkswirtschaft. Erfreulicherweise blieb die deutsche Immobilienwirtschaft auch in krisenhaften Zeiten weitestgehend stabil.

Infolge der zunehmenden regulatorischen Anforderungen innerhalb der Finanzwirtschaft sowie der wachsenden Komplexität immobilienökonomischer Problemstellungen steigen auch die Anforderungen an diejenigen, die eine sachgerechte Analyse und Bewertung von Immobilien vornehmen – die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachterinnen und -gutachter.<sup>1</sup> Da alle Marktteilnehmer auf die Qualität der erstellten Gutachten vertrauen können müssen, führt eine Qualitätssicherung in diesem Bereich zu einer deutlichen Risikominderung für alle Beteiligten.

### Personalzertifizierung der HypZert

In der deutschen Finanzwirtschaft hat sich als Gütesiegel für Immobiliengutachter die Personalzertifizierung der HypZert GmbH durchgesetzt. Diese basiert auf den hohen Anforderungen der internationalen Norm ISO/IEC 17024. Mit dem international anerkannten und personengebundenen Zertifikat der HypZert weisen Immobiliengutachter ihre Kompetenz bei der Erstellung von Gutachten nach sowie die Einhaltung von Berufsgrundsätzen.

Neben der anspruchsvollen Erstzertifizierungsprüfung dienen drei weitere Bausteine der Qualitätssicherung aller HypZert zertifizierten Immobiliengutachter: die kontinuierliche Überwachung von fachspezifischen Weiterbildungen, die Überprüfung von zu erstellenden Gutachten sowie ein alle fünf Jahre zu durchlaufendes Rezertifizierungsverfahren.

Die HypZert bietet mehrere Zertifizierungsbereiche an, die den verschiedenen Tätigkeitsbereichen von Immobiliengutachtern Rechnung tragen.

### 1.1 Immobiliengutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F

Die Markt- und Beleihungswertermittlung für alle Objektarten steht im Fokus dieses Zertifizierungsbereiches.

Bei der Darlehensvergabe gegen Immobiliensicherheiten übernimmt das finanzierende Kreditinstitut für einen festgelegten Zeitraum das Risiko der Bonität des Kreditnehmers und der Wertentwicklung der Sicherheit. Die Bemessung dieses Risikos mit dem Ziel, einen nachhaltigen, möglichst für die Dauer der Kreditvergabe sicheren Wert der Immobilie zu ermitteln, steht im Mittelpunkt der **Beleihungswertermittlung**.

<sup>1</sup> Hinweis: Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit überwiegend die männliche Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

Neben dem aktuellen Marktwert der Immobilie führen Erfahrungen aus der Vergangenheit und die Einschätzung künftiger Entwicklungen zu Wertansätzen innerhalb normierter Verfahren, die im Ergebnis nicht den wahren Wert an einem Stichtag widerspiegeln, sondern vielmehr einen möglichst zukunftsfähigen, sicheren Wert, der dem Zweck der Risikominimierung dient. Der Beleihungswert dient insbesondere der Erfüllung regulatorischer und aufsichtsrechtlicher Vorgaben zum Gläubigerschutz.

Die Anforderungen zur Ermittlung des Beleihungswertes sind in der 2006 in Kraft getretenen Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgehalten. Die BelWertV hat die bis dahin bilateral zwischen Aufsichtsbehörde und Banken abgestimmten Wertermittlungsanweisungen abgelöst. Sie stellt daher einen Meilenstein auf dem Weg zur einheitlichen Qualitätssicherung bei der Risikobeurteilung von Immobiliensicherheiten im Kreditvergabeprozess dar. Die BelWertV bündelt die diversen im Laufe der Zeit formulierten und vereinbarten methodischen Lösungsansätze.

Für die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachter sind insbesondere die in § 6 BelWertV geregelten Anforderungen an die Gutachter von Interesse. Explizit sind dort die Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 sowie das Vorhandensein von besonderen Kenntnissen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung aufgeführt.

Für eine zusätzliche Chancen- und Risikoeinschätzung sowohl einzelner Immobilien als auch von Immobilienprojekten und -portfolios dient das sogenannte Markt- und Objektrating. Es ist ein Instrument des Risikomanagements, z. B. bei der Risikoanalyse im Rahmen von „Securitisations“ und zur Unterstützung der Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen. Dabei steht vor allem die Transparenz im Vordergrund, die für ein effizientes und risikoadäquates Handeln unverzichtbar ist. Nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings sind dagegen die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredites. Immobiliengutachter/innen HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke müssen auch dieses Instrument der Chancen- und Risikoeinschätzung in Grundzügen beherrschen.

## 1.2 Immobiliengutachter/in HypZert für Standardobjekte – HypZert S

Seit dem Jahr 2002 bietet die HypZert eine Zertifizierung an, die sich auf die Markt- und Beleihungswertermittlung von überwiegend wohnwirtschaftlichen Immobilien und kleineren gewerblichen Standardobjekten im regionalen Umfeld der Immobiliengutachter konzentriert.

Damit soll dem Anforderungsprofil vieler Immobiliengutachter Rechnung getragen werden, die Immobilienbewertungen im standardisierten Geschäft vornehmen.

**NICHT** in das bestätigte Kompetenzgebiet eines Immobiliengutachters für Standardobjekte fallen die folgenden Objekte:

- Objekte, für die im Rahmen der Beleihungswertermittlung ein Modernisierungsrisiko (entsprechend Anlage 1 BelWertV – Modernisierungsrisiko) angesetzt werden muss
- Objekte, für die spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien erforderlich sind; z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Hotelimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe und ähnliches
- Immobilienportfolios

Zur genaueren Abgrenzung der beiden Zertifizierungsbereiche „Standardobjekte“ und „finanzwirtschaftliche Zwecke“ siehe „Prüfstoffverzeichnis“.

### 1.3 Die Deltaprüfungen zum/zur Immobiliengutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F

Mit den angebotenen Aufbauprüfungen (Deltaprüfungen) bietet die HypZert Immobiliengutachtern unter bestimmten Voraussetzungen ein verkürztes Zertifizierungsverfahren an. Ziel ist es, Doppelprüfungen von bereits erfolgreich nachgewiesenen Leistungen zu vermeiden. Die vorausgegangenen Prüfungsverfahren müssen jedoch in Aufbau, Ablauf und Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert sein.

Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte bzw. Immobiliengutachter mit einer vergleichbaren Qualifikation haben die Möglichkeit, sich über eine Deltaprüfung zum Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke weiterzuentwickeln. Schwerpunkte in diesem verkürzten Prüfungsverfahren sind die Objektarten der sogenannten Spezialimmobilien.

Immobiliengutachter, die ihre Leistungen im Bereich der Verkehrswert-/Marktwertermittlung in einem Prüfungsverfahren außerhalb der HypZert nachgewiesen haben, haben ebenfalls die Möglichkeit, über eine Deltaprüfung den Titel Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke zu erlangen. Im Fokus dieser Deltaprüfung stehen vor allem bankentechnische Regularien sowie die Beleihungswertermittlung.

### 1.4 Immobiliengutachter/in HypZert für Marktwertermittlungen (international) – HypZert M

Viele Investoren und Unternehmen agieren heute grenzüberschreitend. Für Finanzdienstleister bedeuten neue Märkte Chancen, aber auch Risiken.

Für Immobiliengutachter stellt sich die Frage, welcher Wert einer Immobilie heranzuziehen ist. Ein Trend zu international üblichen Bewertungsmethoden wie der Investment- oder der DCF-Methode ist festzustellen – nicht, weil diese besser sind, sondern weil Marktteilnehmer aus dem Ausland mit dem deutschen Verfahren zur Ermittlung des Ertragswertes weniger vertraut sind. Für über ihre Landesgrenzen hinaus agierende Investoren ist es daher sehr wichtig, dass sie auf eine Bewertungspraxis zurückgreifen können, die internationale Anerkennung genießt. Ein in Deutschland gemäß § 194 BauGB ermittelter Verkehrswert (Marktwert) erfüllt diese Forderung nur bedingt.

Aufbauend auf das Zertifikat HypZert F können Immobiliengutachter diese Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen (international) als Zusatzbaustein erlangen. Dafür bietet HypZert eine Aufbauprüfung (Deltaprüfung) an. Im Fokus steht die Ermittlung von Marktwerten nach internationalen Verfahren.



## 2 Über die HypZert GmbH

### 2.1 Aufgaben und Ziele

Die HypZert bestätigt als unabhängige Stelle die persönliche und fachliche Eignung der bei ihr zertifizierten Gutachter und erteilt als Nachweis besonderer Qualifikationen personenbezogene Zertifikate. Wesentliche Ziele der HypZert sind das Erreichen einer breiten Anerkennung der Prüfungen und Zertifizierungen und die Förderung des Vertrauens bei Auftraggebern und Marktteilnehmern.

Die Zertifizierungsstelle stellt sicher, dass die geprüften Personen Folgendes vorweisen:

- Hohes Ausbildungsniveau und hoher Wissensstand
- Permanente Weiterbildung
- Konsequente Anwendung der Methoden zur Wertermittlung
- Professionelle Arbeit
- Einhaltung der Berufsgrundsätze

Die HypZert GmbH ist unabhängig und unparteiisch. Sie verpflichtet sich, ihre Ziele mit höchstem Qualitätsanspruch umzusetzen. Durch die ausführliche Dokumentation ihrer Ziele sowie der internen Abläufe und Verfahren in einem Qualitätsmanagement-Handbuch wird sichergestellt, dass die Qualitätspolitik auf allen Ebenen der Organisation beachtet, verstanden und umgesetzt wird. Zudem wird die Einhaltung und Umsetzung der Qualitätspolitik auf Basis von jährlich stattfindenden Audits durch die Deutsche Akkreditierungsgesellschaft (DAkkS) überwacht.

### 2.2 Zertifizierungen und Qualifizierungen

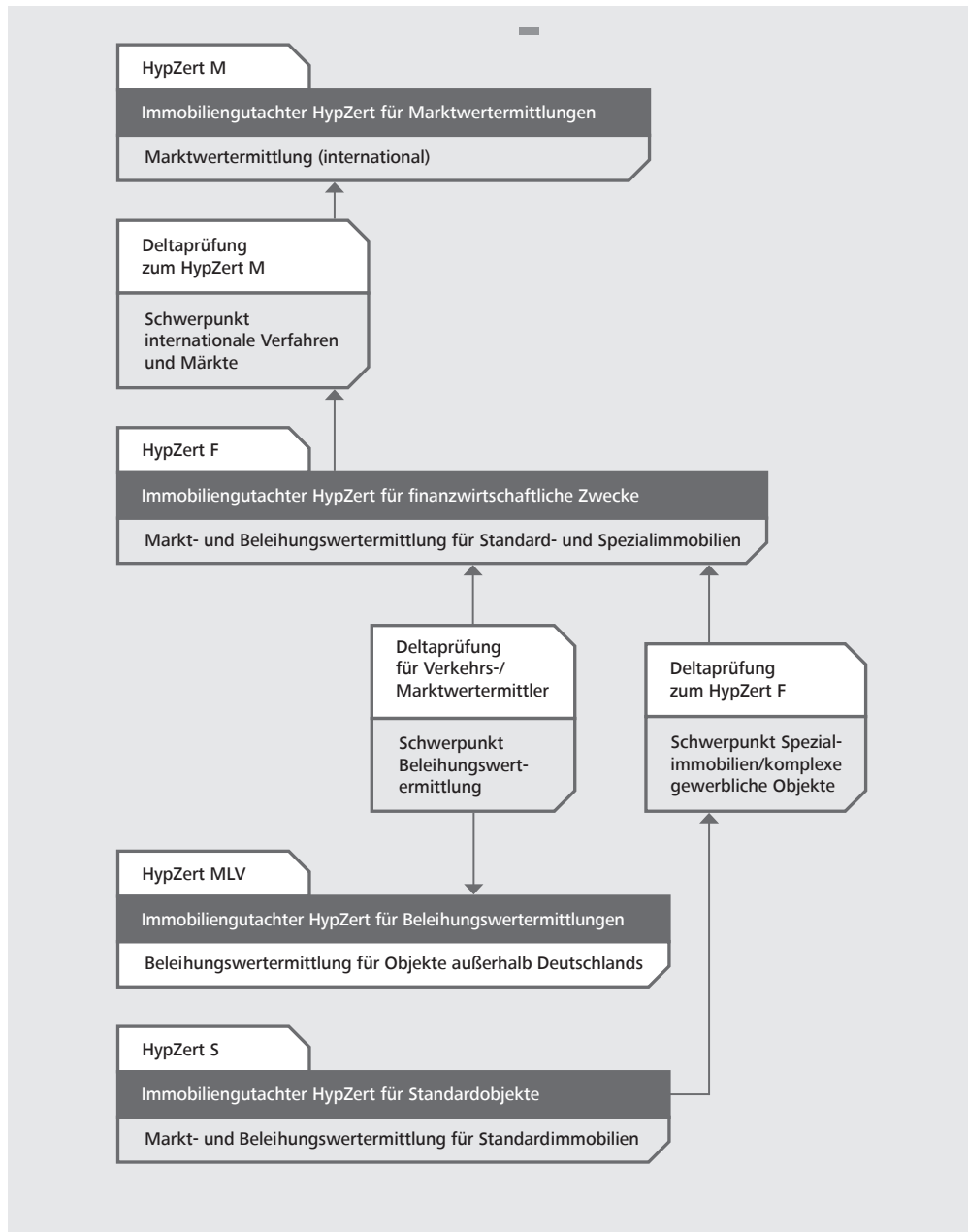
Die HypZert GmbH bietet folgende Zertifizierungen an:

- Immobiliengutachter/in HypZert für Standardobjekte, HypZert S
- Immobiliengutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke, HypZert F
- HypZert Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation, HypZert MLV (siehe eigener Zertifizierungsprospekt, nicht akkreditiert)

Als Aufbauprüfungen (= Deltaprüfungen) bietet die HypZert folgende Prüfungen an:

- Deltaprüfung vom HypZert F zum HypZert M,
- Deltaprüfung vom HypZert S zum HypZert F sowie
- Deltaprüfung zum HypZert F von
  - zertifizierten Gutachtern anderer Zertifizierungsstellen oder
  - öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
  - Mitgliedern der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS oder FRICS) oder
  - Mitgliedern des Appraisal Institutes (MAI)

jeweils mit Schwerpunkt Immobilienbewertung.



Detaillierte Informationen zu den einzelnen Zertifizierungsbereichen sind den Abschnitten 6–10 oder der HypZert Homepage zu entnehmen.

## 2.3 Akkreditierung und Anerkennung

Aktuell sind alle Zertifizierungsbereiche der HypZert, bis auf die seit dem 01.12.2011 angebotene Zertifizierung HypZert MLV, durch die DAkKS (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) nach ISO/IEC 17024 akkreditiert.

Als eine der ersten Personalzertifizierungsstellen der Branche in Europa wurde die HypZert 1997 für ihre Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke nach ISO/IEC 17024 von der Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH (TGA), Frankfurt/Main, akkreditiert. Die Akkreditierung der anderen Zertifizierungsbereiche folgte.

Seit 2010 übernimmt die DAkKS (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH) als nationale Akkreditierungsstelle die Überwachung der HypZert. Sie vertritt auf europäischer und internationaler Ebene das deutsche Akkreditierungswesen.

Die Qualität der HypZert Verfahren wird belegt auch durch die engen Kooperationen mit den wichtigsten internationalen Gutachter-Organisationen: Es besteht ein langjähriger Kooperationsvertrag mit dem US-amerikanischen *Appraisal Institute (AI)*. Vereinbart wurde darin unter anderem, dass HypZert Immobiliengutachter bei vereinfachter Antragstellung Mitglied beim *AI* werden können und umgekehrt. Auch mit *The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* arbeitet die HypZert eng zusammen. Beide Organisationen bieten einen vereinfachten Zugang über sogenannte Deltaprüfungen an. HypZert ist seit 2018 Mitglied des *International Valuation Standards Council (IVSC)*, eines der weltweit größten Standardsetzer im Bewertungsbereich. HypZert ist ebenfalls Mitglied von *WAVO – The World Association of Valuers Organisations*. HypZert Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F – sind berechtigt, auf Antrag den internationalen Titel *WAVO WRV – WAVO World Recognised Valuer* zu tragen.

Die gegenseitige Anerkennung und die fachliche Zusammenarbeit mit renommierten Berufsverbänden ist eines der erklärten Ziele der HypZert.

## 2.4 Rechtsform und Unabhängigkeit

Die HypZert GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie wurde 1996 vom Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) gegründet.

Die Gesellschafter der HypZert im Überblick:



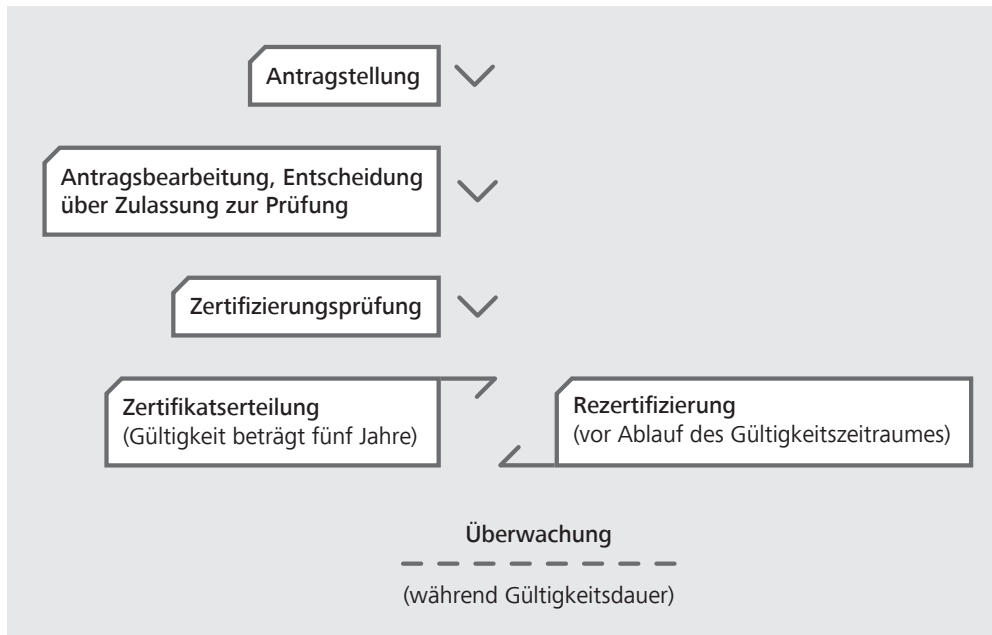


# Zertifizierungsbedingungen

## 3 Zertifizierungsverfahren

### 3.1 Ablauf

Das Zertifizierungsverfahren läuft wie folgt ab:



### 3.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um am Prüfungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller bestimmte Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Neben der Vorbildung ist insbesondere die Berufserfahrung von Bedeutung.

Welche Kriterien im Einzelnen zu erfüllen sind, ist dem jeweiligen Zertifizierungsbereich zu entnehmen (siehe Abschnitt „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“).

### 3.3 Antragstellung

Wer die Kriterien hinsichtlich Vorbildung und Berufserfahrung (siehe Abschnitt „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“) erfüllt, kann einen Antrag auf Zulassung zur Zertifizierungsprüfung an die Zertifizierungsstelle richten.

Folgende Unterlagen sind einzureichen (per E-Mail als separate pdf-Dokumente):

- Jeweiliges Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- Zertifizierungsvertrag vollständig ausgefüllt und unterschrieben. Der Zertifizierungsvertrag wird mit Zulassung zum Zertifizierungsverfahren wirksam.
- Tabellarischer Lebenslauf, datiert und unterschrieben

- Kopie des Personalausweises
- Aktuelles polizeiliches Führungszeugnis, nicht älter als ein halbes Jahr
- Zeugnisse, die zum Nachweis der jeweils zu erfüllenden Zulassungsvoraussetzungen dienen (z. B. Diplom oder Ausbildungszeugnis). Es reicht das Zeugnis des höchsten Ausbildungsstandes. Teilnahmebescheinigungen von Seminaren sind nicht einzureichen!
- Nachweis zur Bestätigung der geforderten praktischen Tätigkeiten (Praxisnachweis):
  - Bei einem im Angestellten- oder Dienstverhältnis stehenden Antragsteller ist eine Bestätigung des Arbeitgebers erforderlich (*siehe „Antragsformular“*).
  - Ein freiberuflich oder gewerblich tätiger Antragsteller hat in geeigneter Weise glaubhaft zu machen, dass die geforderte praktische Tätigkeit ausgeübt wurde (*siehe „Antragsformular“*). Es kann hier ggf. eine Liste über bereits erstellte Gutachten angefordert werden.
- Durch den Antragsteller persönlich angefertigte Gutachten: Je nach Zertifizierungsbereich unterschiedlich geforderte, anonymisierte (im banküblichen Umfang, durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) Gutachten, deren Wertermittlungstichtag zum beantragten Prüfungstermin nicht länger als zwei Jahre zurückliegt. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.

Es werden nur Gutachten akzeptiert, denen real existierende Objekte zu Grunde liegen und die den jeweiligen allgemeinen Anforderungen an Gutachten entsprechen (*siehe „Anforderungen an Gutachten“*).

Die im Rahmen der Antragstellung einzureichenden Gutachten sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen.

Die fristgerechte Einreichung und Anerkennung der Gutachten ist Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren.

**Hinweis:** Die eingereichten Gutachten werden nach Ablauf eines kompletten Zertifizierungszyklus von der Zertifizierungsstelle vernichtet bzw. gelöscht.

Die notwendigen Antragsunterlagen können von der HypZert Homepage heruntergeladen werden.

Soweit bestimmte Unterlagen der Zertifizierungsstelle bereits vorliegen (z. B. bei Wiederholungsprüfung oder Beantragung weiterer HypZert Zertifizierungen), sind diese nicht noch einmal einzureichen, es sei denn, es haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben.

Mit der rechtsgültigen Antragstellung erkennt der Antragsteller die Zertifizierungsbedingungen der HypZert an. Der Antragsteller verpflichtet sich, sämtliche erforderlichen Unterlagen und Auskünfte der HypZert zukommen zu lassen.

### 3.4 Zulassungsverfahren

Nach Antragseingang erhält der Antragsteller eine Eingangsbestätigung der Unterlagen.

Der Antrag wird geprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen entscheidet die Zertifizierungsstelle über die Zulassung oder Nichtzulassung.

Die Zulassung darf nur versagt werden, wenn

- die Unterlagen unvollständig sind und/oder
- die für die Zulassung festgelegten Voraussetzungen und Zulassungskriterien nicht erfüllt sind und/oder
- die Gebühren für das Zertifizierungsverfahren nicht gezahlt wurden.

Zur Ergänzung fehlender Unterlagen kann dem Antragsteller eine angemessene Frist gesetzt werden. Am Tag der Zulassung müssen jedoch alle beizufügenden Unterlagen der Zertifizierungsstelle vorliegen.

Für jedes Gutachten, das die Mindestanforderungen an Aufbau, Form und Inhalt in gravierender Form nicht erfüllt, muss der Antragsteller weitere Gutachten für die gleiche Objektart nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle einreichen.

Sind alle Unterlagen vollständig und einwandfrei und damit die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt, versendet die HypZert die Einladung zur Prüfung, den gegengezeichneten Zertifizierungsvertrag sowie die Rechnung über die zu entrichtende Prüfungsgebühr. Überweisungen sind grundsätzlich erst nach Erhalt einer Rechnung vorzunehmen. Ein eventueller Einspruch gegen diese Mitteilung ist innerhalb von vier Wochen nach Zugang schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten (*siehe Kapitel 5.4 „Einspruchsverfahren“*).

Um eine optimale Prüfungsvorbereitung gewährleisten zu können, soll das Zulassungsverfahren spätestens vier Wochen vor Beginn der Prüfung abgeschlossen sein.

Bei Erfüllung der Zulassungsvoraussetzungen ist ein Prüfungstermin baldmöglichst, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach erfolgter Zulassung zu ermöglichen, soweit die Kapazitäten der Zertifizierungsstelle ausreichen.

## 3.5 Zertifizierungsprüfung

### 3.5.1 Zweck, Umfang und Zeitpunkt

Ziel der Zertifizierungsprüfung ist es, die Erfüllung der an den Gutachter gestellten Anforderungen zu beurteilen, wie sie im jeweiligen fachlichen Anforderungsprofil beschrieben sind.

Je nach Zertifizierungsbereich (*siehe Abschnitt „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“*) umfasst die Prüfung einen schriftlichen und ggf. einen mündlichen Teil.

Die Prüfungen finden in der Regel ein- bis zweimal jährlich statt und können von der HypZert nach Maßgabe ihrer Kapazitäten frei angesetzt werden. Aktuell anstehende Termine sind der Homepage zu entnehmen. Der konkrete Prüfungstermin und der Prüfungsort werden dem Antragsteller mit Einladungsschreiben rechtzeitig bekannt gegeben.

### 3.5.2 Schriftliche Prüfung

In der schriftlichen Prüfung soll der Antragsteller nachweisen, dass er in begrenzter Zeit und mit beschränkt zugelassenen Hilfsmitteln Probleme aus den Prüfungsbereichen mit den geläufigen Methoden lösen kann.

Die zugelassenen Hilfsmittel bestimmt die Zertifizierungsstelle. Sie werden mit Einladung zur Prüfung schriftlich bekannt gegeben.

Über jede schriftliche Prüfung wird vom Aufsichtführenden eine Niederschrift über alle bedeutenden Vorkommnisse angefertigt (z. B. Rücktritt, Täuschung etc.).

Verspätet sich der Antragsteller, so kann er die versäumte Zeit nicht nachholen. Verspätet sich der Antragsteller um mehr als 30 Minuten, so kann der Aufsichtführende den Antragsteller von der Prüfung ausschließen.

Das Verlassen des Prüfungsraumes ist nur mit Erlaubnis des Aufsichtführenden zulässig.

Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung bestimmen sich nach dem jeweiligen Zertifizierungsbereich (*siehe Abschnitt „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“*).

Antragsteller, denen aufgrund einer Behinderung oder sonstigen Beeinträchtigung (z. B. beeinträchtigte Motorik, verminderte Lese-/Schreibgeschwindigkeit) ein Nachteil in der Leistungserbringung entstehen kann, können einen Antrag auf Nachteilsausgleich stellen. Dieser ist als Verlängerung der Bearbeitungszeit der schriftlichen Prüfung um bis zu 15 Minuten pro Prüfungsteil zu gewähren, wenn die nachgewiesene Art der Beeinträchtigung dies rechtfertigt.

Die Bewertung der Prüfungsleistung erfolgt durch den Prüfungsausschuss. Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Antragsteller in jedem einzelnen der jeweiligen Prüfungsteile mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie im Durchschnitt über alle Teile mindestens 70 % der gesamten Höchstpunktzahl erreicht hat.

Die Zertifizierungsstelle informiert den Antragsteller über das Bestehen bzw. Nichtbestehen der schriftlichen Prüfung.

### 3.5.3 Mündliche Prüfung bzw. weiteres Zertifizierungsverfahren nach Bestehen der schriftlichen Prüfung

Je nach Zertifizierungsbereich (*siehe Abschnitt „Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen“*) wird ggf. eine mündliche Prüfung verlangt.

Voraussetzung für die Zulassung zur mündlichen Prüfung ist das Bestehen der schriftlichen Prüfung.

Die Prüfungsabnahme erfolgt i. d. R. durch eine Prüfungskommission von drei Prüfern. Vertreter der Zertifizierungsstelle und der Akkreditierungsstelle können der Prüfung beiwohnen. Ansonsten ist die Prüfung nicht öffentlich.

Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder Gruppenprüfung mit bis zu zwei Antragstellern durchgeführt werden. Anstelle einer persönlichen Präsenzprüfung kann die Zertifizierungsstelle die Prüfung auch als Video- und Audiokonferenz durchführen.

Die Dauer der Prüfung beträgt 30 Minuten bei Einzelprüfung sowie 60 Minuten bei Gruppenprüfung mit zwei Teilnehmern. Die Prüfungszeit kann um bis zu fünf Minuten verkürzt oder verlängert werden.

Die Prüfbereiche ergeben sich aus dem Prüfstoffverzeichnis der Zertifizierungsstelle. Die Fragen sollen unterschiedliche Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis umfassen.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Antragstellers (*siehe „Zertifizierungsvertrag“*) digital aufgezeichnet.

Die Prüfungskommission beurteilt die Leistung der mündlichen Prüfung und gibt dem Antragsteller im Anschluss an die Prüfung das Ergebnis (bestanden bzw. nicht bestanden) bekannt. Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens 70 % der maximal möglichen Punktzahl erreicht werden.

Sollten aus der Sicht der Zertifizierungsstelle gewichtige Gründe gegen die Durchführung der mündlichen Prüfung in der oben beschriebenen Form sprechen, kann die Zertifizierungsstelle



einen Online-Test als alternatives Prüfungsverfahren festlegen. Aufbau, Prüfstoff, Dauer und Bewertung der alternativen Prüfung sind dabei vergleichbar mit der mündlichen Prüfung. Bevorzugtes Verfahren ist die mündliche Prüfung wie oben beschrieben.

Bei der Online-Prüfung werden 15 Fragen aus einem Fragenpool entsprechend des Prüfstoffverzeichnisses gestellt. Dabei variiert die Reihenfolge der Fragen sowie der Antwortmöglichkeiten. Die Beantwortungszeit beträgt pro Frage je maximal zwei Minuten. Es sollen Fragen aus allen Prüfbereichen gestellt werden.

Bei einem Beantwortungsgrad von 70 % oder mehr gilt die Zertifizierungsprüfung als bestanden. Bei einem Beantwortungsgrad von weniger als 70 % gilt der Prüfungsteil als nicht bestanden.

#### 3.5.4 Ergebnis der Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung gilt insgesamt als bestanden, wenn in der schriftlichen und der mündlichen Prüfung (sofern erforderlich) die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wurde. Die tatsächlich erreichte Punktzahl wird durch die Zertifizierungsstelle nicht bekannt gegeben.

Die Gesamtprüfung gilt als nicht bestanden, wenn die schriftliche Prüfung aufgrund nicht ausreichender Leistungen nicht bestanden wurde; in diesem Fall erfolgt keine Zulassung zur mündlichen Prüfung.

#### 3.5.5 Wiederholen der Zertifizierungsprüfung

Besteht ein Antragsteller die **schriftliche Prüfung** nicht, kann er erneut zur Prüfung antreten. Es ist ein Antrag auf Wiederholung der jeweiligen Prüfung zu stellen. Alle weiteren Unterlagen liegen der Zertifizierungsstelle vor; eine Aktualisierung wird erforderlich, sofern sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben. Wird die Prüfung innerhalb eines Jahres nach Erst-Prüfung wiederholt, müssen keine neuen Gutachten eingereicht werden. Wird die Prüfung erst später wiederholt, sind neue Gutachten einzureichen; es sei denn, der Wertermittlungsstichtag der bereits vorliegenden Gutachten liegt zum Zeitpunkt der beantragten Prüfung nicht länger als zwei Jahre zurück. Die Zertifizierungsstelle behält sich vor, zusätzliche Unterlagen anzufordern.

Erreicht der Antragsteller in der schriftlichen Prüfung in einem Prüfungsteil weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl, insgesamt jedoch im Durchschnitt über alle Prüfungsteile mindestens 70 % der Gesamtpunktzahl, so kann der Antragsteller entscheiden, entweder die gesamte schriftliche Prüfung zu wiederholen oder nur den Prüfungsteil, in dem weniger als 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl erreicht wurden. Entscheidet sich der Antragsteller für letzteres, so gilt die Prüfung als bestanden, wenn der Antragsteller in dem zu wiederholenden Prüfungsteil mindestens 70 % der Höchstpunktzahl erreicht. Abschnitt 3.5.2 ist anzuwenden.

Die schriftliche Prüfung darf maximal zweimal wiederholt werden. Erst nach Ablauf von fünf Jahren nach Nichtbestehen der letzten Wiederholungsprüfung kann erneut ein Antrag auf Zertifizierung in demselben Zertifizierungsbereich gestellt und ggf. zugelassen werden.

Besteht ein Kandidat die schriftliche, jedoch nicht die **mündliche Prüfung**, so kann die mündliche Prüfung unter Anrechnung der schriftlichen Prüfung frühestens drei Monate nach dem Zeitpunkt der nicht erfolgreichen mündlichen Prüfung wiederholt werden. Es ist ein formloser Antrag auf Wiederholung der mündlichen Prüfung zu stellen.

Die mündliche Prüfung kann einmal wiederholt werden. Spätestens ein Jahr nach Nichtbestehen der mündlichen Prüfung muss der Kandidat zur Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten sein. Ansonsten verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

### 3.5.6 Versäumnis, Rücktritt, Täuschung, Ordnungsverstoß

Die Zertifizierungsprüfung gilt als abgelegt und nicht bestanden, wenn der Antragsteller aus Gründen, die er zu vertreten hat, zu einem Prüfungsteil nicht erscheint oder nach Meldung zur Prüfung zurücktritt.

Die Zertifizierungsprüfung gilt als nicht abgelegt, wenn der Antragsteller nach Anmeldung zur Prüfung krankheitsbedingt an der Prüfung nicht teilnehmen kann oder diese wegen einer akuten Erkrankung nicht vollständig ablegen kann. Die Zertifizierungsstelle kann die Vorlage eines ärztlichen oder vertrauensärztlichen Attestes verlangen, welches Beginn und Ende der Erkrankung ausweisen muss. Erkennt die Zertifizierungsstelle die Gründe an, so wird ein neuer Prüfungstermin festgesetzt. Der neue Prüfungstermin muss innerhalb eines Jahres nach dem ursprünglichen Prüfungstermin stattfinden, anderenfalls ist ein erneuter Antrag, inklusive aller erforderlichen Unterlagen, einzureichen. Dies gilt ebenfalls, wenn der Antragsteller den Prüfungstermin nach Zulassung zur Prüfung aus sonstigen Gründen verschieben möchte.

Die Prüfung kann von der Zertifizierungsstelle als nicht bestanden erklärt werden, wenn der Antragsteller

- die Zulassung zur Prüfung erschlichen hat und/oder
- eine Täuschungshandlung einschließlich Versuch oder Beihilfe hierzu begangen hat und/oder Prüfungsfragen oder -aufgaben an Dritte weitergibt
- sich unerlaubter Hilfsmittel oder Helfer bedient und/oder
- gegen die Ordnung während der Prüfung verstößt und die Durchführung der Prüfung gefährdet.

Angebliche Mängel des Prüfungsverfahrens oder eine während der Prüfung eingetretene Prüfungsunfähigkeit müssen unverzüglich, spätestens vor Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse bei der Zertifizierungsstelle geltend gemacht werden.

## 3.6 Zertifizierung und Einsicht in die Prüfungsakten

Über die Zertifizierungsprüfung nimmt der Prüfungsausschuss eine Bewertung vor (bestanden bzw. nicht bestanden) und gibt anschließend an den Zertifizierungsausschuss eine Empfehlung ab.

Nach eingehender Beurteilung des gesamten Zertifizierungsverfahrens wird der Zertifizierungsausschuss die Zertifizierung aussprechen bzw. versagen.

Nach bestandener Zertifizierungsprüfung wird dem Antragsteller ein Zertifikat ausgehändigt, welches das Zeichen der Zertifizierungsstelle trägt und von der Geschäftsführung der Zertifizierungsstelle unterzeichnet ist.

Wurde die Zertifizierungsprüfung nicht bestanden, so erteilt die Zertifizierungsstelle dem Antragsteller hierüber eine Mitteilung mit Angaben zu den Bedingungen und Fristen einer Wiederholungsprüfung.

Nach Abschluss eines nicht bestandenem Zertifizierungsverfahrens kann der Antragsteller formlos eine Einsicht in seine Prüfungsarbeiten verlangen. Der Antrag ist binnen eines Jahres nach schriftlicher Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse bei der Zertifizierungsstelle zu stellen. Die Geschäftsführung der Zertifizierungsstelle bestimmt Ort und Zeit der Einsichtnahme.

### 3.7 Ungültigkeit der Zertifizierungsprüfung

Hat der Antragsteller bei einer Prüfung getäuscht und wird diese Tatsache erst nach Aushändigung des Zertifikats bekannt, so muss der Zertifizierungsausschuss nachträglich die Prüfung als nicht bestanden erklären.

Waren die Voraussetzungen für die Zulassung zu einer Prüfung nicht erfüllt, ohne dass der Antragsteller hierüber täuschen wollte, und wird diese Tatsache erst nach der Aushändigung des Zertifikats bekannt, so wird dieser Mangel durch das Bestehen der Prüfung geheilt.

Hat der Antragsteller die Zulassung vorsätzlich zu Unrecht erwirkt, die Prüfung bestanden und das Zertifikat erhalten, so wird die Prüfung als nicht bestanden erklärt.

Ist das Nichtbestehen der Prüfung festgestellt, so muss das unrichtige Zertifikat eingezogen werden. Der Antragsteller ist von der Liste der Zertifizierten zu streichen.

### 3.8 Zertifikat, Zeichensatzung

#### 3.8.1 Gültigkeitsdauer und Gültigkeitsbereich

Ausgestellte Zertifikate haben eine Gültigkeit von fünf Jahren, gerechnet ab dem Datum der Ausstellung. Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich ausschließlich auf das jeweilige Sachgebiet. Die Zertifikate sind personenbezogen und nicht übertragbar.

#### 3.8.2 Nutzung von Zertifikat, Stempel und Zeichen

Der Zertifikatsinhaber verpflichtet sich, Zertifikat, Stempel (analog und digital) und Zeichen (Zertifizierungslogo) nur im Rahmen der in der Zeichensatzung geregelten Bedingungen zu verwenden. Der Zertifikatsinhaber darf nach Ablauf der Gültigkeit das Zertifikat bzw. den Stempel nicht mehr verwenden. Die Zertifizierungsstelle vergibt Stempel in digitaler Form. Bei Bedarf kann nach dieser Vorlage auch ein analoger Stempel angefertigt werden.

#### 3.8.3 Zeichensatzung

- Name und Sitz des Zeicheninhabers

Die HypZert GmbH mit Sitz in Berlin ist Inhaberin der nachstehenden Zeichen.



Immobilienutachter-Logo in den unterschiedlichen Zertifizierungsbereichen;  
Jedes Logo liegt auch in der Version "Immobilienutachterin" vor.

- **Zeichenbenutzer**  
Zeichenbenutzer sind die von der HypZert zertifizierten Immobiliengutachter/innen.
- **Einräumung des Rechts zur Zeichenbenutzung**  
Die HypZert gestattet dem Zeichenbenutzer nach Maßgabe dieser Zeichensatzung ausschließlich die Benutzung der oben abgebildeten Zeichen. Andere Zeichen (z. B. HypZert Logo oder Schriftzug) dürfen nicht verwendet werden. Die Zeichen stehen zum Download in der Valuers Corner der HypZert Homepage zur Verfügung.  
  
Der Zeichenbenutzer stellt sicher, dass die Benutzung der Zeichen zu Werbezwecken oder bei sonstigen Maßnahmen im Rahmen dieser Zeichensatzung erfolgt sowie unter Beachtung der Corporate Design Richtlinien der HypZert GmbH. Für die Benutzung der Zeichen, insbesondere im Rahmen der Werbung, ist der Zeichenbenutzer allein verantwortlich.
- **Form, Größe, Mindestabstand, Hintergrund und Farbe des Zeichens**  
Form und Aufbau der Zeichen sind genau definiert. Die Zeichen müssen in ihrer Gesamtheit und in ihren Einzelteilen immer erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Es gelten die Details aus dem Leitfaden „Logoverwendung“, den HypZert Gutachter/innen in ihrer Valuers Corner unter Informationen/Zeichennutzung finden.
- **Hinweis auf Zertifizierungsbereich**  
Das HypZert Zeichen darf nur in Verbindung mit dem im jeweiligen Zertifizierungsbereich verliehenen Titel bzw. dem Kürzel HypZert S, F, M oder MLV verwendet werden. Bei missbräuchlicher oder missverständlicher Verwendung des Zeichens ist der Zeichenbenutzer verpflichtet, bei Bedarf sofort Korrekturen zu veranlassen. Die HypZert ist in einem solchen Fall berechtigt, mit sofortiger Wirkung die weitere Verwendung des Zeichens zu untersagen.
- **Aussetzung und Widerruf der Zertifizierung**  
Wird die Zertifizierung entsprechend den Regeln der HypZert ausgesetzt oder widerrufen, verliert der Zeichenbenutzer das Recht auf Zeichenbenutzung. In einem solchen Fall darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit einem HypZert Zeichen versehen sind, noch höchstens vier Wochen ab Rechtskraft der Aussetzung bzw. des Widerrufs der Zertifizierung benutzen.
- **Sonstiger Verlust des Rechts auf Zeichenführung**  
Das Recht auf Zeichenführung erlischt automatisch mit Ablauf des Gültigkeitsdatums des Zertifikats. Erlischt das Recht auf Zeichenführung, so darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit einem HypZert Zeichen versehen sind, noch höchstens vier Wochen nach Ablauf des Gültigkeitsdatums des Zertifikats benutzen.
- **Änderungen**  
Die HypZert informiert den Zeichenbenutzer unverzüglich über Änderungen der Zeichensatzung. Hierfür gilt eine Information per Brief, E-Mail oder eine entsprechende Benachrichtigung im Internet unter [hypzert.de](http://hypzert.de) als ausreichend.

### 3.9 Überwachung des Zertifikatsinhabers

Während des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikats unterliegt der Zertifikatsinhaber einer fortlaufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle. Er muss regelmäßig die Aktualität seiner Qualifikation durch entsprechende Weiterbildungsbelege nachweisen. Zusätzlich fordert die Zertifizierungsstelle die Vorlage von Gutachten zur Überprüfung auf festgelegte Qualitätsstandards.

**Verpflichtend sind:**

- die **jährliche Teilnahme am HypZert Online-Update**. Die Teilnahme und das Bestehen des zugehörigen Online-Tests ist Bestandteil und wesentliche Bedingung für eine positive Beurteilung der Überwachung. Bei Nicht-Bestehen des Online-Tests fordert die Zertifizierungsstelle den Zertifikatsinhaber zu einem mündlichen Fachgespräch als korrektive Maßnahme auf. Das Online-Update entspricht einem Tag Weiterbildung. Alternativ kann auf Antrag eine gleichwertige Schulung eines anderen Anbieters absolviert werden, sofern diese in Umfang und Inhalten mit dem HypZert Update vergleichbar ist. Der Gutachter hat der Zertifizierungsstelle darüber einen Nachweis zu erbringen.
- eine **jährliche Weiterbildung von mindestens drei Tagen** (dabei entspricht ein Tag mindestens sechs Zeitstunden ohne Pausen) in fachspezifischen Fortbildungsveranstaltungen, wobei das Online-Update als ein Tag gilt. Daneben kann im Rahmen eines Rezertifizierungsverfahrens eine umfangreichere Weiterbildung empfohlen bzw. verordnet werden.

Die Inhalte dieser Weiterbildung müssen sich auf das Tätigkeitsgebiet des Immobiliengutachters und den entsprechenden Zertifizierungsbereich beziehen.

Über den Besuch der Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen hat der zertifizierte Gutachter einen Nachweis zu führen (Auflistung der besuchten Veranstaltungen mit Ort, Datum, Zeit, Thema, Referent). Dieser Nachweis ist bei der Zertifizierungsstelle jährlich, i. d. R. nach Aufforderung, vorzulegen. Die Zertifizierungsstelle führt regelmäßig Stichproben durch, indem sie sich die Seminarbescheinigungen vorlegen lässt.

- die Vorlage von mindestens **drei selbst verfassten Gutachten** nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle. Personenbezogene Daten in den Gutachten sollen anonymisiert werden, die Objektmerkmale müssen aber nachvollziehbar und erkennbar bleiben. Daneben kann im Rahmen des Rezertifizierungsverfahrens die Einreichung weiterer Gutachten empfohlen bzw. verordnet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die einzureichenden Gutachten den im Rahmen der Erstzertifizierung geforderten Objektarten entsprechen. Jedes Gutachten soll 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Die Gutachten sind durch den Antragsteller persönlich anzufertigen. Ihr Wertermittlungsstichtag darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

Innerhalb des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats fordert die Zertifizierungsstelle mindestens zweimal Gutachten an: ein Gutachten im dritten Überwachungsjahr, zwei Gutachten im fünften Überwachungsjahr.

Das im dritten Überwachungsjahr einzureichende Gutachten muss positiv bewertet und den „Anforderungen an Gutachten“ genügen. Bei Nichterfüllen dieser Bedingung wird der zertifizierte Gutachter zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann in besonderen Fällen auch eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

Die zwei im fünften Überwachungsjahr einzureichenden Gutachten müssen ebenfalls positiv bewertet und den „Anforderungen an Gutachten“ genügen.

**Mängel:** Bei Mängeln wie fehlender Weiterbildung, Qualitätsmängeln in den Gutachten etc. fordert die Zertifizierungsstelle den Zertifikatsinhaber unter Fristsetzung auf, diese Mängel abzustellen. Sollten die Mängel nicht fristgerecht abgestellt werden, leitet die Zertifizierungsstelle dazu ggf. geeignete Maßnahmen ein (*siehe Kapitel 5.1 „Disziplinarmaßnahmen“*).

Darüber hinaus können unter anderem zusätzlich **Kontrollbegutachtungen** durch von der HypZert bestimmte Prüfer stattfinden, um die Einhaltung der Zertifizierungsbedingungen zu kontrollieren. Inhalt der Überwachungsbegutachtung ist die stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie der Vorgehensweise des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Dazu kann eine Liste der vom Gutachter angefertigten Gutachten der letzten Jahre angefordert werden. Das Ergebnis der Überwachungsbegutachtung wird in einem Prüfungsbericht dokumentiert. Bei vorliegenden Mängeln kann das Zertifikat durch den Zertifizierungsausschuss entzogen werden.

**Aussetzung:** Im Falle von Mutterschutz, Elternzeiten, längeren Krankheiten etc. kann das Zertifikat auf Antrag maximal bis zum Zertifikatsablauf ausgesetzt werden. Die Dauer der Aussetzung hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Zertifikates, das heißt die Gültigkeit verlängert sich nicht um den entsprechenden Zeitraum der Aussetzung.

Die Zertifizierungsstelle kann im ersten Jahr nach der Aussetzung eine umfangreichere Weiterbildung (bis zu zwei zusätzliche Tage) und/oder die Einreichung zusätzlicher Gutachten fordern.

Während der Aussetzung ist der Zertifikatsinhaber von der Liste der zertifizierten Gutachter zu streichen. Die Benutzung des Zertifizierungsstempels sowie des Titels ist währenddessen nicht erlaubt. Für die Dauer der Aussetzung fallen keine Überwachungsgebühren an.

### 3.10 Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats um weitere fünf Jahre.

Die wesentliche **Voraussetzung** zur Teilnahme an einer Rezertifizierungsprüfung ist eine positive Bewertung des Zertifikatsinhabers im Rahmen der laufenden Überwachung.

Die Beantragung der Rezertifizierung muss rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikats erfolgt sein. Die von der Zertifizierungsstelle gesetzten Fristen sind dabei einzuhalten.

Zu den einzureichenden **Gutachten** wird auf Abschnitt 3.9 „Überwachung des Zertifikatsinhabers“ verwiesen. Demnach sind Objektarten entsprechend der Forderungen für die Erstzertifizierungsprüfung einzureichen. Immobiliengutachter HypZert F sind verpflichtet, mindestens ein überwiegend gewerblich genutztes Objekt vorzulegen. Ein Objekt mit einer wertbeeinflussenden Last ist nicht erforderlich. Die einzureichenden Gutachten für die Rezertifizierungsprüfung sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Der Wertermittlungstichtag der Gutachten darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

Die zwei im fünften Überwachungsjahr einzureichenden Gutachten müssen ebenfalls beide positiv bewertet und den „Anforderungen an Gutachten“ genügen. Bei positiver Bewertung sowie positiver Überwachung ist die Rezertifizierung bestanden und das Zertifikat wird um fünf Jahre verlängert.

Entspricht eins oder beide Gutachten nur in einigen Teilen nicht den Anforderungen, wird der zertifizierte Gutachter zu einer Stellungnahme zu den benannten Mängeln aufgefordert. Räumt diese Stellungnahme die Beanstandungen aus, ist die Rezertifizierung bestanden und das Zerti-

fikat wird um fünf Jahre verlängert.

Enthält eins oder beide Gutachten jedoch gravierende Mängel bzw. räumt die Stellungnahme die Mängel nicht aus, wird der Zertifikatsinhaber zu einem mündlichen Fachgespräch aufgefordert. Dazu reicht der Gutachter eine Liste der von ihm selbst verfassten Gutachten der letzten zwei Jahre ein. Die Zertifizierungsstelle wählt daraus stichprobenartig zwei Gutachten aus, welche Gegenstand des Fachgesprächs sind.

Die Zertifizierungsstelle setzt sodann einen Termin fest, in dem der zertifizierte Gutachter in einem Fachgespräch nachzuweisen hat, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebietes entspricht.

Die **Dauer** dieser Rezertifizierungsprüfung beträgt 30 Minuten. Besitzt der Prüfungsteilnehmer mehrere Zertifikate, erfolgt eine Verlängerung der Prüfungszeit um 15 Minuten pro weiteres Zertifikat.

Die Prüfung wird durch die Zertifizierungsstelle stichwortartig protokolliert bzw. mit Einverständniserklärung des Gutachters digital aufgezeichnet.

Die Prüfungskommission beurteilt die Leistung des mündlichen Fachgesprächs einschließlich der Gutachten und gibt dem Antragsteller im Anschluss an die Prüfung das **Ergebnis** (bestanden bzw. nicht bestanden) bekannt.

Sofern das Ergebnis des Fachgesprächs nur knapp bestanden wird, kann der Prüfungsausschuss Empfehlungen über **Auflagen** aussprechen:

- Rezertifizierung verkürzt auf ein Jahr und ggf. Wiederholung des Fachgesprächs spätestens in einem Jahr.

Über das Ergebnis der Rezertifizierungsprüfung nimmt der Prüfungsausschuss eine Bewertung vor (bestanden bzw. nicht bestanden) und gibt anschließend an den Zertifizierungsausschuss eine Empfehlung ab.

Nach eingehender Beurteilung des gesamten Rezertifizierungsverfahrens wird der Zertifizierungsausschuss die Rezertifizierung aussprechen bzw. versagen.

Wird aufgrund des Prüfungsergebnisses das Zertifikat lediglich für ein Jahr verlängert, kann vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikates erneut ein Antrag auf Rezertifizierung gestellt werden. Zwei neue Gutachten sind entsprechend der oben beschriebenen Vorschriften einzureichen.

Nach Bestehen einer Wiederholungsprüfung erfolgt eine Verlängerung auf die restlichen Jahre, soweit es das Ergebnis der Prüfung zulässt. Es sind maximal zwei Verkürzungen zulässig.

Soweit das Fachgespräch mit „nicht bestanden“ bewertet wird, kann eine Wiederholung der Prüfung beantragt werden. Dazu reicht der Kandidat erneut einen Antrag sowie zwei Gutachten ein (es gelten die oben genannten Ausführungen). Gewährt werden maximal zwei Wiederholungsprüfungen, die jeweils innerhalb eines Jahres nach Nichtbestehen der letzten Prüfung erfolgen müssen. Wird auch eine zweite Wiederholungsprüfung mit "nicht bestanden" bewertet, so kann frühestens nach Ablauf von fünf Jahren eine erneute Zertifizierung beantragt werden. Eine verkürzte Delta-Prüfung ist dabei nicht zulässig.

## 4 Berufsprinzipien

Die Grundsätze für die Berufsausübung bestimmen das Verhalten der zertifizierten HypZert Gutachterinnen und Gutachter in ihren Beziehungen zu Auftraggebern, Interessenten, Mitarbeitern, Bewerbern, Lieferanten, Verbänden und der Öffentlichkeit.

Die Berufsprinzipien für HypZert Gutachter stehen im Einklang mit den International Ethics Standards der International Ethics Standards Coalition.

HypZert Gutachter verpflichten sich zur Einhaltung dieser Grundsätze.

Die folgenden Grundsätze zum Verhalten in der Berufsausübung werden als gleichrangig angesehen. Sollten zwei oder mehr Grundsätze während eines Auftrags in Konflikt geraten, sollte der zertifizierte Gutachter dem Grundsatz den Vorrang geben, der dem öffentlichen Interesse im Kontext der konkreten Umstände am besten dient. Die Einhaltung der Berufsprinzipien dient dazu,

- Auftraggebern eine zuverlässige Dienstleistung anzubieten,
- angemessene Standards ethischen Verhaltens in der Berufsausübung aufrecht zu erhalten,
- das Ansehen des Berufsstands der zertifizierten Gutachter zu wahren.

Zertifizierte Gutachter können auch im Angestelltenverhältnis tätig sein. Bei Gutachtern in Bewertungsabteilungen in der Kredit- und Versicherungswirtschaft gelten die Berufsprinzipien auch im Innenverhältnis gegenüber internen Auftraggebern (z. B. Kreditabteilung einer Bank).

Auch der angestellte Gutachter ist in fachlicher Ausübung seiner Tätigkeiten, also insbesondere bei der Wertfindung, weisungsungebunden. Die disziplinarische Weisungsbefugnis des Arbeitgebers wird durch diese Berufsprinzipien selbstverständlich nicht aufgehoben. Dies gilt ebenso für branchenspezifische Grundsätze wie Bankgeheimnis, Compliance und Ähnliches.

### Verhalten

HypZert Gutachter handeln immer im Rahmen der Berufsprinzipien.

Verhalten und Berufsausübung müssen grundsätzlich so sein, dass dem Ansehen von zertifizierten Gutachtern und der Zertifizierungsstelle nicht geschadet wird.

Das Verhalten darf den Berufsstand der zertifizierten Gutachter nicht verunglimpfen.

HypZert Gutachter sollen ein Umfeld fördern, das inklusiv und offen ist, in dem Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten und Identitäten an ihren Arbeitsplätzen und in ihren jeweiligen Berufen Fuß fassen können.

HypZert Gutachter sollen regelmäßig die Standards und Verfahrensweisen für ihre Disziplin prüfen und sicherstellen, dass ihre Arbeitsweise mit den sich entwickelnden ethischen Prinzipien und professionellen Standards übereinstimmt.

HypZert Gutachter sollen andere mit Achtung behandeln; sie respektieren die Freiheit, Privatsphäre und Unabhängigkeit anderer und sie behandeln andere frei von Diskriminierung oder Vorurteilen.



## Selbstverpflichtung

HypZert Gutachter verpflichten sich, Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen anzufertigen sowie die für den jeweiligen Auftraggeber geltenden und relevanten nationalen wie internationalen gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Anweisungen zu berücksichtigen.

## Persönliche Verhältnisse

HypZert Gutachter befinden sich in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen.

## Fachliche Kompetenz und Seriosität

HypZert Gutachter nehmen nur Aufträge an, für deren Bearbeitung die erforderlichen Fähigkeiten, Fachkompetenz und Erfahrungen vorhanden sind. Es dürfen insbesondere nur dann Aufträge angenommen werden, wenn der Gutachter die jeweiligen landesspezifischen Regelungen (vor allem rechtlicher und technischer Art) sowie den regionalen Immobilienmarkt kennt.

- HypZert Gutachter bilden sich regelmäßig weiter und fördern die berufliche Weiterbildung ihrer Mitarbeiter;
- geben realistische Leistungs-, Termin- und Kostenschätzungen ab;
- achten das geistige Urheberrecht anderer und verwenden solches Material nur mit Quellenangabe.

## Eigenverantwortlichkeit

HypZert Gutachter sind grundsätzlich eigenverantwortlich tätig und akzeptieren in Ausübung ihrer Tätigkeit keine Einschränkung ihrer Unabhängigkeit.

HypZert Gutachter respektieren gegenüber ihren Mitarbeitern deren Verpflichtung zu eigenverantwortlicher Tätigkeit.

## Objektivität, Neutralität

Gutachten werden unvoreingenommen und objektiv nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Bewertungsansätze und Ergebnisse von Analysen werden nachvollziehbar und objektiv dargestellt.

HypZert Gutachter handeln mit Ehrlichkeit, Anstand und Fairness. Sie stützen ihre gutachterliche Einschätzung auf relevante und belegbare Nachweise.

## Vertraulichkeit

HypZert Gutachter halten Datenschutzbestimmungen und Bankgeheimnis (öffentlich-rechtlich, strafrechtlich, unternehmensintern) ein;

- behandeln alle internen Vorgänge, Informationen und Daten, von denen sie im Rahmen ihrer Tätigkeit durch den Auftraggeber erfahren, vertraulich;
- verwenden Daten ausschließlich für das beauftragte Gutachten;
- geben auftragsbezogene Unterlagen nicht an Dritte weiter, es sei denn das schriftliche Einverständnis des Auftraggebers liegt vor, z.B. als Rahmenvertrag;
- halten die Compliance-Richtlinien der Kredit- und Versicherungswirtschaft ein.

Die Veröffentlichung von Auftraggeberlisten ist erlaubt, wenn hierzu das schriftliche Einverständnis der Auftraggeber vorliegt.

## Interessenkonflikte

HypZert Gutachter müssen Interessenkonflikte vermeiden. Wenn sie die tatsächliche Bewertung einer bestimmten Immobilie durchführen, müssen sie und ihre Angehörigen ersten Grades zum Zeitpunkt der Bewertung folgende Bedingungen erfüllen:

- Sie sind nicht am Darlehensantrag, der Bewertung, Kreditvergabeentscheidung oder Verwaltung beteiligt.
- Sie werden durch die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers weder gelenkt noch beeinflusst.
- Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung.
- Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie.
- Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie persönlich verbunden.

Bei Interessenkonflikten müssen dem Auftraggeber sofort alle relevanten Fakten schriftlich offengelegt werden.

Nur wenn dem Auftraggeber der Interessenkonflikt schriftlich ausführlich dargestellt wird und dieser trotzdem auf einer Bearbeitung besteht und dies schriftlich bestätigt, darf ein solcher Auftrag ausgeführt werden.

Entsteht ein Interessenkonflikt während der Bearbeitung eines Gutachtens, ist der Auftraggeber sofort davon schriftlich zu unterrichten und die Niederlegung des Auftrags anzubieten.

## Preisbildung und Honorar

Honorare für die Bewertungen werden vor Beginn der Arbeit mit dem Auftraggeber abgestimmt und so berechnet, dass sie in einem angemessenen Verhältnis zu Art und Umfang der durchgeführten Arbeit stehen.

Das Honorar oder Gehalt des Gutachters und das Ergebnis der Bewertung dürfen nicht in einer Weise verknüpft sein, die zu einem Interessenkonflikt führt.

Es darf keine Vorteilnahme über das vereinbarte Honorar hinaus erfolgen.

## Unterlassung von Abwerbung

HypZert Gutachter bieten Mitarbeitern ihrer Auftraggeber weder direkt noch indirekt Positionen bei sich selbst oder anderen an.

Von HypZert Gutachtern und deren Mitarbeitern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Verhandlungen mit Auftraggebern über eine Einstellung führen, damit ihre Objektivität nicht beeinträchtigt wird.

Von den Auftraggebern wird erwartet, dass diese während der Zusammenarbeit keine Mitarbeiter des HypZert Gutachters abwerben.

## Verbot der Mehrfachtigkeit

Ein HypZert Gutachter darf nicht gleichzeitig ein Objekt für mehrere Auftraggeber bearbeiten, ausgenommen, es ist ihm ausdrücklich und schriftlich von allen Auftraggebern genehmigt worden.

## Fairer Wettbewerb und seriöse Werbung

Zur Erhaltung der Unabhängigkeit und aus Gründen des fairen Wettbewerbs sind keine unentgeltlichen Vorleistungen mit Ausnahme der Erarbeitung und Abgabe von Angeboten erlaubt.

HypZert Gutachter verhalten sich in der Werbung seriös und präsentieren ihre Qualifikation einzig im Hinblick auf ihre Fähigkeiten und Erfahrungen.

## Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht, Beanstandungen

Der HypZert Gutachter hat über jede von ihm angeforderte gutachterliche Leistung Aufzeichnungen zu machen, aus denen Folgendes klar hervorgehen muss:

- Name des Auftraggebers
- Datum der Auftragserteilung
- Auftragsgegenstand
- Datum der Erstellung der gutachterlichen Leistung oder der Grund, aus dem die gutachterliche Leistung nicht erbracht worden ist
- ggf. Beanstandungen der Tätigkeit des Gutachters oder der gutachterlichen Leistungen.

Der Gutachter ist verpflichtet, die nachfolgend genannten Unterlagen während der Laufzeit des Zertifizierungsvertrags sowie mindestens ein Jahr nach seiner Beendigung aufzubewahren. Unabhängig hiervon endet die Aufbewahrungsfrist mit dem Ablauf des sechsten Kalenderjahres nach dem Jahr, in dem die Aufzeichnungen zu fertigen oder die Unterlagen entstanden sind:

- o. g. Aufzeichnungen über Auftraggeber und Auftrag
- ein vollständiges Exemplar des schriftlichen Gutachtens
- sonstige schriftliche Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Gutachter beziehen. Dies schließt Unterlagen und Gutachten in digitaler Form ein.

Bei angestellten Gutachtern genügt es, dass der Arbeitgeber die Aufbewahrung der genannten Unterlagen sicherstellt. Die Aufbewahrung der Unterlagen durch beim Auftraggeber nicht angestellte Gutachter ist nur dann möglich, wenn der Gutachter sicherstellt, dass er während des gesamten Aufbewahrungszeitraums jederzeit Zugriff auf diese Unterlagen hat und diese Unterlagen in angemessener Zeit – längstens innerhalb von zehn Werktagen – für den Gutachter tatsächlich verfügbar sind.

Der Gutachter ist verpflichtet, alle Beanstandungen, die gegen ihn innerhalb des Anwendungsbereiches des erteilten Zertifikats erhoben werden, aufzuzeichnen.

## Melde- und Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle

HypZert Gutachter haben eine umfassende Auskunftspflicht gegenüber der Zertifizierungsstelle. Sie haben innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle dieser Auskunftspflicht nachzukommen.

## Überwachung und Sanktionen

Die Einhaltung der Berufsgrundsätze wird durch die Zertifizierungsstelle überwacht.

Die Zertifizierungsstelle muss nur solchen Vorwürfen über Verstöße gegen diese Berufsgrundsätze nachgehen, die durch den Beschwerdeführer entsprechend belegt werden können.

Bei Nichteinhaltung der Berufsgrundsätze soll die Zertifizierungsstelle mit entsprechenden Hinweisen und abgestuften Sanktionen reagieren.

### Anzeigepflichten

Der zertifizierte Gutachter hat der HypZert GmbH unverzüglich anzuzeigen:

- die Änderung seiner Büroanschrift
- die Änderung seines Wohnsitzes
- die Aufnahme einer selbstständigen Gutachtertätigkeit
- den Abschluss eines Anstellungsvertrags
- den Verlust des Zertifikats
- die Abgabe einer Vermögensauskunft nach §§ 802c, 807 ZPO und den Erlass eines Haftbefehls zur Erzwungung der Abgabe einer Vermögensauskunft gemäß § 802g ZPO
- die Stellung des Antrags auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder das Vermögen einer Handelsgesellschaft, deren Geschäftsführer oder Gesellschafter er ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse
- die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens sowie die rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens oder eines Vergehens.

## 5 Weitere Grundsätze/Verfahren der HypZert

### 5.1 Disziplinarmaßnahmen

Verstößt ein Zertifikatsinhaber gegen die Regeln der Zertifizierungsstelle oder erfüllt er in sonstiger Weise nicht mehr die Anforderungen an zertifizierte Gutachter (unter anderem Missbrauch von Kompetenzzertifikaten), muss dies durch die Zertifizierungsstelle verfolgt werden.

Der Zertifizierungsstelle wertet die Schwere des Verstoßes, fordert die zertifizierte Person zur Stellungnahme auf und verhängt je nach Schwere des Verstoßes abgestuft folgende Maßnahmen:

- Verwarnung
- Zertifikatsentzug mit Möglichkeit der Wiedererlangung durch Rezertifizierung mit mündlichem Fachgespräch (bei ansonsten einwandfreier Überwachung)
- Zertifikatsentzug mit Möglichkeit der Wiedererlangung durch vollständige erneute Zertifizierung frühestens nach fünf Jahren. Eine verkürzte Delta-Prüfung ist hierbei nicht zulässig.

Ein Entzug der Zertifizierung wird vom Zertifizierungsausschuss entschieden und dem Betroffenen umgehend bekannt gegeben. Der Betroffene ist von der Liste der zertifizierten Gutachter zu streichen. Er verliert das Recht auf Führen des HypZert Zeichens gemäß Abschnitt 3.8 und darf Zertifikat und Stempel der HypZert nicht mehr nutzen.

### 5.2 Unparteilichkeit, Gleichheitsgrundsatz

Die HypZert GmbH verpflichtet sich, ihre Tätigkeit unparteiisch auszuüben. Alle Bewerber für ein Zertifikat werden – ohne Ansehen der Person – den gleichen Verfahrensweisen unterworfen und nach einheitlichen Regeln und Grundsätzen geprüft. Die HypZert GmbH ist für die Unparteilichkeit ihrer Zertifizierungstätigkeiten verantwortlich und ist keinem kommerziellen, finanziellen oder sonstigen Druck, der die Unparteilichkeit gefährden könnte, ausgesetzt.

### 5.3 Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen über die Antragsteller sowie Informationen aus dem Zertifizierungsverfahren werden durch die HypZert GmbH, ihre Gremien, Mitarbeiter und Auftragnehmer streng vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Aufgaben der Zertifizierungsstelle verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern dem keine gesetzlichen Auflagen entgegenstehen. Ausgenommen von der Vertraulichkeitsregelung sind lediglich statistische Auswertungen sowie die Veröffentlichung der aktuellen Zertifikatsinhaber durch die HypZert.

### 5.4 Einspruchsverfahren

Antragsteller, Kandidaten oder zertifizierte Personen können gegen Entscheidungen der Zertifizierungsstelle in Bezug auf das Antragsverfahren, die Prüfung oder die Erteilung, die Aussetzung oder den Entzug des Zertifikats oder sonstige Maßnahmen der Zertifizierungsstelle im Zusammenhang mit dem Zertifizierungsvertrag einen Einspruch einreichen.

Einsprüche müssen innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung in Textform unter Darlegung der Gründe bei der Zertifizierungsstelle eingereicht werden. Der Einspruchsführer erhält eine Bestätigung über den Eingang. Der Einspruch wird von der Zertifizierungsstelle geprüft und bewertet.

Die Zertifizierungsstelle hat dafür Sorge zu tragen, dass geeignetes und kompetentes Personal die Bearbeitung und Entscheidung über den Einspruch herbeiführt. Die Zertifizierungsstelle teilt dem Einspruchsführer ihre Entscheidung mit Begründung mit. Das Einlegen eines Einspruchs darf nicht zur Benachteiligung des Einspruchsführers führen.

## 5.5 Beschwerdeverfahren

Beschwerden über zertifizierte Personen sind in Textform an die Zertifizierungsstelle zu richten. Dem Beschwerdeführer wird der Eingang seiner Beschwerde bestätigt. Beschwerden anonymer Absender werden nicht bearbeitet. Auf Wunsch des Beschwerdeführers kann dessen Identität ebenso wie der Inhalt oder Anlass der Beschwerde vertraulich behandelt werden.

Die Zertifizierungsstelle untersucht die Beschwerde und fordert die entsprechende Person, über die die Beschwerde vorliegt, zur Stellungnahme auf.

Beschwerdeführer sowie die entsprechende Person, über die die Beschwerde vorliegt, werden schriftlich bzw. per E-Mail über das Ergebnis der Validierung bzw. über Maßnahmen informiert, die die HypZert ggf. einleitet (bspw. Disziplinarmaßnahmen).

Es werden nur Beschwerden behandelt, die sich auf die Zertifizierungstätigkeiten der HypZert beziehen.

## 5.6 Preise

Die Preise für die im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens anfallenden Tätigkeiten sind in dem jeweils geltenden Preisverzeichnis der HypZert GmbH festgelegt (*siehe hypzert.de*).

## 5.7 Veröffentlichungen, Bekanntmachungen

### Veröffentlichung von Zertifikatsinhabern

Die HypZert GmbH führt eine stets aktualisierte Übersicht der jeweiligen Zertifikatsinhaber, die regelmäßig auf der Homepage veröffentlicht wird.

### Bekanntmachungen an Zertifikatsinhaber

Die jeweils aktuell gültige Version der Zertifizierungsbedingungen, des Prüfstoffverzeichnisses, des Preisverzeichnisses sowie sonstige Informationen sind der Webseite der Zertifizierungsstelle (*hypzert.de*) zu entnehmen.

# Spezielle Informationen und Zertifizierungsbedingungen

## 6 Immobiliengutachter/in HypZert für Standardobjekte – HypZert S

### 6.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Personen, die sich auf die Bewertung von Immobilien im standardisierten Geschäft konzentrieren – also auf überwiegend wohnwirtschaftliche Immobilien und kleinere gewerbliche Standardobjekte in ihrem regionalen Umfeld (*siehe Abschnitt 1.2*).

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte nachweislich

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.);
- die Beurteilungsfähigkeit der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen;
- Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung;
- die Beherrschung einschlägiger finanzmathematischer, statistischer und rententheoretischer Verfahren;
- die Beherrschung der Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse;
- betriebswirtschaftliche Grundkenntnisse, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.);
- technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind: Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen, Baukonstruktion und Baustatik, Bauweisen und Bauverfahren, Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung, einschlägige Normen und technische Vorschriften, Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln;
- Kenntnisse über das öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sowie das Bewertungsrecht (Verkehrswert-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung);
- Kenntnisse über die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts;
- die Kenntnis der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen;
- die Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung;
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;

- Beurteilungsvermögen, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktconformer Ergebnisse, Beleihungsfähigkeit) besitzen;
- Routine hinsichtlich des Aufbaus und der Abfassung von Gutachten;
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Sachverständigen sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Sachverständigenbüros;
- die Kenntnis der Besonderheiten der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z. B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Beleihungsfähigkeit);
- Kenntnisse über die Behandlung von Realkredit und Pfandbriefsicherheiten im Rahmen der Bewertung;
- Kenntnisse über regulatorische Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV ergeben;
- Routine in der Anwendung der BelWertV im Rahmen der Wertermittlung.

## 6.2 Zulassungsvoraussetzungen

Der Antragsteller muss, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte zugelassen zu werden, nachweisen, dass er über eine abgeschlossene Berufsausbildung verfügt und innerhalb der letzten fünf Jahre vor der beantragten Zertifizierungsprüfung mindestens drei Jahre im Bereich der Immobilienbewertung hauptberuflich tätig war.

## 6.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen **drei selbst erstellte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung eines Ein- oder Zweifamilienhauses
- Bewertung eines Wohn- oder Teileigentums
- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Miethaus) oder gemischt genutzten Objekts.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Der Wertermittlungstichtag darf zum Zeitpunkt des beantragten Prüfungstermins nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.



## 6.4 Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

### Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) von zwei (überwiegend) wohnwirtschaftlichen Objekten. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 2 Stunden und 30 Minuten.

**Teil II:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil III:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitts 3.5.

## 6.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen, das auf der Webseite der HypZert [hypzert.de](http://hypzert.de) zu finden ist.

## 6.6 Titel

Nach erfolgreichem Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobilien Gutachter/in HypZert für Standardobjekte**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „HypZert S“ verwenden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

## 7 Immobiliengutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F

### 7.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Immobiliengutachter, die in der Finanzwirtschaft tätig sind und besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung – alle Objektarten betreffend – nachweisen müssen (*siehe Abschnitt 1.1*).

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke nachweislich

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarktes (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.);
- die Beurteilungsfähigkeit der Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen;
- Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung;
- die Beherrschung einschlägiger finanzmathematischer, statistischer und rententheoretischer Verfahren;
- die Beherrschung der Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse;
- betriebswirtschaftliche Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.);
- spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien;
- technische Kenntnisse, soweit sie wertrelevant sind: Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen, Baukonstruktion und Baustatik, Bauweisen und Bauverfahren, Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung, einschlägige Normen und technische Vorschriften, Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln;
- Kenntnisse über das öffentliche Planungs-, Bau- und Bodenrecht sowie das Bewertungsrecht (Verkehrswert-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung);
- Kenntnisse über die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts;
- die Kenntnis der wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen;
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;
- Kenntnisse über wesentliche Aspekte bei der Bewertung von Immobilienportfolios (Rahmenbedingungen, Bewertungsdesign etc.) und Erstellung/Plausibilisierung dieser nach den gängigen Verfahren (aggregierte Einzelbewertung, Paketbewertung, Massenbewertung, Desktopbewertung);
- Kenntnisse über Grundzüge der Projektentwicklung, soweit sie wertermittlungsrelevant sind;

- Kenntnisse zur Bewertung von Spezialimmobilien;
- die Beherrschung der Wertermittlungsverfahren und ihrer Anwendung;
- Beurteilungsvermögen, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z. B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Beleihungsfähigkeit) besitzen;
- Routine hinsichtlich des Aufbaus und der Abfassung von Gutachten;
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Gutachters sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Gutachterbüros;
- die Kenntnis spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht sowie zum Rechnungsabschluss;
- die Beherrschung von Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber-)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotenzialen;
- Kenntnis der Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z. B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Deckungsstockfähigkeit);
- Kenntnisse über die Behandlung von Realkredit und Pfandbriefsicherheiten im Rahmen der Bewertung;
- Kenntnisse über regulatorische Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV ergeben;
- Routine in der Anwendung der BelWertV im Rahmen der Wertermittlung;
- Kenntnisse über Grundlagen und Ziele von Markt- und Objektratings;
- Kenntnisse über die Eigenkapitalregeln für Kreditinstitute, insbesondere Basel I, II und III, Standardansatz, Interner Ratingansatz (Basisansatz, Fortgeschrittenenansatz);
- Kenntnisse über Rating-Instrumente zur objektiven Beurteilung der Qualität von Immobilien;
- die Fähigkeit, eine Chancen- und Risikoeinschätzung einzelner Immobilien, Immobilienprojekte und Immobilienportfolios vornehmen zu können;
- die Kenntnis der Rating-Kriterien, z. B. Markt, Standort, Objekt, Qualität des Cashflows, Entwicklungsrisiken und -chancen, und der Messstandards für deren Qualifizierung;
- die Fähigkeit zur Erstellung eines Markt- und Objektratings im Rahmen der Wertermittlung;
- die Beherrschung der gebräuchlichen Verfahren des Markt- und Objektratings bzw. ihrer Analysen.

## 7.2 Zulassungsvoraussetzungen

Der Antragsteller muss eines der folgenden Kriterien erfüllen, um zur Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke zugelassen zu werden:

- **Akademiker**

Einschlägiger erfolgreicher Abschluss an einer Universität oder Fachhochschule

und

- eine mindestens **fünfjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **drei Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **acht Jahre** vor Antragstellung.

- **Praktiker**

Antragsteller mit Berufsausbildung und langjähriger Berufserfahrung, das heißt

- eine mindestens **achtjährige** praktische Tätigkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft,
- davon **fünf Jahre** in der Immobilienbewertung
- innerhalb der letzten **zehn Jahre** vor Antragstellung.

Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft im oben genannten Sinn bedeutet hauptberufliches Ausüben, das heißt eine intensive praktische Tätigkeit auf dem Sachgebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Rechten an Grundstücken. Die praktische Tätigkeit muss ihrer Art nach geeignet sein, die wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen und weiteren Grundkenntnisse aus den im Prüfstoffverzeichnis genannten Bereichen zu vermitteln.

## 7.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen **drei selbst erstellte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung eines Mehrfamilienhauses (Mietshaus) oder gemischt genutzten Objekts.
- Bewertung von zwei Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel- oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Der Wertermittlungsstichtag darf zum Zeitpunkt des beantragten Prüfungstermins nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

## 7.4 Zertifizierungsprüfung

Die Zertifizierungsprüfung zum Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst eine schriftliche und eine mündliche Prüfung.

### Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) eines gemischt genutzten Objekts sowie eines (überwiegend) gewerblich genutzten Objekts (inkl. Spezialimmobilien).

Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 2 Stunden und 30 Minuten.

**Teil II:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten.

Wir weisen darauf hin, dass Teil II der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil III:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 20 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 7.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen, das auf der Webseite der HypZert [hypzert.de](http://hypzert.de) zu finden ist.

## 7.6 Titel

Nach erfolgreichem Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobilien Gutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „HypZert F“ verwenden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

## 8 Immobiliengutachter/in HypZert für Marktwert- ermittlungen (international) – HypZert M

### 8.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die HypZert GmbH bietet Immobiliengutachtern HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke bzw. Immobiliengutachtern mit einer vergleichbaren Qualifikation eine Ergänzungsprüfung, die sogenannte Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen an, bei der bereits erfolgreich erbrachte Leistungen anerkannt werden (*siehe Abschnitt 1.4*). Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an „Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen“, kurz: „HypZert M“, erfüllt.

Nach erfolgreicher Zertifizierung bestätigt die HypZert dem Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen nachweislich

- Kenntnisse über die wesentlichen Anforderungen, die sich aus dem grenzüberschreitenden Grundstücksgeschäft ergeben;
- Kenntnisse über die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung von Immobilien in Deutschland, unter anderem BauGB, ImmoWertV, BauNVO;
- Kenntnisse über die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und entsprechenden Regelwerke (Wertermittlungsstandards) von internationalen Bewertungsverbänden und Bewertungsorganisationen für Standardsetzung (TEGoVA, IVSC, Appraisal Institute, RICS u. a.);
- die Kenntnis der wesentlichen nationalen und internationalen Marktwertbegriffe und Marktwertderivate (gemäß IVS, EVS, RICS Appraisal and Valuation Manual/Red Book, BauGB/ImmoWertV u. a.);
- wesentliche Kenntnisse über normierte nationale und internationale Verfahren und gebräuchliche nicht normierte Verfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswert-, Residualwertmethode, Discounted-Cashflow-Methode, Angelsächsisches Ertragswertverfahren (Investment-Method));
- die Fähigkeit, Plausibilitätsprüfungen von Gutachten durchführen zu können, die nach den jeweiligen nationalen und internationalen Methoden erstellt wurden (wesentliche Kenntnisse der Charakteristik der Immobilienmärkte, der Wertbegriffe und Wertdefinitionen, des Planungs- und Baurechts, schwerpunktmäßig in den Ländern GB, F, NL, USA, ESP);
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen nach nationalen (deutschen) Vorschriften zu erstellen;
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen nach internationalen Verfahren zu erstellen;
- die Fähigkeit, Marktwertermittlungen im Rahmen der bilanziellen Grundstücksbewertung durchführen zu können;
- Kenntnisse über normative Anforderungen, internationale Standards und Anforderungen des Kapitalmarktes bzw. der Kapitalgeber, Standards und ihre methodischen Anforderungen (IAS 2, IAS 11, IAS 16, IAS 17, IAS 36, IAS 40/IFRS), Klassifikation und Zuordnung zu den einschlägigen Standards, bewertungstechnische Implikationen in der praktischen Anwendung der Standards (IAS 2, IAS 11, IAS 16, IAS 17, IAS 36, IAS 40);
- Kenntnisse über wesentliche Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-)Aufsichtsbehörden und Basel III;
- Kenntnisse über die wesentlichen Aspekte der Bewertung von Immobilienportfolios (Rahmenbedingungen, Bewertungsdesign etc.) und Erstellung/Plausibilisierung dieser nach den

gängigen Verfahren (aggregierte Einzelbewertung, Paketbewertung, Massenbewertung, Desktopbewertung);

- über Kenntnisse bezüglich der Verbriefung von Hypothekenforderungen gemäß TEGoVA-Standards.

## 8.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen ablegen zu können, muss der Antragsteller

- das Zertifikat „Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F“ oder einen Nachweis über eine vergleichbar anerkannte Qualifikation besitzen

**und**

- mindestens ein Jahr praktische Erfahrungen in der Bewertung von Auslandsimmobilien nach internationalen oder länderspezifischen Verfahren gesammelt haben

**und**

- eine positive Bewertung im Rahmen der laufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle nachweisen können.

## 8.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen mindestens **drei anonymisierte Marktwertgutachten** vorzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die drei Gutachten oder Plausibilisierungsgutachten den international gebräuchlichen Bewertungsverfahren entsprechen bzw. solche enthalten oder eine im Ausland gelegene Immobilie zum Bewertungsgegenstand haben.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten dürfen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen.

## 8.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Erstellung eines Marktwertgutachtens nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 1 Stunde 15 Minuten.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 2 Stunden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 8.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen, das auf der Webseite der HypZert *hypzert.de* zu finden ist.

Den Schwerpunkt in der schriftlichen Prüfung bildet der Bereich internationale Immobilienbewertung.

## 8.6 Titel

Nach erfolgreichem Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobiliengutachter/in HypZert für Marktwertermittlungen**  
(international)

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**HypZert M**“ verwenden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

**Hinweis:** Das Zertifikat HypZert M verfügt über die gleiche Laufzeit wie das Zertifikat HypZert F. Damit werden im Rahmen der laufenden Überwachung und der Rezertifizierung beide Bereiche gemeinsam geprüft.



## 9 Deltaprüfung für Immobiliengutachter/innen HypZert für Standardobjekte zur Erlangung des Titels HypZert F

### 9.1 Anforderungen und Zielgruppe

Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte bzw. Immobiliengutachter mit einer vergleichbaren Qualifikation haben die Möglichkeit, sich mit einer Aufbauprüfung (Deltaprüfung) zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F weiterzuentwickeln, bei der bereits erfolgreich erbrachte Leistungen anerkannt werden.

Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F erfüllt.

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Zertifizierungsbedingungen für Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke. Die nachfolgend aufgeführten, davon abweichenden Bedingungen dienen der Vereinfachung des Verfahrens.

### 9.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke ablegen zu können, muss der Antragsteller

- das Zertifikat „Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte – HypZert S“ oder einen Nachweis über eine vergleichbar anerkannte Qualifikation besitzen
- und
- eine positive Bewertung im Rahmen der laufenden Überwachung durch die Zertifizierungsstelle nachweisen können
- und
- als **Akademiker** eine insgesamt mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens drei Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können
- oder
- als **Praktiker** eine insgesamt mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens fünf Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können. Die Zulassungsvoraussetzungen für Akademiker und Praktiker gelten entsprechend Abschnitt 7.2.

Die Zertifizierungsstelle empfiehlt, dass der Antragsteller ausreichend Erfahrung bei der Erstellung von Gutachten im gewerblichen Bereich (insbesondere Betreiber-/Managementimmobilien) haben sollte.

### 9.3 Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Antragstellung neben den unter Abschnitt 3.3 aufgeführten Unterlagen mindestens **drei selbst erstellte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung von drei Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimmobilie, Hotel oder Sozialimmobilien.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Der Wertermittlungstichtag darf zum Zeitpunkt des beantragten Prüfungstermins nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

## 9.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst eine schriftliche und eine mündliche Prüfung.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Bewertung (Markt- und Beleihungswert) eines (überwiegend) gewerblich genutzten Objekts (inkl. Spezialimmobilien). Dazu erhält der Antragsteller eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Bearbeitungszeit: 1 Stunde 15 Minuten.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 1 Stunde.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 9.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen, das auf der Webseite der HypZert *hypzert.de* zu finden ist.

Der Prüfungsschwerpunkt im schriftlichen Teil liegt auf der Wertermittlung von (überwiegend) gewerblich genutzten Objekten (inkl. Spezialimmobilien).

Bitte beachten Sie, dass die Inhalte des Prüfstoffes HypZert S vorausgesetzt werden und daher ebenfalls Gegenstand der Prüfung sein können.

## 9.6 Titel

Nach erfolgreichem Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobiliengutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)**

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**HypZert F**“ verwenden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

## 10 Deltaprüfung für Immobiliengutachter/innen mit dem Schwerpunkt Verkehrswert-/Marktwertermittlung zur Erlangung des Titels HypZert F

### 10.1 Anforderungen und Zielgruppe

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Personen, die ihre theoretischen und praktischen Fachkenntnisse im Bereich der Verkehrswert-/Marktwertermittlung bereits in einem Prüfungsverfahren **nicht** bei der HypZert nachgewiesen haben. Ziel ist es, bereits erfolgreich erbrachte Leistungen bei entsprechendem Nachweis anzuerkennen, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass erfolgreich erbrachte Leistungen nur anerkannt werden können, wenn das vorangegangene Prüfungsverfahren von seinem Aufbau, Ablauf sowie Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert ist. Wir sind verpflichtet, dies im Einzelfall zu überprüfen, was eine Mitwirkungspflicht seitens des Antragstellers voraussetzt.

Der Antragsteller weist mit dieser Prüfung nach, dass er die Anforderungen an Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – HypZert F erfüllt.

Grundsätzlich gelten die oben genannten allgemeinen Zertifizierungsbedingungen für Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke. Die nachfolgend aufgeführten, davon abweichenden Bedingungen dienen der Vereinfachung des Verfahrens.

### 10.2 Zulassungsvoraussetzungen

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller

- Inhaber eines gültigen Verkehrswert-/Marktwertzertifikates (Wohnen und Gewerbe) nach ISO/IEC 17024 einer (akkreditierten) Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung sein. Das Verkehrswert-/Marktwertzertifikat muss dem Zertifikat HypZert F vergleichbar hinsichtlich seines Anforderungsprofils bzw. der Objektarten sein. Das vorangegangene Prüfungsverfahren muss mit dem Verfahren der HypZert GmbH vergleichbar sein;

oder

- öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sein; die öffentliche Bestellung und Vereidigung muss auf einer erfolgreich bestandenen Prüfung, die mit dem Verfahren der HypZert GmbH vergleichbar ist, beruhen;

oder

- Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS oder FRICS) sein und erfolgreich an der Prüfung (Final Assessment) über die Spezialisierung (Pathway) Bewertung (Valuation) teilgenommen haben. Zudem muss der Antragsteller als „Registered Valuer“ bei der RICS registriert sein und hierüber einen Nachweis erbringen;

oder

- MAI-designiertes Mitglied des Appraisal Institute sein und über ausreichende Kenntnisse über die nationalen Regularien im Bereich Immobilienbewertung verfügen<sup>2</sup>.

Darüber hinaus gelten die Anforderungen an die Berufserfahrung wie bei den Zulassungsvoraussetzungen zur Prüfung für Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke, d. h. der Antragsteller muss

<sup>2</sup> Kann vorab im Rahmen eines individuellen mündlichen Fachgesprächs überprüft werden.

- als Akademiker eine insgesamt mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens drei Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können

oder

- als Praktiker eine insgesamt mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon mindestens fünf Jahre in der Immobilienbewertung, nachweisen können.

Alle entsprechenden Nachweise sind durch den Antragsteller zu erbringen.

Die Zertifizierungsstelle empfiehlt, dass der Antragsteller bislang mindestens dreißig Beleihungswertgutachten erstellt haben sollte.

### 10.3 Antragsunterlagen/Zulassungsgutachten

Der Antragsteller hat im Rahmen der Antragstellung folgende in Abschnitt 3.3 genannte Unterlagen einzureichen:

- Antragsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- Zertifizierungsvertrag vollständig ausgefüllt und unterschrieben
- Tabellarischer Lebenslauf
- Kopie des Personalausweises
- Nachweis über die bereits erfolgreich erbrachten Leistungen (z. B. Zertifikat, Bestellsurkunde usw.)

Darüber hinaus sind mindestens **drei selbst erstellte Markt- und Beleihungswertgutachten** aus folgenden Objektarten in anonymisierter Form vorzulegen:

- Bewertung von drei Geschäfts-, Industrie- oder gemischt genutzten Objekten, davon mindestens eine Betreiber-/Managementimmobilie wie z. B. Handelsimmobilie, Freizeitimobilie, Hotel oder Sozialimmobilie.

Mindestens eins der vorgenannten Gutachten muss sich auf Grundstücke oder grundstückgleiche Rechte beziehen, an denen eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeit, Nießbrauchrecht, Reallast, Erbbaurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder Begünstigung (z. B. Baulast) begründet ist. Alle vorgenannten Gutachten müssen zusätzlich einen Marktwert (nachvollziehbar, ermittelt gemäß § 16 PfandBG bzw. plausibilisiert) ausweisen.

Die hier nach Aufforderung in digitaler Form einzureichenden Gutachten sollen pro Gutachten 30 Seiten inkl. aller Anlagen, davon maximal vier Objektfotos sowie ein Lageplan, nicht übersteigen. Der Wertermittlungstichtag darf zum Zeitpunkt des beantragten Prüfungstermins nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

### 10.4 Zertifizierungsprüfung

Die Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke umfasst lediglich eine **schriftliche Prüfung**.

**Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:**

**Teil I:** Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Beleihungswertgutachtens

Bearbeitungszeit: 1 Stunde und 15 Minuten

Wir weisen darauf hin, dass Teil I der Klausur (Plausibilitätsprüfung) auch mit Minuspunkten bewertet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn eindeutig richtige Aussagen als fehlerhaft gekennzeichnet wurden.

**Teil II:** Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis. Dazu erhält der Antragsteller ca. 10 bis 15 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen des Prüfstoffverzeichnisses).

Bearbeitungszeit: 1 Stunde.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.5.

## 10.5 Prüfstoff

Der Prüfstoff ist dem Prüfstoffverzeichnis zu entnehmen, das auf der Webseite der HypZert [hypzert.de](http://hypzert.de) zu finden ist.

## 10.6 Titel

Nach erfolgreichem Absolvieren des Zertifizierungsverfahrens wird folgender Titel verliehen:

**Immobilien Gutachter/in HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke**  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Darüber hinaus darf der zertifizierte Gutachter das Kürzel „**HypZert F**“ verwenden.

Es gelten die oben genannten allgemeinen Bestimmungen des Abschnitt 3.8.

HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 22

10117 Berlin

Germany

[hypzert.de](http://hypzert.de)