

Stellungnahme zum Artikel »Walter Schwenk: Öffentlich-rechtliche Bestellung und privat-rechtliche Zertifizierung« zfv 4/2002, 244–249

Hans Otto Sprengnetter

Auf dem WF-Jahreskongress am 12./13. Januar 2001 hat Herr VermDir Dipl.-Ing. Eike Brand, Nürnberg, einen mit dem vorstehenden zfv-Artikel weitgehend inhaltsgleichen Vortrag zum Thema »Approved by TEGOVA« gehalten.

Nachstehend werden die Ergebnisse der dem Vortrag von Herrn Brand anschließenden Diskussion wiedergegeben. Sie können gleichsam als kritische Hinterfragung zu den im vorstehenden Beitrag beschriebenen Absichten der TEGOVA angesehen werden.

Es stellen sich vorrangig folgende vier Fragen:

1. Ist TEGOVA fachlich und auch in der Qualitätssicherung kompetent und anerkannt genug, eine Stellung oberhalb der europäischen und nationalen Akkreditierungssysteme einzunehmen?
2. Ist das System der TEGOVA schlüssig und überzeugend?
 - Brauchen wir überhaupt eine »europäische Zertifizierung« oder reichen »nationale Zertifizierungen« nach europäischen oder weltweiten Qualitätssicherungsnormen aus?
 - Kann es den »europäischen Sachverständigen« geben?
3. Ist das System »Approved bei TEGOVA« besser und überzeugender als andere mögliche Systeme für die Anerkennung der nationalen Qualität(ssicherungssysteme)?
4. Muss das System der Akkreditierung und Zertifizierung auch die Ausbildungssysteme umfassen?

Antwort zur 1. Frage:

Man muss bei der Beantwortung in der Frage beachten: Die nach der EN 45013 installierten Qualitätssicherungssysteme sind

- fachbereichsübergreifend,
- ausgereift und erprobt und demzufolge
- von hohem formalen Stand.

Der fachliche Standard der TEGOVA und auch deren Fähigkeit, eine europaweite Harmonisierung der Wertermittlungsstandards vorzubereiten, ist derzeit nur aus deren Produkten, insbesondere dem sog. »Blauen Buch« abzulesen. Dieses lässt eindeutig erkennen, dass eine diesbezügliche Kompetenz derzeit bei der TEGOVA nicht vorhanden ist (vgl. z. B. Rezensionen des »Blauen Buches« in WFA 4/2000, 167 und GuG 6/2000, 321 und 369).

Ein QM-Handbuch der TEGOVA wurde m. W. bisher nicht erstellt, so dass deren formaler Standard nicht beurteilt werden kann.

Antwort zur 2. Frage:

Wir brauchen derzeit noch keine »europäische Zertifizierung«; sie ist auch gar nicht möglich. Niemand wird ein »europäischer Sachverständiger« sein können (obwohl manche Institute und Sachverständigengruppen dies zu suggerieren versuchen). Wegen der doch sehr unterschiedlichen Wirtschafts- und Rechtssysteme ist es z. B. einem in England ausgebildeten Sachverständigen nicht möglich, verantwortbare Grundstücksbewertungs-Gutachten in Deutschland zu fertigen. Dies gilt selbstverständlich auch umgekehrt.

Was wir brauchen, sind vielmehr »europaeinheitliche Zertifizierungssysteme«. Dieser Weg ist durch die EN 45013 vorgegeben.

Eine weitere Zertifizierung der Ergebnisse der nationalen Zertifizierungssysteme (z. B. durch die TEGOVA) ist überflüssig.

Antwort zur 3. Frage:

Der TEGOVA-Vorschlag sieht vor, dass nationale Zertifizierungsstellen bei der TEGOVA das Gütesiegel beantragen können, soweit der Nachweis geführt wird, dass Sachverständige auf nationaler Ebene nur dann zertifiziert werden, wenn sie mindestens drei Jahre Berufserfahrung in der Wertermittlung, eine schriftliche und mündliche Prüfung absolviert haben und die Einhaltung von Berufsgrundsätzen und den Nachweis von jährlichen Fortbildungsveranstaltungen garantieren. Dasselbe wird aber bereits heute von der Trägergemeinschaft für Akkreditierung (TGA) überprüft (*Doppelprüfung*).

Der von der TEGOVA eingeschlagene Weg ist m. E. aber auch aus einem anderen Grunde falsch. Die *spartenbezogenen (d. h. sektoralen) Beurteilungen* der nationalen Akkreditierungsstellen würden zu einer zu starken *Zersplitterung* führen und *für den Verbraucher zu unübersichtlich* sein. Wer kennt schon die TEGOVA? Hier sollte der Weg über eine einzige europäische Institution angestrebt werden.

Hinreichend geeignet ist hier die bestehende Dachorganisation der nationalen Akkreditierer.¹ Dies hätte auch den Vorteil, dass die Trägergesellschaften hinreichende Erfahrung in der Qualitätssicherung und auch breite politische Akzeptanz besitzen.

¹ Zusammengeschlossen in der European co-operation for Accreditation (EA), in dem auch der Deutsche Akkreditierungsrat (DAR) mitwirkt (vgl. DAR-aktuell 1/98).

Aufgabe der TEGOVA könnte dabei z. B. sein, Teile der nationalen sektoralen Systeme (z. B. die Normativen Dokumente »Grundstücksbewertung«) hinsichtlich ihrer Standards zu vergleichen und eine Harmonisierung auf der Basis fundierter vergleichender Analysen zu unterstützen.

Antwort zur 4. Frage:

Die Ausgangspositionen der TEGOVA, namentlich

»Die Zertifizierung als fachliche Qualifikation muss heute in den Zusammenhang eines Ausbildungssystems gestellt werden«

und

»Die Qualitätsanerkennung durch »Zertifizierung« verfolgt nationale und übernationale Ziele: Harmonisierung der nationalen Ausbildungs- und Qualifikationssysteme durch Einführung und Anerkennung national und international anerkannten Qualitätsnormen«

sind unzutreffend.

Im Zertifizierungssystem der EN 45013 wird eine aktuell gegebene Qualität auf genau definiertem Qualitätsniveau bestätigt.

Die Regelungen der EN 45013 enthalten keinerlei Aussagen zur Qualität des Ausbildungssystems. M. a. W.: Es wird gesichert, welche Qualität beim Sachverständigen gegeben sein muss und nicht wie er die Qualität erlangt hat. Die erfolgreiche Zielerreichung wird überprüft und nicht (auch noch) der Weg oder die Wege dahin.

Sicherlich gibt es viele (auch mehrere vernünftige) Wege zur Erreichung einer hohen Sachverständigenkompetenz. (Fach)Hochschulen bieten im Verhältnis untereinander und im Vergleich zu den privaten Akademien sich *unterscheidende Ausbildungskonzepte* an. Will die TEGOVA beispielsweise Absolventen von Fachhochschulen, die ein anderes Ausbildungskonzept erfahren haben als von ihr vorgeschlagen, nicht zur Zertifizierung(sprüfung) zulassen?

Ergebnisse der Diskussion:

- Die Absicht der TEGOVA, akkreditierte nationale Zertifizierer nochmals zertifizieren zu wollen, wird fehlgeschlagen (*Zertifizierung der Akkreditierung!?*)
- Die TEGOVA sollte vielmehr
 - erst einmal selbst eine hinreichende Qualität in ihre Produkte bringen;
 - ihre Kompetenz in die nationalen Systeme der Akkreditierung und Zertifizierung (z.B. durch eine Mitgliedschaft im Sektorkomitee »Grundstücksbewertung« der TGA) einbringen.²

Zum Ausbildungskonzept der TEGOVA:

Das *TEGOVA-Konzept* ist nach Auffassung des WertermittlungsForums empfehlenswert. Hätte die TEGOVA jedoch deutsche anstelle der englischen Begriffe verwendet, so wäre aufgefallen, dass es (fast 100 %) *identisch mit dem* vom Unterzeichner über mehr als 20 Jahre hinweg

entwickelten und derzeit *von der WF-Akademie angebotenen gestuften Ausbildungs-, Prüfungs- und Überwachungskonzepts* für Grundstücksbewertungs-Sachverständige ist.

Zudem noch eine weitere Anmerkung:

Man hat den Eindruck, dass die Bestrebungen der TEGOVA Gefahr laufen, nahezu ausschließlich aus London gesteuert zu werden. Die deutschen TEGOVA-Mitglieder sind gefordert, dort die deutschen erfolgreichen Ausbildungssysteme in die TEGOVA-Konzepte sachgemäß einzubringen. Die Ausbildung zum Chartered Surveyor ist schließlich – wie die Bewertungspraxis gezeigt hat – nicht der auf Deutschland übertragbare Königsweg.

Zur Qualitätssicherung im deutschen behördlichen Sachverständigenwesen:

Trotz der allgemein abnehmenden Verwaltungspräsenz werden auch in absehbarer Zukunft noch viele Bewertungsaufgaben von behördlichen Bewertungsstellen wahrgenommen. Man denke hier nur an die Gutachterausschüsse (gem. § 192 BauGB) und die diesen gemäß § 193 BauGB übertragenen Aufgaben sowie die Bewertungssachverständigen der staatlichen Hochbauämter sowie der Finanzverwaltung.

Der DVW ist durch seine Mitgliedschaft in der TEGOVA wie kein anderer geeignet und auch gefordert, Vorschläge zur Qualitätssicherung im deutschen behördlichen Grundstücksbewertungs-Sachverständigenwesen zu erarbeiten und deren Erfüllung auch politisch einzufordern. So warten z. B. die meisten Kollegen in behördlichen Gutachterausschüssen tlw. schon seit Jahrzehnten auf eine hinreichende fachliche Aus- und Weiterbildung sowie eine personell und materiell hinreichende Büroausstattung.

² Schwenk, W. schreibt hierzu in der zfv, 4/2002 auf S. 249 richtig: »Auf der anderen Seite ist die Zusammenarbeit der Fachleute im Sektorkomitee durchaus ermutigend und zeigt, dass Gemeinsamkeiten insbesondere bei der Verabredung einheitlicher Qualifikationsnormen zu erreichen sind.« Eine weitere Verzettelung von Normen im privatrechtlichen Zertifizierungsbereich ist durch nichts zu rechtfertigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in das Sektorkomitee »Grundstücksbewertung« der TAG viele Vermessungsingenieure, auch mehrere DVW-Mitglieder (namentlich Prof. Dr.-Ing. F. Reuter als Vertreter der Hochschulen; Ltd. VD H.-P. Ternes als Vertreter des behördlichen Gutachterausschusswesens; Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter als Vertreter der akkreditierten Zertifizierungsstellen) berufen wurden. Zudem ist VD H. Schmalgemeier, Hannover, der einzige Auditor/Begutachter der TGA. Vermessungsingenieure haben damit eine – auch im Vergleich zu den sonstigen Berufsgruppen – hinreichende zahlenmäßige, aber insbesondere fachqualitätsbezogene Repräsentanz in diesem höchsten deutschen privaten, jeweils die aktuellen Qualitätsanforderungen für Bewertungssachverständige regelnden Gremium.

Zur berufsständigen Frage der Vermessungsingenieure:³
Systembedingt wird man in den Hoch- und Fachhochschulen die Studenten nicht zu dem Abschluss des zertifizierten oder öffentlich bestellten Sachverständigen führen können. Die hierzu erforderliche langjährige Praxiserfahrung kann während des Studiums nicht gesammelt werden. Dennoch ist die Übernahme von Theorieinhalten aus den »Fachlichen Anforderungen« des Normativen Dokuments der TGA in die Lehrinhalte der (Fach)Hochschulen dringend zu empfehlen. Die Berufs(einstiegs)-

3 Vgl. hierzu auch Sprengnetter, H. O.: Geodäten als Sachverständige im freien Beruf, Vortrag auf dem Geodätischen Kolloquium der Technischen Universität Dresden am 2. Juni 1999.

chancen von Vermessungsingenieuren in die vielfältigen Arbeitsfelder der Immobilienbewertung (insbesondere privaten Sachverständigenbüros und Realkreditinstituten, aber auch bei den behördlichen Bewertungsstellen (Gutachterausschüsse, Finanzverwaltung, staatliche Hochbauämter)) könnten hierdurch nicht nur unwesentlich verbessert werden.

Anschrift des Autors
Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
WertermittlungsForum
Barbarossastraße 25
53489 Sinzig/Rhein
www.wertermittlungsforum.de

Anmerkung zur Stellungnahme von H. O. Sprengnetter zum Artikel »Walter Schwenk: Öffentlich-rechtliche Bestellung und privat-rechtliche Zertifizierung« zfv 4/2002, 244–249

Walter Schwenk

Herr Sprengnetter wirft sich mit seiner Stellungnahme auf die Anmerkungen über TEGOVA, was eigentlich nicht der Schwerpunkt des Beitrags war. Er wendet sich mit Engagement gegen den Weg der European Group of Valuer's Associations, zu Vereinheitlichungen oder zumindest zu Übereinkünften im europäischen Bewertungswesen zu kommen. Seine Argumentation, nationale Absprachen seien ausreichend, sind möglicherweise aus seiner Sichtweise verständlich, greifen aber zu kurz. Das Akkreditierungs- und Zertifizierungssystem ist eine europäische Veranstaltung mit dem Ziel, das Vertrauen in die Überwachung von Produkten und Dienstleistungen durch europa-einheitliche Standards zu stärken. Durch gegenseitige Anerkennung von Prüflaboratorien und Zertifizierungsstellen sollen z. B. bestehende technische Handelshemmnisse abgebaut werden.

Wer einmal mit den Problemen der Abstimmung und Anerkennung auf nationaler Ebene konfrontiert war und den Auseinandersetzungen ausländischer Vertreter bei internationalen Meetings lauschen durfte, kann nicht ernsthaft das Erfordernis einer Koordination auf internationaler Ebene bestreiten. Da sich bei TEGOVA Verbände der Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft aus

mehr als zwanzig europäischen Ländern zusammengeschlossen haben, erscheint dieses Gremium auch befugt, den Versuch der Abstimmung und Regelung auf europäischer Ebene (und auf freiwilliger Basis) zu wagen. Dass dieser Versuch sinnvoll ist, zeigen die Anfragen zahlreicher Ländervertretungen nach Orientierung im Aufbau von Ausbildungs- und Zertifizierungsstellen. Ob die Vorschläge der TEGOVA und ihr Siegel »approved by TEGOVA« sich tatsächlich durchsetzen werden, hängt von der Überzeugungskraft der in TEGOVA vertretenen Verbände und aller angesprochenen nationalen Zertifizierungsstellen ab, sich auf übernationale Übereinkünfte einzulassen.

Anschrift des Autors
Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Maxstraße 3 A
13347 Berlin
w.schwenk@rsw-vermessung.de
Leiter der Arbeitsgruppe 9.4 (Zertifizierung)
für den Arbeitskreis 9 des DVW