

Das Gütesiegel

Approved by HypZert



Anforderungen und Voraussetzungen für die Vergabe

Stand: August 2021

Änderungen vorbehalten



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3	
1	Das Gütesiegel „Approved by HypZert“	5
2	Anforderungen zur Erlangung des Gütesiegels	7
2.1	Zertifizierung und Qualifikation	7
2.2	Anforderungen an Gutachten	7
2.3	Produktqualität	8
2.4	Fort- und Weiterbildung	8
2.5	Sonstige Anforderungen	8
3	Selbstverpflichtung der Bewertungsgesellschaft	10
3.1	Corporate Governance	10
3.1.1	Interessenkonflikte	10
3.2	Führungsprozesse	11
3.2.1	Risikomanagement	11
3.2.2	Verantwortung und Befugnisse	11
3.2.3	Qualitätsmanagement	11
3.2.4	Einheitliches Leistungsbild	12
3.2.4.1	Darstellung des Leistungsbildes	12
3.2.4.2	Qualitätsstandards	12
3.3	Hauptprozesse/Regeln für Gutachtenerstellung	13
3.4	Produkte	14
3.4.1	Abdeckung/Objekte	14
3.4.2	Spezialisierung	15
3.4.3	Monitoring der Märkte	16
3.5	Unterstützungsprozesse	16
3.5.1	Datenschutzanforderungen	17

3.5.1.1	Verpflichtung der Gesellschaft auf die gesetzlichen Grundlagen	17
3.5.1.2	Verpflichtung der Mitarbeiter auf die gesetzlichen Grundlagen zum Datenschutz	18
3.5.1.3	Benennung eines Datenschutzbeauftragten	19
3.5.2	IT-Systeme	20
3.5.2.1	Arbeitsplatzausstattung (Technologie)	20
3.5.2.2	EDV-Infrastruktur	21
3.5.2.3	Hochwertiger DV-Support/Dokumentation und Testate	22
3.5.2.4	Datensicherheit	22
3.5.2.5	Systemsicherheit	23
3.5.2.6	Interne strukturelle Bedingungen	23
4	Sonstige Bestimmungen	24
<hr/>		
4.1	Haftungsausschluss	24
4.2	Verfahren, Kosten, Verlängerung	24
4.3	Ausschluss von Rechtsansprüchen	24
4.4	Unberechtigte Verwendung des Gütesiegels	25
4.5	Anzuwendendes Recht	25
4.6	Datenschutz	25

1 Das Gütesiegel „Approved by HypZert“

Die HypZert GmbH zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter¹ nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024.

Bewertungsgesellschaften, die besonders hohe Standards insbesondere hinsichtlich Qualifizierung und Weiterbildung der mit Immobilienbewertungen beauftragten Personen, des Bewertungs-Know-hows für alle Immobilienarten sowie der organisatorischen Prozesse erfüllen, können das Gütesiegel "Approved by HypZert" beantragen.

Mit dem seit 2015 verliehenen Gütesiegel „**Approved by HypZert**“ bringen Bewertungsgesellschaften Auftraggebern und Kunden gegenüber die Einhaltung besonders hoher Qualitätsstandards zum Ausdruck. Voraussetzung für die Verleihung ist unter anderem, dass

- an jedem Unternehmensstandort mindestens zwei CIS HypZert (F) Gutachter tätig sind und insgesamt mindestens 75 % der Geschäftsleitung sowie der in der Gesellschaft tätigen Gutachter durch die HypZert zertifiziert sind;
- mindestens 80 % des Gesamtumsatzes der Gesellschaft auf den Bereich Immobilienbewertung entfallen;
- ein Datenschutzbeauftragter benannt ist, der die Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung (EU) 2016/679 (im Weiteren EU DS-GVO) insbesondere hinsichtlich Fachkunde und Unabhängigkeit erfüllt.

Weitere Anforderungen – zum Beispiel zum Leistungsspektrum und zum Qualitäts- und Prozessmanagement – werden darüber hinaus im Rahmen einer Selbstverpflichtung abgefragt. Die Bewertungsgesellschaften bestätigen die

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

Einhaltung dieser Anforderungen und legen bei Aufforderung entsprechende Nachweise vor.

Die detaillierten Anforderungen und Voraussetzungen sind diesem Prospekt zu entnehmen.

2 Anforderungen zur Erlangung des Gütesiegels

Folgende Punkte müssen für die Erlangung des Gütesiegels „Approved by HypZert“ erfüllt werden:

2.1 Zertifizierung und Qualifikation

- Für die Bearbeitung der **Bewertungsaufgaben im finanzwirtschaftlichen Bereich** ist eine ausreichende Anzahl an angestellten HypZert Gutachtern notwendig: Mindestens 75 % der in der Gesellschaft tätigen Gutachter müssen über ein HypZert Zertifikat verfügen (HypZert Gutachter oder Gutachter im Zertifizierungsprozess); der Nachweis erfolgt durch Weiterbildungsvereinbarung. Basis: nur Gutachter ohne unterstützende Bereiche wie Personal, IT, Research und ähnliche.
- Qualifikationsanforderung an die **Geschäftsleitung** (Geschäftsführer und Prokuristen): Zertifizierungsquote (HypZert) mindestens 75 %.
- Die Qualifikation aller **nicht HypZert zertifizierten Mitarbeiter** muss für die übertragene Aufgabe immer ausreichend sein. Dabei ist sicherzustellen, dass aufgrund der bisherigen Berufserfahrung, zusätzlicher Qualifikationen (zum Beispiel Chartered Surveyor) und Mitarbeit bei vergleichbaren Aufgaben die selbstständige Erstellung von belastbaren Arbeitsergebnissen gewährleistet ist. Die Arbeitsergebnisse der nicht HypZert zertifizierten Mitarbeiter sind durch HypZert Gutachter zu überprüfen und zu bestätigen (*siehe Punkt 2.3 Produktqualität*).

2.2 Anforderungen an Gutachten

- Diese müssen mindestens den Standards aus den „Anforderungen an Gutachten“ des jeweils gültigen Zertifizierungsprospekts der HypZert GmbH entsprechen.

2.3 Produktqualität

- **Interne Qualitätskontrolle:** Jedes Gutachten ist vor Versand an den Empfänger im Vier-Augen-Prinzip zu plausibilisieren und durch Unterschrift eines HypZert Gutachters zu bestätigen. Neben der inhaltlichen ist auch die formale Richtigkeit des Gutachtens sowie die Rechtschreibgenauigkeit zu überprüfen.

2.4 Fort- und Weiterbildung

- Zur Aufrechterhaltung der Qualitätsstandards wird eine jährliche Weiterbildung von mindestens drei Tagen in fachspezifischen Fortbildungsveranstaltungen für alle Gutachter gewährleistet.
- Für nicht HypZert zertifizierte Mitarbeiter wird ebenfalls eine jährliche fachspezifische Weiterbildung gewährleistet.

2.5 Sonstige Anforderungen

- **Vermögenshaftpflichtversicherung:** Vermögensschadenversicherungssumme über mindestens 10 Millionen € p. a.
- **Hauptgeschäftszweck:** Immobilienbewertung das heißt, mindestens 80 % des Gesamtumsatzes entfällt auf diesen Bereich.
- **Berufsgrundsätze:** Die Berufsgrundsätze für HypZert Gutachter sind von diesen einzuhalten. Die Bewertungsgesellschaft unterstützt die Einhaltung der Berufsgrundsätze.
- **Datenschutzbeauftragter:** Die Bewertungsgesellschaft hat einen Datenschutzbeauftragten zu benennen. Sie muss in geeigneter Weise nachweisen, dass der von ihr bestellte Datenschutzbeauftragte die Mindestanforderungen an Fachkunde und Unabhängigkeit des Beauftragten für den Datenschutz nach EU DS-GVO gemäß Beschluss der obersten Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nicht-öffentlichen Bereich (Düsseldorfer Kreis am 24./25. November 2010) erfüllt sowie die persönlichen und fachlichen Anforderungen aus dem vom Bundesverband der Datenschutzbeauftragten

Deutschlands (BvD) e. V. 2011 veröffentlichten und 2018 aktualisierten beruflichen Leitbild.

3 Selbstverpflichtung der Bewertungsgesellschaft

Eine Prüfung von internen Geschäftsprozessen und Abläufen ist nicht Gegenstand der HypZert GmbH. Die Vergabe des Gütesiegels erstreckt sich auf eindeutig überprüfbare Faktoren.

Die Bewertungsgesellschaften verpflichten sich außerdem, neben den oben genannten Kriterien auch die nachfolgenden Punkte einzuhalten.

Die nachfolgenden Anforderungen müssen umfänglich erfüllt werden, um das Gütesiegel zu erlangen und das Vertrauen der Auftraggeber in die Leistung der Bewertungsgesellschaft weiter zu erhöhen. Die Bewertungsgesellschaft legt dar und bestätigt, dass die nachfolgenden Anforderungen zum Zeitpunkt der Antragsstellung und während des gesamten Vergabezeitraums erfüllt werden.

3.1 Corporate Governance

Die Gesellschaft muss einen übergreifenden Rahmen für eine gute Unternehmensführung formuliert haben. Dies kann ein Verhaltenskodex, eine Unternehmensleitlinie oder ein ausformuliertes Qualitätsversprechen sein.

3.1.1 Interessenkonflikte

Geschäftsfelder mit möglichen Interessenkonflikten, also vornehmlich solche Geschäftsfelder, bei denen das Risiko der Gefährdung der unabhängigen, weisungsfreien, gewissenhaften und unparteiischen Aufgabenerfüllung besteht, müssen gegenüber HypZert **offengelegt werden**. Die Bewertungsgesellschaft muss gegenüber HypZert insbesondere offenlegen, ob sie oder ein oder mehrere verbundene Unternehmen (im Sinne von § 15 AktG) im Bereich Immobilienvermarktung, Darlehensvermittlung, Bauträger-/Projektentwicklung, Baubetreuung und/oder Immobilienverwaltung tätig ist. HypZert ist berechtigt, solche Offenlegungen auf der HypZert Webseite, auf der die "Approved by HypZert" Bewertungsgesellschaften aufgelistet sind, zu **veröffentlichen**.

Insbesondere **wirtschaftliche Interessenkonflikte** sind offenzulegen und **dürfen keine Auswirkungen auf die Qualität** der durch das Gütesiegel beurteilten Leistungen haben. Einer etwaigen **Irreführungsgefahr** der angesprochenen Verkehrskreise – insbesondere in Bezug auf Interessenkonflikte von Bewertungsgesellschaften – ist durch die Bewertungsgesellschaft gegebenenfalls durch Offenlegung oder durch geeignete Hinweise **auch den angesprochenen Verkehrskreisen gegenüber** entgegenzutreten.

Bei einem **Verstoß** gegen die Offenlegungsverpflichtungen kann die weitere Verwendung des Gütesiegels **versagt werden**.

3.2 Führungsprozesse

3.2.1 Risikomanagement

Zu den wesentlichen Risiken des Bewertungsunternehmens müssen Dokumentationen und Anweisungen vorliegen, die beschreiben, wie bei operationellen Risiken zu verfahren ist und welche Regelungen für Haftungsfragen bestehen.

3.2.2 Verantwortung und Befugnisse

Die Verantwortlichkeiten und Befugnisse der Mitarbeiter müssen klar dokumentiert sein. Als Regelwerke müssen vorliegen: Unterschriftenverzeichnis, Organigramm, Kompetenzübersicht/-matrix, Stellen- oder Rollenbeschreibung, Übersichten zu Kunden- oder Branchenexpertise.

3.2.3 Qualitätsmanagement

Der Qualitätsgesichtspunkt ist in der HypZert GmbH besonders stark verankert. Folglich muss diesem Aspekt durch entsprechend dokumentierte Verfahrenswesen auch in den Bewertungsgesellschaften besonders Rechnung getragen werden, beispielsweise durch prozessuale Zertifizierungen (zum Beispiel ISO), das Führen von Qualitätshandbüchern sowie die Implementierung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses und/oder Ideenmanagements.

3.2.4 Einheitliches Leistungsbild

Um die im Rahmen der Beauftragung verbindlich zugesagten Bearbeitungs- und Produktqualitäten sicherzustellen, ist die Definition eines einheitlichen Leistungsbildes innerhalb einer Bewertungsgesellschaft notwendig.

Nachfolgend aufgeführte qualitätssichernde Maßnahmen und organisatorische Schwerpunkte werden als erforderlich angesehen:

3.2.4.1 Darstellung des Leistungsbildes

Zur Sicherung des einheitlichen Leistungsbildes richten sich alle Mitarbeiter nach der Firmenphilosophie und den firmenintern festgelegten, verbindlichen Qualitäts- und Leistungsstandards. Die Darstellung des Leistungsbildes beinhaltet:

- Eine ausreichend große und flexible **Aufbauorganisation**, die in der Lage ist, große und schwankende Auftragsmengen fristgerecht abzuarbeiten; eine bundesweite Flächenabdeckung, gegebenenfalls mit Vernetzung ins Ausland
Standards: Organigramm, Kompetenzregelungen
- Mindestens vier mitarbeiterbesetzte Standorte mit jeweils mindestens zwei angestellten CIS HypZert (F) Gutachtern
- Eine adäquate **Ablauforganisation**, belegt durch Richtlinien unter anderem für interne Kommunikation, die Auftragsbearbeitung, Durchführung der Besichtigungen, Gutachtenbearbeitung, Gutachtennachbearbeitung etc.
Standards: Prozesshandbuch, fachliche Richtlinien, Service-Level-Agreement-Controlling etc.

3.2.4.2 Qualitätsstandards

Über die im Rahmen des Gütesiegels erforderlichen Qualitätsstandards hinaus müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- **Zertifizierung/Qualifikation**
 - Interdisziplinäre Teambesetzung
 - Spezialisten, die über besonderes Know-how verfügen

- Kenntnisse der internen Abläufe und Bedürfnisse der Banken, insbesondere Erfahrungen mit kreditwirtschaftlichen Prüfungen (Deckungsstockprüfungen, Prüfungen nach § 44 KWG)
- **Anforderungen an Gutachten**
 - Die Verfügbarkeit dieser Informationen muss jederzeit gewährleistet sein (zum Beispiel über Organisationshandbuch, Intranet etc.) und ist für alle Mitarbeiter verbindlich
- **Produktqualität**
 - Klar definierte Produkte
 - Hohe Qualität bei der Erstellung bzw. Zweitunterschrift durch HypZert Gutachter
 - Ein Qualitätshandbuch bzw. ein QM-System ist auszugestalten und verbindlich zu implementieren
- **Fort- und Weiterbildung**
 - Sicherstellung eines einheitlichen Informationsstands innerhalb der Bewertungsgesellschaft durch strukturierte interne Wissensvermittlung und Weitergabe von aktuellen Informationen. Dies kann über interne Fortbildungsmaßnahmen, Intranet etc. erfolgen.
- **Kommunikation mit dem Auftraggeber**
 - Einfache und zeitnahe Kommunikation mit dem Auftraggeber
 - Definition von Ansprechpartnern (Key Account), Prozessverantwortlichen
 - Regelmäßige Feedbackrunden, auftragsbezogenes Feedback (E-Mail-Rückantwort), Feedbackgespräch mindestens einmal pro Jahr
 - Kundenprozesshandbuch
 - Aufbau eines Beschwerdemanagements

3.3 Hauptprozesse/Regeln für Gutachtenerstellung

Der Hauptprozess in der Immobilienbewertung ist die Gutachtenerstellung. Neben den gesetzlichen Regelungen haben die Unternehmen ein internes

Regelwerk für die darüber hinausgehenden fachlichen Auslegungen und Fragestellungen sowie die prozessualen Erfordernisse vorzuweisen.

- Prozessual beginnt die Dienstleistung der Gutachtenerstellung mit der professionellen Angebotserstellung in der gebotenen Zeit. Hierzu muss ein Dokument vorliegen, das **Vorgehen und Fristen** klar definiert (zum Beispiel Rahmenvertrag, Auftragsdatenbank, Werkvertrag).
- Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Auftraggeber an eine Wertermittlung muss im Unternehmen ein **Leitfaden für die Bearbeitung der Gutachten** (alternativ zum Beispiel Prozesshandbücher des Auftraggebers) vorliegen. Darin müssen die Anforderungen des Kunden hinterlegt sein.
- Die Anweisung für die **fachlichen Auslegungen** und Fragestellungen muss auch eine Dokumentation zu Auslegungsfragen enthalten. Ferner muss der Hauptprozess Gutachtenerstellung von der Erfassung bis hin zur Rechnungserstellung in **Arbeitsablaufdarstellungen** oder -beschreibungen dokumentiert sein und den Mitarbeitern zur Verfügung stehen.
- Im Falle einer Tätigkeit in **Auslandsmärkten** muss die fachliche Qualität und Expertise durch eine Dokumentation der Abweichung der internationalen Bewertungsmethoden in Form einer Transformationsrechnung belegt werden.

3.4 Produkte

3.4.1 Abdeckung/Objekte

Ein wesentliches Merkmal von Bewertungsgesellschaften „Approved by HypZert“ ist die umfassende Produktpalette, die zum einen auf die Bedürfnisse des jeweiligen Auftraggebers, zum anderen auf den eigenen Bewertungs- oder Beratungshintergrund zugeschnitten ist.

Um für den Auftraggeber ein starker Partner zu sein, der nachhaltig und kompetent mit ausreichender Kapazität und einer breiten, aktuellen Wissensbasis

agieren kann, sind **Markt-/Beleihungswertgutachten** für folgende Objekte im **Einzelnen oder als Portfolio** anzubieten:

- Alle Objekte im wohnwirtschaftlichen Bereich
- Alle Objekte und Objektarten aus dem gewerblichen Bereich inklusive Managementimmobilien

Darüber hinaus ist die Ermittlung von Werten für Objekte innerhalb der sogenannten Kleindarlehensgrenze im Sinne des § 24 BelWertV im Rahmen von Einzel- oder Portfoliobewertungen, die besonderen prozessualen Anforderungen unterliegen, anzubieten.

3.4.2 Spezialisierung

Der zunehmenden Komplexität der Immobilienmärkte sowie der Fokussierung von Marktteilnehmern auf Spezialmärkte muss durch eine interne Spezialisierung einzelner Gutachter Rechnung getragen werden. Gesellschaftsweit muss für ausgewählte fachliche Themenbereiche das jeweils notwendige Spezialwissen in ausreichender Tiefe vorhanden sein. Die verschiedenen Themenbereiche können sich auf verschiedene Objektarten beziehen oder bewertungsrelevante Sonderthemen umfassen. Entsprechend der erforderlichen Notwendigkeit können diese Themenbereiche standortübergreifend behandelt werden.

Folgende Spezialisierungen müssen für Objekte und Objektarten aus dem gewerblichen Bereich inklusive Managementimmobilien vorhanden sein:

- Sozialimmobilien
- Hotel
- Gastronomie
- Einzelhandel
- Logistik
- Sonstige Sonderimmobilien (Freizeitimmobilien/Parkhäuser/Kinos etc.)
- Ausland
- Landwirtschaft

Entscheidende Parameter:

- Spezialisierungskonzept: Mindestens sechs der acht oben genannten Spezialisierungen müssen abgedeckt sein
- Zuverlässige Kapazitäten für Spezialimmobilien
- Vier-Augen-Prinzip (Qualitätssicherung)
- Wissenstransfer innerhalb der Gesellschaft, gebündeltes Expertenwissen

3.4.3 Monitoring der Märkte

Das Monitoring des Marktgeschehens ist als Basis einer fundierten Bewertung maßgeblich. Eine Bewertungsgesellschaft muss daher Folgendes abdecken:

- Bewertungszwecke (zum Beispiel finanzwirtschaftliche) und Bedürfnisse der verschiedenen Auftraggeber kennen
- Kenntnis der Märkte Deutschlands und wichtiger Metropolen in Europa
- Für Research national und international
 - Zugang zu einer fundierten Datenbasis als Grundlage der Wertermittlung haben
 - geeignete statistische Methoden/Modelle zur Auswertung und zur Beurteilung von Vergangenheits- und Prognosedaten kennen und einsetzen können
 - die demografische Entwicklung erfassen und berücksichtigen können
- Marktmeinung über Marktprofile (Veröffentlichung)

3.5 Unterstützungsprozesse

Für einen professionellen Umgang mit den Kunden muss ein Regelwerk zum Beschwerdemanagement, gegebenenfalls mit Ausweis eines Einigungsverfahrens vorliegen.

Die meisten Gesellschaften arbeiten mit externen Partnern bzw. Dienstleistern zusammen. Hierdurch wird die Prozesskette verlängert und bedarf einer dauernden Überwachung und Qualitätssicherung. In den Unternehmen müssen

Regeln für die Leistungserstellung, Zusammenarbeit, Haftung sowie Überprüfung der Leistung vorliegen.

Insbesondere der Datenschutz ist hierbei zu beachten.

3.5.1 Datenschutzerfordernungen

Im Rahmen der Auftragsbearbeitung im Bewertungsbereich werden dem beauftragten Gutachter bzw. der Bewertungsgesellschaft erhebliche Mengen an sensiblen und schützenswerten Daten zur Verfügung gestellt. Zur Sicherung des im Rahmen der Beauftragung verbindlich zugesagten Datenschutzes ist die Vereinbarung von Standards für den Datenschutz innerhalb einer Bewertungsgesellschaft zwingend notwendig.

Im Folgenden sind die drei wichtigsten Punkte als Grundgerüst eines ausreichenden Datenschutzes aufgeführt.

3.5.1.1 Verpflichtung der Gesellschaft auf die gesetzlichen Grundlagen

Die Bewertungsgesellschaft ist verpflichtet, die gesetzlichen Grundlagen des Datenschutzes gemäß EU DS-GVO bzw. Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu) zum Datenschutz, insbesondere hinsichtlich Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung und Sicherheit der Verarbeitungsprozesse einzuhalten. Dazu müssen die entsprechenden technischen, organisatorischen und administrativen Voraussetzungen erfüllt sein. Insbesondere ist die Sicherheit gemäß Art. 28 Abs. 3 lit. c und Art. 32 EU DS-GVO, insbesondere in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1, Abs. 2 EU DS-GVO, herzustellen.

Hierzu zählen:

- Maßnahmen zur Sicherung der Vertraulichkeit (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO), zum Beispiel
 - Zutrittskontrollen zu Büro- und IT-Räumen
 - Zugangskontrollen, insbesondere zum Schutz der IT-Systeme
 - Zugriffskontrollen zum Schutz der personenbezogenen Daten vor dem Zugriff durch Unbefugte

- Trennungskontrollen (unter anderem Mandantentrennung und Trennung der Daten nach Zweck der Erhebung)
- Maßnahmen zur Pseudonymisierung (Art. 32 Abs. 1 lit. a DS-GVO; Art. 25 Abs. 1 DS-GVO)
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Integrität (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO)
- Weitergabekontrollen (zum Beispiel durch Verschlüsselung, Protokollierung von Datenübertragungen etc.)
- Eingabekontrollen (zum Beispiel durch Protokollierung von Eingabe, Veränderung oder Löschung von personenbezogenen Daten in der Anwendung)
- Maßnahmen zur Sicherstellung von Verfügbarkeit und Belastbarkeit (Art. 32 Abs. 1 lit. b DS-GVO)
 - Verfügbarkeitskontrolle und rasche Wiederherstellbarkeit (Art. 32 Abs. 1 lit. c DS-GVO)
- Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung (Art. 32 Abs. 1 lit. d DS-GVO; Art. 25 Abs. 1 DS-GVO)
 - Datenschutz-Management
 - Incident-Response-Management
 - Datenschutzfreundliche Voreinstellungen (Art. 25 Abs. 2 DS-GVO)
 - Auftragskontrolle

3.5.1.2 Verpflichtung der Mitarbeiter auf die gesetzlichen Grundlagen zum Datenschutz

Die Bewertungsgesellschaft darf nur solche Mitarbeiter ihres Unternehmens einsetzen, die bei der Aufnahme ihrer Tätigkeit schriftlich auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Anforderungen nach der EU DS-GVO verpflichtet worden sind. Die Mitarbeiter sind regelmäßig (im Regelfall mindestens einmal pro Jahr) zu datenschutzrechtlichen Anforderungen zu schulen. Personenbezogene Daten genießen einen besonderen Schutz. Die Mitarbeiter sind unter anderem zu verpflichten, Folgendes zu unterlassen:

- Informationen, die nicht zur dienstlichen Aufgabenerfüllung bestimmt und die gegen unberechtigten Zugang besonders gesichert sind, zu beschaffen, zu verarbeiten, zugänglich zu machen, zu löschen oder zu verändern;
- unbefugte Datenveränderungen am Netzwerk vorzunehmen oder den Datenverkehr auf dem Netzwerk auszuspähen oder zu stören;
- Daten unbefugt zu ändern oder an Dritte weiterzugeben;
- Daten unberechtigt per USB-Stick, CD-ROM, E-Mail oder anderweitig aus dem Unternehmen zu transferieren;
- Dritten Zugang zu Unterlagen, Rechnern, Notebooks, Smartphones, Tablets oder ähnlichen Geräten zu ermöglichen.

3.5.1.3 Benennung eines Datenschutzbeauftragten

Die Bewertungsgesellschaft hat einen Datenschutzbeauftragten zu benennen und diesen mit den entsprechenden Vollmachten auszustatten. Dabei kann es sich entweder um einen für diese Aufgabe ausgebildeten Mitarbeiter oder um einen externen Spezialisten handeln. Der Datenschutzbeauftragte hat jährlich die Einhaltung der Datenschutzvorschriften zu überprüfen und dies zu dokumentieren.

Neben der Einhaltung der EU DS-GVO und des BDSG bestehen speziell im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Bewertung weitere Verpflichtungen der Bewertungsgesellschaft, zum Beispiel die Einhaltung des Bankgeheimnisses, Einhaltung der §§ 12 ff. des Wertpapierhandelsgesetzes (Insiderinformationen) und des Fernmeldegeheimnisses (§ 88 Telekommunikationsgesetz).

Die IT-Unterstützung muss dokumentiert sein. Zur IT-Landschaft, den IT-Applikationsverantwortlichen, zur IT-Sicherheit sowie den eingesetzten IT-Dienstleistern müssen Regelungen vorhanden sein, die den normalen Betrieb abbilden sowie die Verfahrensweise bei Ausfall beschreiben.

3.5.2 IT-Systeme

Das Unternehmen hat geeignete Maßnahmen zu ergreifen und dauerhaft aufrecht zu erhalten, damit die IT-Systeme und die elektronische Datenverarbeitung (EDV) im Unternehmen so funktionieren, dass

- die vom Unternehmen erstellten Produkte (insbesondere die Gutachten über Markt- und Beleihungswerte) keine aus der EDV herrührenden inhaltlichen Fehler aufweisen,
- die geplanten Fristen für die Erstellung/Fertigstellung der vom Unternehmen zu erstellenden Produkte nicht aufgrund von EDV-Problemen überschritten werden und
- bei der Erstellung der Produkte durch das Unternehmen der erforderliche Datenschutz gewährleistet ist.

Das Unternehmen hat diese Maßnahmen entsprechend zu dokumentieren. Folgende Themenkomplexe müssen abgedeckt sein:

3.5.2.1 Arbeitsplatzausstattung (Technologie)

Eine Bewertungsgesellschaft hat den Arbeitsplatz bedarfsgerecht mit Hard- und Software auszustatten. Dazu zählen unter anderem:

- Managed Clients, das heißt aktuelle und zukunftsfähige Software, die immer auf dem neuesten Stand ist inklusive einer entsprechenden Verwaltung für Standard- und Individualsoftware
- Aktuelle und zukunftsfähige Dimensionierung der Hardware
- Flexible Arbeitsplätze mit Strukturen für mobiles Arbeiten
- Klar definierte Struktur für Hard- und Software
- Datenbanken

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass

- eine angemessene und ausreichende Anzahl von fachlichen Lizenzen für mindestens ein gängiges Bewertungsprogramm vorliegen,
- verschiedene Programme zur Auftragsbearbeitung Anwendung finden können und
- die Programme den regulatorischen Anforderungen (zum Beispiel BelWertV) gerecht werden.

Dabei ist sicherzustellen, dass urheberrechtsgeschützte Programme nicht vielfältig und Raubkopien nicht verwendet werden können.

Von außen in die Gesellschaft gebrachte Hard- und Software jeglicher Art darf nicht ohne Autorisierung des IT-Verantwortlichen installiert werden können (unter anderem Schutz vor Viren).

3.5.2.2 EDV-Infrastruktur

Die EDV-Infrastruktur muss folgende Merkmale erfüllen:

- Leistungsfähige EDV/Software mit umfassender Auftrags- und Objektdatenbank, erweiterbar um Tools
- Transfer- und Schnittstellen in andere Systeme möglich, Kompatibilität der Systeme
- Nutzung von mindestens zwei gängigen Softwareprodukten zur Aufrechterhaltung der Lieferfähigkeit
- Professionelles integriertes Bewertungs-Programm (mindestens zwei Lösungen je Gesellschaft)
 - Objektdatenbank
 - Auftragsdatenbank
 - Rating
 - Internationale Wertermittlungsverfahren (zweisprachig)
 - Controllingfähig
 - Auswertungen nach Auftraggeber-Anforderungen möglich, gegebenenfalls mit Schnittstelle zur Auftraggeber-IT

- Ausreichende Datenkapazitäten

3.5.2.3 Hochwertiger DV-Support/Dokumentation und Testate

Testate für IT-Sicherheit sind ein maßgebliches Qualitätskriterium. Entsprechende Dokumentationen müssen vorliegen für:

- IT-Dienstleister (Unternehmen)
- IT-Mitarbeiter
- Hardware
- Software

3.5.2.4 Datensicherheit

Um eine sichere Datenverarbeitung zu gewährleisten, sind nachfolgende Themen abzudecken:

- Benennung eines Datenschutzbeauftragten und eines Informationssicherheitsbeauftragten (gegebenenfalls auch in Personalunion)
- Sensibilisierung und regelmäßige Schulung der eigenen Mitarbeiter (Datenschutz, IT-Sicherheit, Betrug, Umgang mit Kennwörtern, Passwörtern, Zugangsdaten)
- Sicherheitskonzept/Backupstrategie
- Aktuelle Virenschutz-/Firewall-Technik
- Sicherheit bei mobilem Arbeiten (VPN/verschlüsselte Geräte/Fernlöschung)
- Zugriffssicherung/Berechtigungsprüfung
- Kryptographische Verfahren
 - Verschlüsselte Datenkommunikation zwischen Standorten und Rechenzentren
 - Verschlüsselte Endgeräte
- Monitoring aller Einheiten

3.5.2.5 Systemsicherheit

Das IT-System der Bewertungsgesellschaft muss eine angemessene Sicherheit bieten und nachfolgende Punkte abdecken:

- Stabile Struktur
- Notfallkonzept
- Hosting der Server und Datenhaltung in einem zertifizierten Rechenzentrum
- Redundante Vorhaltung aller Systeme in einem (räumlich getrennten) Rechenzentrum

3.5.2.6 Interne strukturelle Bedingungen

Die Struktur des Unternehmens muss angemessen ausgelegt sein und folgende Themen berücksichtigen:

- Benennung von IT-Verantwortlichen im Unternehmen
- Klar definierte Verantwortlichkeiten und Rollen
- Service-Level-Agreement-Vereinbarungen mit Dienstleistern
- Regelmäßige (Service-)Meetings mit Dienstleistern
- Berechtigungskonzept
- Sicherheitskonzept für Server und Clients

4 Sonstige Bestimmungen

4.1 Haftungsausschluss

Das Gütesiegel „Approved by HypZert“ wird nach den von der HypZert GmbH hierfür festgelegten Anforderungen und Kriterien vergeben. Die HypZert GmbH übernimmt jedoch durch die Vergabe des Gütesiegels „Approved by HypZert“ keinerlei Haftung für die Qualität von Gutachten, die durch die mit dem Gütesiegel ausgezeichneten Bewertungsgesellschaften bzw. deren Mitarbeiter oder Auftragnehmer erstellt werden oder für Schäden, die aus der Tätigkeit der mit dem Gütesiegel ausgezeichneten Bewertungsgesellschaften bzw. deren Mitarbeiter oder Auftragnehmer entstanden sind oder noch entstehen.

4.2 Verfahren, Kosten, Verlängerung

Die Vergabe des Gütesiegels „Approved by HypZert“ erfolgt auf Antrag. Mit Antragstellung wird eine Bearbeitungsgebühr von 4.500 Euro (zzgl. USt.) fällig.

Das Gütesiegel „Approved by HypZert“ wird für einen Zeitraum von drei Jahren ab Vergabe verliehen. Voraussetzung für die Verlängerung ist die rechtzeitige Einreichung des „Antrags auf Verlängerung“ bei der HypZert GmbH. Für die Bearbeitung und – bei Erfüllung aller Kriterien – erneute Vergabe des Gütesiegels wird eine Gebühr in Höhe von 1.500 Euro fällig.

In der Regel wird innerhalb von sechs Wochen ab Eingang der vollständigen Antragsunterlagen geprüft, ob die Voraussetzungen für die Vergabe des Gütesiegels vorliegen.

4.3 Ausschluss von Rechtsansprüchen

Die HypZert GmbH prüft die Voraussetzungen für die Vergabe des Gütesiegels mit der erforderlichen Sorgfalt. Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung des Gütesiegels „Approved by HypZert“ besteht jedoch nicht.

4.4 Unberechtigte Verwendung des Gütesiegels

Die HypZert GmbH weist nachdrücklich darauf hin, dass ein unberechtigtes Führen des Gütesiegels „Approved by HypZert“ wettbewerbsrechtliche Konsequenzen nach sich zieht (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), Anhang zu § 3 Abs. 3: „[...] Unzulässige geschäftliche Handlungen im Sinne des § 3 Abs. 3 sind [...] 2. die Verwendung von Gütezeichen, Qualitätskennzeichen oder Ähnlichem ohne die erforderliche Genehmigung [...]“).

Um das mit der Vergabe des Gütesiegels verfolgte Ziel einer Qualitätssicherung in der Immobilienbewertung dauerhaft zu gewährleisten, wird die HypZert GmbH gegen eine unberechtigte Verwendung des Gütesiegels mit den ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln vorgehen.

4.5 Anzuwendendes Recht

Auf alle rechtlichen Fragestellungen und Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem Gütesiegel „Approved by HypZert“ ergeben können, ist deutsches Recht anzuwenden.

4.6 Datenschutz

Es gelten die Datenschutzbestimmungen der HypZert GmbH, die auf der Homepage der HypZert GmbH eingesehen werden können.