

# Empfehlung zur Qualifikation und Eignungsprüfung als BauMonitor (BMeV)

## BMeVS-001

### INHALT

1. Vorbemerkung .....	1
2. Geltungsbereich .....	2
3. Rechtlich-regulatorischer Rahmen .....	2
4. Qualifikation und Befähigung .....	2

#### 1. Vorbemerkung

Der BauMonitoring e.V. (im Folgenden „BMeV“ oder „Verband“) hat sich zum Ziel gesetzt einheitliche Standards auf Grundlage bestehender Gesetze, Normen und Richtlinien im Markt zu entwickeln und damit die Grundlage für eine hohe Qualität im BauMonitoring zu schaffen. Satzungsgemäß soll dies u.a. durch Organisation und Durchführung von Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen sichergestellt werden. Zudem wird die Entwicklung eines Akkreditierungs- und Zertifizierungssystems angestrebt, welches Banken und Investoren Aufschluss über die Qualifizierung und Kompetenz

4.1 BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst.....	3
4.2 Zertifizierter BauMonitor - Auditor .....	4
4.3 Zertifizierter BauMonitor – Expert .....	4
5. Angebote des BMeV .....	4
6. Autoren.....	4

eines Dienstleisters gibt, der Leistungen des Baumonitorings erbringt.

Das vorliegende Dokument BMeVS-001 fasst die Empfehlungen des Verbandes zusammen, wie die Eignung zum BauMonitor insbesondere im Sinne der regulatorischen Anforderungen an die Prozesse von Kreditinstituten überprüft werden kann.

Der BMeV unterstützt in einem ersten Schritt, dass solche Personen identifiziert werden können, deren grundsätzliche Eignung nach einem einheitlichen und standardisierten Verfahren überprüft und transparent dokumentiert ist.

Im Sinne aufbauender Kompetenzstufen werden im weiteren geeignete Zertifizierungslehrgänge

und Zertifizierungsprüfungen vorgesehen. Die Eignungsprüfung wird in drei Stufen eingeteilt werden:

- BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst
- Zertifizierter BauMonitor - Auditor
- Zertifizierter BauMonitor - Expert

Die Eignung soll jährlich durch eine unabhängige Person bzw. ein unabhängiges Gremium überprüft und dokumentiert werden.

Die im Dokument verwendete Bezeichnung "der BauMonitor" umfasst weibliche und männliche Personen gleichermaßen.

## 2. Geltungsbereich

Der BMeVS-001 kann derzeit in Deutschland und Österreich angewendet werden. Eine Konformität zu internationalen Standards wird angestrebt und ist mit Einzelnachweisen nachzuweisen.

## 3. Rechtlich-regulatorischer Rahmen

In den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) herausgegebenen „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ sind de facto regulatorische Anforderungen bezüglich einer Eignungsprüfung von BauMonitoren kodifiziert:

MaRisk – BTO 1.2.(5)

*Bei Objekt-/Projektfinanzierungen ist im Rahmen der Kreditbearbeitung sicherzustellen, dass neben der wirtschaftlichen Betrachtung insbesondere auch die technische Machbarkeit und Entwicklung sowie die mit dem Objekt/Projekt verbundenen rechtlichen Risiken in die Beurteilung einbezogen werden. Dabei kann auch auf die Expertise einer vom Kreditnehmer **unabhängigen sach- und fachkundigen Organisationseinheit** zurückgegriffen werden. Soweit externe Personen für diese Zwecke herangezogen werden, ist vorher deren **Eignung zu überprüfen**.*

Im Gegensatz zu anderen Berufsgruppen mit regulatorischen Prüfaufgaben, wie z.B.

Wirtschaftsprüfer, öffentlich bestellte Sachverständige oder Beleihungswertgutachter, existiert für BauMonitore bislang kein gesetzlicher oder regulatorischer Rahmen, der das geforderte Qualifikationsniveau sowie adäquate Eignungsprüfungen definiert. Auch gibt es derzeit keine akademische oder akkreditierte und zertifizierte Ausbildung zum „BauMonitor“.

Der BMeV möchte mit dem vorliegenden Dokument BMeVS - 001 in Verbindung mit der Prüfungsordnung BMeVS -002 diese Regelungslücke unter analoger Einhaltung, Orientierung und Beachtung folgender Grundsätze schließen:

- Eignungsprüfung als Wirtschaftsprüfer i.S.d. WPO / WiPrPrüfV
- Personenzertifizierung auf der Grundlage der DIN EN ISO/IEC 17024
- Voraussetzungen für die Bestellung von Sachverständigen i.S.v. §36 GewO
- Anforderungen an Gutachter i.S.d. BelWertV §6 f
- Professional Practice i.S.d. §7 RICS Guidance Note DevelopmentMonitoring (RICS)

## 4. Qualifikation und Befähigung

Der BMeV hat ein dreistufiges Qualifikations-Modell erarbeitet anhand welchem deutlich die Eignung und Spezialisierung des BauMonitors ersichtlich ist. Ganz wesentlich ist, dass der BauMonitor ausreichende und überprüfbare Grundlagenkenntnisse und Berufserfahrung in folgenden relevanten Bereichen hat:

- Technisches Bauwissen
- Kaufmännisches Bauwissen
- Juristisches Bauwissen
- Bankwissen zur Immobilienfinanzierung
- Bankenregulatorik
- Methodik „Risikoorientierte Prüfung“ i.S.d. IDW Prüfungsstandards

Der BauMonitor richtet sein Schaffen generell nach folgenden Grundsätzen aus:

- Er erbringt Leistung unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch.
- Er bildet sich regelmäßig auf seinem Sachgebiet fort und sucht den Meinungsaustausch mit anderen Spezialisten.
- Er wirkt aktiv zur stetigen Verbesserung und Aktualisierung des BauMonitorings mit.
- Er stellt einen ausreichenden Berufshaftpflichtversicherungsschutz sicher.
- Er hält die Mindestanforderungen für die Erstellung von Gutachten ein.
- Er dokumentiert und zeichnet alle Daten und Vorgänge zum vorliegenden BauMonitoring gewissenhaft auf und stellt eine ordnungsgemäße Archivierung sicher.

Der institutionelle Finanzierer hat gemäß der Regulatorik sicherzustellen, dass eine fachlich geeignete Person Aussagen zum Projekt und Projektfortschritt trifft (vgl. auch 3.). Nach Auffassung des BMeV sollte diese Person mindestens die Anforderungen wie in den folgenden drei Stufen beschrieben, erfüllen.

#### **4.1 BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst**

Um eine grundsätzliche Eignung für die Aufgabe des BauMonitor sicherzustellen, ist eine ausreichende Berufserfahrung in diesem Fachgebiet nachzuweisen. Dabei sind folgende Kriterien sicherzustellen:

##### Ausbildung:

- Der BauMonitor hat eine technische oder kaufmännische abgeschlossene Ausbildung nachzuweisen und mindestens 5 Jahre einschlägige Berufserfahrung als BauMonitor, oder
- Der BauMonitor hat eine akademische abgeschlossene Ausbildung (z.B.:

Architekt, Ingenieur, Jurist, Kaufmann) und


- mindestens 3 Jahre einschlägige Berufserfahrung als BauMonitor, oder
- Der BauMonitor hat den aktuellen Nachweis der HypZert (F) und 3 Jahre einschlägige Berufserfahrung als BauMonitor, oder
- Der BauMonitor hat den Nachweis der RICS als MRICS / FRICS und 3 Jahre einschlägige Berufserfahrung als BauMonitor.

##### Weiterbildung, Zusatzausbildung und Netzwerk:

- Der BauMonitor kann die Teilnahme an einschlägigen Weiterbildungen in den letzten zwei vorgehenden Berufsjahren nachweisen.
- Zur Aufrechterhaltung kann der BauMonitor jährlich eine geeignete Weiterbildungszeit nachweisen.
- Der BauMonitor ist einer ausreichend spezialisierten Organisation angeschlossen (BMeV, RICS) und kann durch sein Netzwerk die Grundsätze aus Punkt 5 BMeVS-001 sicherstellen.

##### Erfahrung:

- Der BauMonitor kann 3 abgeschlossene Monitoringprojekte in den letzten 5 Jahren vorweisen. Das Leistungsbild ist vergleichbar mit den BMeV Standards oder/und den Standards der RICS. Das Monitoring ist im Sinne der Grundsätze (siehe Punkt 5 BMeVS-001) erbracht worden. Der BauMonitor kann den Auftraggeber mit vollständigem Kontakt und die exakte Rolle benennen. Das Projekt ist unter Angabe von Mindestangaben zu beschreiben. Im Falle einer internen Rolle bestätigt der Vorgesetzte.
- Der BauMonitor verfügt über Grundlagenkenntnisse in den o.g. relevanten Themenbereichen

Mindestanforderungen an die Qualifikation an den BauMonitor	BMeVS-001	Rev_0.1-2018	
---	-----------	--------------	---

- Dem BauMonitor sind die Regelwerke MaRisk, BeWertV, AHO, HOAI, IDW und DIN in den relevanten Kapiteln geläufig.

#### 4.2 Zertifizierter BauMonitor - Auditor

##### Ausbildung:

- Wie BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst, jedoch mit 7, bzw. 5 Jahren Berufserfahrung

##### Weiterbildung, Zusatzausbildung und Netzwerk:

- Wie BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst, jedoch mit einer zertifizierten und akkreditierten Zusatzausbildung zum BauMonitor

##### Erfahrung:

- Wie BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst, jedoch mit der Erfahrung von mindestens 5 Monitoringprojekten in den letzten 5 Jahren

#### 4.3 Zertifizierter BauMonitor – Expert

##### Ausbildung:

- Wie BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst, jedoch mit 10, bzw. 7 Jahren Berufserfahrung

##### Weiterbildung, Zusatzausbildung und Netzwerk:

- Wie BauMonitor (BMeV) - registrierter Analyst, jedoch mit einer zertifizierten und akkreditierten Zusatzausbildung zum BauMonitor
- Mit überdurchschnittlicher Weiterbildungszeit

##### Erfahrung:

- Wie BauMonitor (BMeV) - Analyst, jedoch mit der Erfahrung von mindestens 10 Monitoringprojekten in den letzten 7 Jahren

## 5. Angebote des BMeV

Der BMeV bietet die unabhängige Überprüfung der Kriterien aus 4.1 bis 4.3 an. Dabei überprüft der BMeV die Angaben der Bewerber und dokumentiert diese in einem Prüfzeugnis und einem persönlichen Audit. Die Prüfungsordnung wird im Dokument BMeVS 002 veröffentlicht.

Der BMeV erstellt ein Register aller registrierten Personen und stellt dies auf Anfrage zur Verfügung.

Der BMeV selbst bietet entsprechende Kurse und Weiterbildungen an. Darüber hinaus akkreditiert er auf Verlangen von Bildungsträgern oder BauMonitoren Ausbildungsangebote / Zertifizierungen Dritter. Die Bedingungen für eine einschlägige Ausbildung im Sinne des BMeV werden in weiterführenden Prüfungs- und Ausbildungsordnungen, wie u.a. BMeVS-002 definiert. Alle akkreditierten Maßnahmen werden im gleichen Dokument gelistet.

## 6. Autoren

Ingrid Pohl  
Stefan Stenzel

**BMeV Qualitätsprüfung**  
Prof. Dr. Achim Johannis