

ZAWÓD RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W NIEMCZECH



dr inż. Janusz Jasiński
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

O ile w Polsce zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem regulowanym i prawnie chronionym, to w Niemczech działalność w zakresie wyceny nieruchomości nie jest prawnie uznana za odrębny zawód. Wynika to z faktu, że funkcjonowanie rzeczoznawców majątkowych w Niemczech, podobnie jak w większości krajów członkowskich UE, jest kształtowane przez zasadniczo liberalne podejście do gospodarki, w tym do prawnej regulacji grup zawodowych. Z drugiej strony, występuje tu także duże zapotrzebowanie na usługi wykwalifikowanych w pełni profesjonalnych fachowców z zakresu wyceny nieruchomości. Fakt ten wymaga przejrzystości (transparentności) rynku usług rzeczoznawców majątkowych, co również w połączeniu z dążnością do harmonizacji w tym zakresie na poziomie UE, staje się obecnie głównym celem działań funkcjonujących stowarzyszeń rzeczoznawców, izb oraz organizacji gospodarczych i które to działania mają w efekcie prowadzić do rozwoju i podnoszenia rangi tego zawodu.

Definicja pojęcia „rzeczoznawca” oraz rodzaje rzeczoznawców

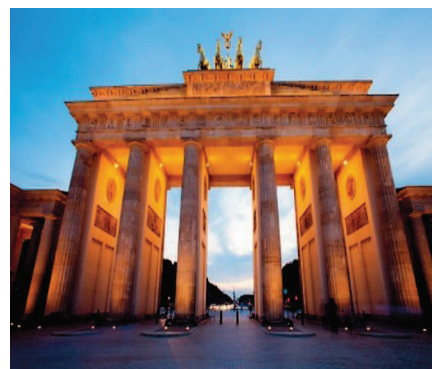
Brak regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego powoduje także brak jednoznacznie prawnie obowiązującej (z uwagi na rozległość problematyki wyceny nieruchomości oraz wspomniany powyżej liberalizm gospodarczy) definicji pojęcia rzeczoznawcy. W znaczeniu potocznym za rzeczoznawcę (eksperta) uchodzi ten, kto w określonym zakresie swojego zawodu zdobył szczegółową wiedzę. Jednak wbrew rozpowszechnionej takiej opinii nie każdy może nazywać się rzeczoznawcą i pomimo braku prawnego definiowania tego zawodu, jego praktyczne wykonywanie w Niemczech, regulowane jest szeregiem przepisów prawnych dotyczących różnych dziedzin. Przepisy te dają się w dużym uproszczeniu podzielić na trzy grupy:

- regulacje dotyczące kwalifikacji i etyki osoby rzeczoznawcy (eksperta);
- regulacje zobowiązujące zlecających do korzystania z usług rzeczoznawców;
- regulacje określające metodykę wyceny nieruchomości oraz sposób opracowania opinii (operatu szacunkowego).

Zatem, należy stwierdzić, że w Niemczech zarówno w zakresie wymagań stawianych osobom wykonującym wycenę nieruchomości, jak i w zakresie stosowanych procedur (metod) wyceny, obowiązuje wiele regulacji, które jednak nie zawsze są z sobą w pełni skoordynowane. Do tego dochodzi jeszcze bogate w tym zakresie orzecznictwo sądowe. Podobnie jak i w Polsce orzecznictwo niemieckie, szczególnie w zakresie prawa o zakazie nieuczciwej konkurencji, prawa o wynagrodzeniach oraz odpowiedzialności cywilnej, zawiera szereg wymagań formalnych wobec osób wykonujących czynności rzeczoznawcy. Osoba mieniąca się rzeczoznawcą w zakresie wyceny nieruchomości, m.in.:

- musi posiadać szczególną znajomość przedmiotu i doświadczenie w jasno określonej dziedzinie;
- musi potrafić właściwie opracować swoją opinię (operat szacunkowy);
- musi wykonać zlecenie bezstronnie, niezależnie;
- jest zobowiązana do wykonywania usług osobiście;
- musi oferować swoje usługi publicznie.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że w istocie tak sformułowane wymagania kierowane do osoby rzeczoznawcy majątkowego (*Immobilien-Gutachter*), przy braku prawnych regulacji tego zawodu w Niemczech, definiują ten zawód w sposób pośredni.



Zasadniczo w dużym uproszczeniu, wyodrębnić można rodzajowo pięć grup rzeczoznawców (ekspertów) w zakresie wyceny nieruchomości:

- rzeczoznawcy (eksperci) urzędowi (*amtliche Sachverständig*) wchodzący w skład Komisji ekspertów ds. wyceny nieruchomości (*Mitglieder Gutachter-ausschüsse*);
- rzeczoznawcy (eksperci) urzędowo mianowani – rzeczoznawcy przysięgli (*öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige*);
- rzeczoznawcy (eksperci) powoływani przez organizacje zawodowe, stowarzyszenia rzeczoznawców, organizacje ekspertów (*verbandlich anerkannte Sachverständige*);
- rzeczoznawcy (eksperci) certyfikowani (*zertifizierte Sachverständige*);
- „wolni” rzeczoznawcy („*freien*” *Sachverständige*).

Komisje ekspertów ds. wyceny nieruchomości

Komisje ekspertów ds. wyceny nieruchomości zostały powołane w 1960r. wraz z wprowadzeniem jednolitego prawa urbanistycznego (tzw. federalnej ustawy budowlanej). Zawarte w tej ustawie regulacje prawne dotyczące funkcjonowania tych Komisji zostały częściowo zmienione w ustawie budowlanej z 1986r. Celem ich utworzenia było zapewnienie we wszystkich krajach związkowych (na poziomie powiatów ziemskich i grodzkich), właściwego funkcjonowania rynku ziemi oraz zapobieżenie spekulacyjnym zmianom jej cen. Komisja ekspertów jest niejako sama w sobie „rzeczoznawcą z urzędu”, działa suwerennie i jako organ kolegialny jest niezależna i nie jest podległa samorządom lokalnym. Podstawowym zadaniem Komisji jest monitorowanie rynku nieruchomości, pozyskiwanie i archiwizacja danych istotnych dla potrzeb określania wartości nieruchomości oraz ich udostępnianie, jak również opracowywanie opinii o wartości nieruchomości. Komisje ekspertów zobowiązane są do prowadzenia rejestru cen transakcyjnych nieruchomości oraz opracowywania i publikowania informacji rynkowych w postaci wartości referencyjnych (kierunkowych), sporządzania i publikowania raportów dotyczących rynku nieruchomości. Sporządzają one także operaty szacunkowe nieruchomości – w przypadkach gdy wymagają tego przepisy kodeksu budowlanego lub innych ustaw, a także gdy ze stosownym wnioskiem wystąpi właściwy urząd lub organ sądowy, względnie właściciel albo posiadacz innych praw do nieruchomości. W celu realizacji przez Komisję ekspertów ustawowo nałożonych na nią obowiązków, są m.in. przekazywane do niej odpisy wszystkich umów kupna–sprzedaży nieruchomości.

Przewodniczącym Komisji ekspertów jest z reguły urzędnik samorządowy (kierownik urzędu katastralnego), który przedstawia propozycje jej składu osobowego uwzględniając specyfikę danego regionu oraz fakt, aby Komisja posiadała ekspertów ze wszystkich istotnych obszarów wyceny nieruchomości, a następnie przedstawia on swoją propozycję jej składu właściwemu urzędowi. Ponadto bardzo ważnym kryterium wyboru Komisji jest warunek, żeby jej członkowie odznaczali się

niezaganną etyką zawodową. W jej skład zwykle wchodzi zarówno rzeczoznawcy przysięgli (mianowani), jak również osoby, które nie wykonują zawodu rzeczoznawcy. Członkowie Komisji (eksperci) są zatrudniani nieetatowo i powoływani z urzędu przez władze powiatowe lub miejskie lub też w niektórych landach mianowani przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, które jest jednocześnie dla niej organem nadzoru prawnego.

Rzeczoznawcy (eksperci) urzędowo mianowani – rzeczoznawcy przysięgli

Rzeczoznawcy przysięgli stanowią najbardziej uznaną w Niemczech kategorię ekspertów w zakresie wyceny nieruchomości. Postępowanie ustanawiające rzeczoznawców przysięgłych jest określone przez prawo federalne, konkretnie w §36 prawa działalności gospodarczej (*Gewerbordnung GewO*). Zapis ten daje możliwość powołania wykwalifikowanych biegłych sędziom, wymiarowi sprawiedliwości, przedsiębiorstwom jak i osobom prawnym. Urzędowe powołanie rzeczoznawcy (eksperta) ds. wyceny nieruchomości potwierdza publicznie jego szczególną wiedzę i doświadczenie. Powołanie takie następuje w trybie postępowania administracyjnego prowadzonego przez właściwe miejscowo Izby Przemysłowo–Handlowe (*Industrie-und Handelskammer – IHK*) oraz także, w zależności od obowiązującego prawa w danym landzie, izby rolnicze, izby architektów, izby inżynierów oraz izby wolnych zawodów. Zadaniem tych izb jest sprawdzenie wiedzy specjalistycznej kandydatów w danej branży, która zgodnie z niemieckim orzecznictwem musi być wyraźnie większa niż przeciętna. Kandydat ubiegający się o tytuł rzeczoznawcy przysięgłego składa wniosek do właściwego terytorialnie oddziału IHK, która na wstępie sprawdza spełnienie wszystkich formalnych warunków wnioskodawcy (w tym, w zakresie wymaganego wykształcenia i praktyki zawodowej). Po pozytywnym przejściu etapu wstępnego kandydat składa egzamin przed wyodrębnioną w ramach izby komisją egzaminacyjną. Egzamin obejmuje, podobnie jak w Polsce, część pisemną i ustną z zakresu znajomości szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami oraz znajomości metodo-

logii i procedur wyceny nieruchomości. Sprawdzeniu przez IHK podlegają również cechy moralne i etyczne kandydata na rzeczoznawcę. Pozytywny wynik egzaminu stanowi podstawę do powołania przez Izbę na rzeczoznawcę przysięgłego.

Funkcjonowanie w Niemczech ujednoliconych zasad powoływania rzeczoznawców przysięgłych zapewnione jest poprzez:

1) **Wspólne uzgodnienia izb gospodarczych i zawodowych dotyczące stanowionych przepisów**

W tym zakresie, np.: Federacja Niemieckich Izb Przemysłowo–Handlowych (*Der Deutsche Industrie-und Handelskammertag*) wydała „Regulamin powoływania ekspertów (rzeczoznawców)” (*Mustersachvertändigenordnung MSVO*), który stanowi wzorzec dla innych izb i które tworzą na jego podstawie własne regulaminy;

2) **Zharmonizowane przepisy administracyjne (*harmonisierte Verwaltungsvorschriften*)**

Izby opierają swój tryb postępowania przy powoływaniu rzeczoznawców na wydanych przez Instytut Rzeczoznawstwa (*Instytut für Sachverständigenwesen*) „Zasadach powoływania rzeczoznawców” (*Fachlichen Bestellsvorsoraussetzungen*), które stanowią także podstawę do stosowania w praktyce ujednoliconych zasad oceny kwalifikacji rzeczoznawców poprzez opracowany przez izby „Regulamin powoływania rzeczoznawców”;

3) **Tworzenie wspólnych komisji egzaminacyjnych (*Gemeinsame Fachausschüsse*)**

Niezależnie od uprawnień poszczególnych izb, dla zapewnienia jednolitego trybu postępowania kwalifikacyjnego są tworzone wspólne komisje egzaminacyjne dla kilku izb, które przeprowadzają na określonym terenie postępowanie kwalifikacyjne dla kandydatów na rzeczoznawców, np.: w Berlinie i Brandenburgii uprawnienia w zakresie ustanawiania (powoływania) rzeczoznawców ma w sumie 8 izb (4 przemysłowo–handlowe, 2 architektów, i 2 inżynierów). Jeśli tworzyłyby one własne komisje oceniające wiedzę kandydatów, sposób postępowania i wyniki byłyby trudne do porównania.

Po powołaniu rzeczoznawca przysięgły podlega nadzorowi sprawowanemu przez właściwe izby. Rzeczoznawca przysięgły może także prowadzić swoją działalność poza zasięgiem terytorialnym swojej izby, jednak jest zobowiązany do utworzenia swojej głównej siedziby na terenie jej działania. Dodatkowo, aby ułatwić nadzór, ograniczono ilość filii do dwóch biur. W przypadku naruszenia przez rzeczoznawcę jego powinności, właściwa izba może nakazać rzeczoznawcy dopełnienie wykonania określonych obowiązków, a w przypadku powtarzających się naruszeń może odwołać jego powołanie. Mianowanie rzeczoznawcy przysięgłego ograniczone jest do 5 lat i może być przedłużone każdorazowo o kolejne 5 lat. Wygasa w momencie ukończenia przez rzeczoznawcę 68 lat.

Sądy niemieckie, zgodnie z przepisami prawa cywilnego i karnego są zobligowane co do zasady, powoływać do czynności związanych z wyceną nieruchomości wyłącznie takie osoby, które legitymują się mandatem „publicznego powołania” oraz zostali zaprzysiężeni. Obowiązek wskazywania sądom rzeczoznawców legitymujących się odpowiednią wiedzą fachową mają Izby Przemysłowo-Handlowe. Rzeczoznawcy przysięgli podlegają tym samym pośrednio nadzorowi państwowemu. Oni sami jednak nie są zobowiązani do realizacji żadnych zadań władzy zwierzchniej. Ich wyższa pozycja w stosunku do wolnych rzeczoznawców, wynika raczej z prawnej ochrony ich tytułu zawodowego (rzeczoznawca przysięgły) oraz zobowiązania sądów do powoływania tylko tej grupy tych rzeczoznawców na biegłych (§404 k.p.c). Mają oni także prawo do używania im przynależnego wzoru pieczęci okrągłych, który to jest zakazany do stosowania przez innych rzeczoznawców nie będących rzeczoznawcami przysięgłymi. Jednocześnie w stosunku do rzeczoznawców przysięgłych obowiązują ograniczone formy zrzeszania (mówi o tym ich kodeks etyki zawodowej) oraz ograniczone prawo do swobodnego osiedlania się i swobodnego wykonywania zawodu. Za efekty swojej pracy ponoszą odpowiedzialność własnym majątkiem. Rzeczoznawcy przysięgli wykazywani są w centralnym rejestrze federalnym i w rejestrach krajowych.

Rzeczoznawcy (eksperti) certyfikowani

Certyfikacja rzeczoznawców ma porównywalne cele z powoływaniem rzeczoznawców przysięgłych, ale różni się istotnie w zakresie formy prawnej.

Pod ogólnym pojęciem „certyfikacja” rozróżnia się trzy jej rodzaje: certyfikację produktu, certyfikację systemów zarządzania jakością oraz certyfikację osobową.

Certyfikacja osobowa (osób prywatnych) zgodnie z niemiecką normą DIN 45000 (1990) i europejską EN 17000 (2003) ma swoje źródło w „Globalnej koncepcji certyfikacji i systemu kontroli” (*Globale Konzept für Zertifizierung und Prüfwesen*) Komisji UE z roku 1989. Podstawowym celem tego dokumentu było wprowadzenie na obszarze Unii Europejskiej jednolitego rynku wewnętrznego począwszy od 1.01.1993r. oraz usunięcie przeszkód w zakresie świadczenia usług i przepływu towarów. Komisja ta zwróciła z się apelem do rządów wszystkich państw UE do stworzenia narodowych struktur akredytacyjnych i zapewnienia funkcjonowania systemów akredytacji i certyfikacji. Norma DIN 45013/EN1724 stanowi ogólne kryteria w zakresie struktury placówki akredytacji osobowej oraz jej funkcjonowania. Nie określa jednak ona kryteriów które powinien spełniać rzeczoznawca.

Tak więc, podstawą prowadzenia certyfikacji osobowej jest akredytacja (uznanie) placówek, które są uprawnione do wydawania certyfikatów. Wynika to z przyjętego założenia, że zapewnienie standardów jakości usług rzeczoznawców, którzy legitymują się certyfikatem, powinno gwarantować jednolity tryb postępowania placówek (jednostek) certyfikujących. Ich akredytacja odbywa się na podstawie tzw. „normatywnego dokumentu” właściwej placówki akredytacyjnej, który w wymiarze prawnym jest częścią umowy zawieranej przez nią umowy z jednostką certyfikującą. Przy czym, certyfikaty mogą wydawać tylko te jednostki organizacyjne, które otrzymały uprawnienia (akredytację) w zakresie ich wydawania. Procedura nadawania uprawnień jednostkom uprawnionym do prowadzenia procedury certyfikacyjnej (akredytacja) oraz wydawanie przez nie certyfikatów odbywa się na podstawie umów cywilnoprawnych. W tym zakresie niemiecki

system akredytacji ma strukturę trójstopniową. Na poziomie krajowym funkcjonuje Niemiecka Rada Akredytacyjna, w której są reprezentowane placówki akredytacyjne, przedstawiciele przemysłu oraz władze federalne w postaci Ministerstwa Gospodarki i Pracy (*Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit*). Niemiecka Rada Akredytacyjna mieści się przy Urzędzie Kontroli Materiałów (*Materialprüfungsanstalt*), który podlega Ministerstwu Gospodarki i Pracy. Do zadań Rady należy koordynacja krajowych systemów akredytacji i reprezentowanie rzeczoznawców w placówkach akredytacyjnych na zewnątrz. Drugi poziom stanowi Zrzeszenie Placówek Akredytacyjnych (*Trägergemeinschaft für Akkreditierung*), które jest odpowiedzialne za akredytację i nadzór nad jednostkami certyfikującymi. Zrzeszenie Placówek Akredytacyjnych jest spółką osób prywatnych, w którym są wyodrębnione w dla każdej branży tzw. Komitety sektorowe (*Sektorenkomitees*), w ramach których to zostały powołane Spółki certyfikacyjne (*die Zertifizierungsgesellschaften*), które stanowią trzeci poziom struktury akredytacyjnej. Nadawanie im uprawnień do wydawania certyfikatów odbywa się na podstawie umowy, w której jednostka certyfikacyjna zobowiązuje się do nadawania certyfikatów wg zasad placówki akredytacyjnej odnoszących się do spełnienia wymogów stawianym rzeczoznawcom w zakresie ich przygotowania do praktycznego wykonywania czynności zawodowych. Spółka akredytacyjna jest uprawniona do wydawania certyfikatów rzeczoznawcy na podstawie zawartej z nim umowy. Okres ważności certyfikatu, podobnie jak mianowanie rzeczoznawców przysięgłych, wynosi 5 lat i może być przedłużany na kolejne okresy 5-cio letnie. Po uzyskaniu certyfikatu rzeczoznawca ma prawo do jego wykorzystania przy reklamowaniu swoich usług. Jednocześnie w okresie ważności certyfikatu rzeczoznawca jest zobowiązany do spełnienia określonych w umowie obowiązków (w zakresie doskonalenia zawodowego oraz praktycznego wykonywania zawodu), których dotrzymania nadzoruje placówka certyfikacyjna. W przypadku gdy jednostka certyfikacyjna stwierdzi rażące (powtarzające się) naruszenie warunków umowy może zakazać rzeczoznawcy posługiwania się certyfikatem w reklamie swoich usług.

W Niemczech uprawnienia w zakresie wyceny wydawania certyfikatów rzeczoznawcom mają trzy spółki certyfikacyjne: *IJS Zert GmbH* – placówka Instytutu Rzeczoznawstwa, *Hyp Zert GmbH* – placówka wiodącej instytucji kredytujących oraz prywatne przedsiębiorstwo *WF Zert GmbH*. Należy podkreślić także fakt, że wymienione powyżej spółki certyfikacyjne na rynku niemieckim konkurują ze sobą.

Niezależnie od wprowadzonych już wcześniej systemów certyfikacji rzeczoznawców, Niemcy podchodzą entuzjastycznie do nowej certyfikacji *Recognised European Valuer REV* (uznanego europejskiego rzeczoznawcy majątkowego). W okresie ostatnich dwóch lat *Hyp Zert*, wiodący organ certyfikujący niemieckich rzeczoznawców majątkowych, uzyskał certyfikaty REV dla ponad 900 swoich najlepiej wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych (dla porównania takimi certyfikatami w Europie legitymuje się prawie 2000 rzeczoznawców; w tym w Polsce 102 rzeczoznawców majątkowych – w 2013r.). Istotne jest to o tyle, że obecnie wiele instytucji finansowych i prawie każdy bank państwowy i hipoteczny w Niemczech zatrudnia głównie rzeczoznawców posiadających certyfikat *Hyp Zert* oraz *REV*.

Należy także zauważyć, że certyfikaty *REV* nie są z założenia nowym rodzajem kwalifikacji ocenianych z punktu widzenia spełnienia szeregu wymogów minimalnych. Celem ich nadawania jest zapewnienie możliwości porównania wysokich kwalifikacji i doświadczenia rzeczoznawców z certyfikatami *REV* we wszystkich krajach, które wprowadziły te certyfikaty. W tym miejscu należy również zaznaczyć, że chociaż dyrektywa UE tzw. „dyrektywa usługowa” zapewnia rzeczoznawcom możliwość do wykonywania wycen poza krajem zamieszkania, to jednak nie uwzględnia ona (nie podaje szczegółowych kryteriów) w zakresie niezbędnych umiejętności do prowadzenia takiej działalności poza granicami własnego kraju. Dotyczy to w szczególności rzeczoznawców wykonujących zlecenia funduszy inwestycyjnych w całej Europie, które przykładają szczególną dbałość aby rzeczoznawcy których zatrudniają w różnych krajach Europy, spełniali przynajmniej minimalne wymagania dotyczące wykształcenia, umiejętności i doświadczenia. Zakłada się, że program *REV* wprowadzony przez *TEGOVa* powinien dać im taką pewność.

Reasumując, podstawowe wymagania zarówno w przypadku powoływania rzeczoznawców przysięgłych, jak i certyfikacji rzeczoznawców są podobne, tj. dotyczą: sprawdzenia spełnienia kryteriów formalnych przez kandydata, kontroli jego szczególnej wiedzy, trybu mianowania względnie certyfikacji. Przy czym, występują istotne różnice natury prawnej w zakresie ich ustanawiania i funkcjonowania. Powoływanie rzeczoznawców przysięgłych odbywa się na podstawie ustawy, natomiast certyfikacja rzeczoznawców na podstawie umowy. Rzeczoznawca przysięgły musi posiadać wymaganą przez ustawodawcę wiedzę fachową i doświadczenie, natomiast wymagania w zakresie uzyskania certyfikatu są określone w umowie. Tytuł rzeczoznawcy przysięgłego jest prawnie chroniony, z kolei pojęcia akredytacja i certyfikacja nie są objęte regulacją prawną. Rzeczoznawca przysięgły podlega kontroli publiczno-prawnej, rzeczoznawca certyfikowany podlega kontroli wynikającej z umowy. Rzeczoznawcy przysięgli zostają zaprzysiężeni, certyfikowani nie składają przysięgi, mają jedynie wypełniać postanowienia umowy. Rzeczoznawcy przysięgli nie mogą odmówić wykonania zlecenia na rzecz sądu; sądy zobowiązane są do korzystania z usług rzeczoznawców przysięgłych. Rzeczoznawcy przysięgli podlegają surowszemu prawu zawodowemu; nie mogą mieć więcej niż dwóch filii swojej firmy; podlegają licznym ograniczeniom reklamy; ich mianowanie wygasa z mocy prawa po ukończeniu 68 lat.

Rzeczoznawcy powołani przez organizacje zawodowe (stowarzyszenia)

W Niemczech orzecznictwo sądowe uznało prawo stowarzyszeń i związków gospodarczych do powoływania swoich rzeczoznawców. Powołanie na rzeczoznawcę „stowarzyszeniowego” nie rodzi żadnych skutków prawnych. Faktycznie, znaczenie takiego powołania w Niemczech jest w odróżnieniu do krajów anglosaskich (*RICS*) niskie, co wynika z „dominacji” rzeczoznawców przysięgłych.

Największym stowarzyszeniem rzeczoznawców w Niemczech jest Federalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Przysięgłych. Celem stowarzyszenia jest promocja rzeczoznawstwa.

W 1972r. został wspólnie z izbami założony w formie stowarzyszenia niezależny Instytut Rzeczoznawstwa,

który prowadzi doskonalenie zawodowe, wspiera wymianę doświadczeń w zakresie wyceny nieruchomości oraz reprezentuje niemieckich rzeczoznawców na poziomie Unii Europejskiej (*TEGOVA*). Instytut Rzeczoznawstwa – jak wspomniano wcześniej – opracowuje zasady ustanawiania rzeczoznawców przysięgłych (tzw. Zasady powoływania rzeczoznawców) oraz jest od 1996r. instytucją certyfikującą.

Ponadto, swoich rzeczoznawców powołują także wiodące towarzystwa kredytowe, które organizują w tym zakresie również liczne kursy doskonalenia zawodowego dla swoich rzeczoznawców (ekspertów).

„Wolni” rzeczoznawcy

W Niemczech funkcjonują również tzw. „wolni” rzeczoznawcy („*freien*” *Sachverständige*), mający prawo wykonywania tego zawodu, w stosunku do których brak jest regulacji (formalnych przepisów) w zakresie wykształcenia, udokumentowania wiedzy oraz formy jej sprawdzenia, co w efekcie skutkuje tym, że nie przysługuje im prawna ochrona wykonywanego zawodu. O wykonywaniu przez tą grupę rzeczoznawców czynności z zakresu szacowania nieruchomości decyduje fakt, że „wolny” rzeczoznawca posiada wymaganą szczególną wiedzę i prowadzi zarejestrowaną w tym zakresie działalność. Mogą oni prowadzić działalność rzeczoznawcy w ramach posiadanego zawodu (np. architekt, inżynier), prowadzonej działalności gospodarczej (np. biura pośrednictwa), umowy o pracę lub działalności na własny rachunek. Ponadto działalność „wolnego” rzeczoznawcy może być działalnością główną lub uboczną.

Na uwagę zasługuje także fakt, że w Niemczech, zasadniczo większość zleciodawców ma wolny wybór, do kogo zwróci się ze zleceniem wykonania wyceny nieruchomości, czy do wolnego rzeczoznawcy, czy do innych grup rzeczoznawców – rzeczoznawcy przysięgłego, certyfikowanego, czy też stowarzyszeniowego. Dotyczy to również rozstrzygnięć sądowych obejmujących problematykę określania wartości nieruchomości. Operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę na zlecenie strony jest w każdym przypadku „opinią strony”. Rzeczoznawca przysięgły również nie jest w takim przypadku biegłym sądowym, lecz „biegłym świadkiem strony”, która zleciła mu wykonanie operatu.

Podsumowanie

Rzeczoznawstwo majątkowe w Niemczech podlega prawnej regulacji, w zasadzie tylko w części. Dotyczy to w szczególności rzeczoznawców przysięgłych oraz rzeczoznawców funkcjonujących w Komisjach ekspertów ds. wyceny nieruchomości – są to dwa przypadki, gdzie prawnej regulacji podlegają wymagane kwalifikacje rzeczoznawców oraz ich czynności wykonywane dla potrzeb administracji państwowej, sądów, przedsiębiorstw oraz również dla osób prywatnych (w przypadkach realizacji celów szczególnych wymagających od rzeczoznawców o wysokich i prawnie uznanych kwalifikacji).

W rzeczywistości największą pozycje zawodową mają rzeczoznawcy przysięgli (wymóg posiadania szczególnych kwalifikacji; zobowiązania publiczne itd.). Natomiast działające w imieniu państwa Komisje ekspertów mają ograniczoną możliwość udziału w rynku, mogą działać jedynie w zakresie swoich kompetencji, które są także ograniczone przepisami poszczególnych landów.

Pomimo, że certyfikacja osobowa wg DIN45013EN17024 nie została jeszcze w pełni wprowadzona w Niemczech jako instrument harmonizacji rzeczoznawstwa, to należy sądzić, że w przyszłości certyfikacja osobowa ma perspektywę szerszego zaistnienia jako uzupełnienie różnych form ustanawiania rzeczoznawców w krajach członkowskich UE i przyczynić się do harmonizacji w tej dziedzinie (w tym dopasowania niemieckiego rzeczoznawstwa do standardów europejskich i międzynarodowych).

Z powyższego należy wnioskować, że w najbliższym czasie w Niemczech zarówno instytucja publicznego powołania rzeczoznawcy, jak i certyfikacja będą istniały obok siebie. Jednocześnie znaczącym uzupełnieniem na rynku, obok tych dwóch podstawowych, najbardziej uznanych form wykonywania zawodu będzie także „wolny” rzeczoznawca.



Piśmiennictwo

1. *Baugesetzbuch 23. Juni 1960, 30. Oktober 1960, 23. September 2004 8. Dezember 1986, 1. Juli 1987, 20. November 2014, 26. November 2014.*
2. *Grätz Horst, Wachsmann Petra – Vorschriften, Regelungen und Instrumente zur Bewertung der Grundvermögens in der Bundesrepublik Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra, 2004.*
3. *Grätz Horst – Neue Reelungen zum Wertermittlungsrecht in Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra, 2013.*
4. *Grzesik Krzysztof – Aspekty polityki w zakresie wyceny nieruchomości na arenie międzynarodowej. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3(79), 2013.*
5. *Kłosowski Sławomir – Zasady i uwarunkowania procesu wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec Prace Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 280, 2013.*
6. *Muczyński Andrzej – Kategorie rzeczoznawców wyceny nieruchomości w Niemczech. WYCENA nr 3(44) 1999r., wyd. "Educaterra".*
7. *Numrich Marlies – Analyse dre Grundstücksmärkte in Deutschland. Polsko-Niemiecka Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Zielona Góra 2009.*