

Sachverständigentätigkeit und Voraussetzungen

Wie werde ich Sachverständiger?

Ein Sachverständiger ist nach allgemeiner Verkehrsauffassung ein Experte mit überdurchschnittlichem Fach- und Erfahrungswissen in seinem speziellem Fachgebiet.

Sachverständige können in Deutschland tätig werden als

Freie Sachverständige

Personen, die die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen erfüllen, können als freie Sachverständige ohne besondere Erlaubnis oder Überprüfung tätig werden.

Die Bezeichnung „Sachverständiger“ ist in Deutschland nicht geschützt. Das bedeutet, dass sich jeder „Sachverständiger“ nennen und seine Dienste als Gutachter anbieten darf, sofern er nicht gegen die Regeln des unlauteren Wettbewerbs verstößt, indem er die Bezeichnung irreführend verwendet. Dies wäre der Fall, wenn der Sachverständige das nach allgemeiner Rechtsauffassung für eine Sachverständigentätigkeit erforderliche überdurchschnittliche Fachwissen in seinem speziellen Fachgebiet und die besondere Praxiserfahrung nicht nachweisen kann.

Der Freie Sachverständige muss danach selbst beurteilen, ob er aufgrund seiner Vor- und speziellen Fortbildung und Berufserfahrung ausreichend qualifiziert ist, um als Sachverständiger tätig zu sein.

Er sollte seine besondere Sachkunde und Erfahrungswissen z.B. durch Aus- und Fortbildungsnachweise, Referenzen, Beschäftigungsnachweise, Gutachten oder andere aussagekräftige Unterlagen wie z.B. Aufsätze, Vorträge im Zweifelsfall nachweisen können.

Empfehlenswert ist zu Beginn der Sachverständigentätigkeit die Zusammenarbeit mit einem anderen erfahrenen Gutachter. Regelmäßige Fortbildung zur Qualitätssicherung der Sachverständigenleistung sollte für jeden Sachverständigen Pflicht sein.

Die besondere Qualifikation des Sachverständigen ist für jeden Auftraggeber von höchstem Interesse. Dies macht es erforderlich, die Sachverständigenkompetenz erkennbar zu machen. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Die Tätigkeit als Verbandssachverständiger BBauSV

Nachdem der Gesetzgeber keine gesetzlichen Zulassungsregelungen für den Beruf des Sachverständigen schafft, sind die Sachverständigen selbst bzw. ihre berufsständischen Organisationen gefordert, auf eine Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und Qualitätskriterien für die Sachverständigentätigkeit und die Beachtung besonderer Sachverständigenpflichten hinzuwirken. Den Gutachten von Sachverständigen als Experten ihres Faches wird vor Gericht und im privaten Geschäftsbereich ein hoher Stellenwert beigemessen. Diesem Stellenwert müssen die Sachverständigen gerecht werden, indem sie selbst die Qualität ihrer Gutachten durch die erforderliche überdurchschnittliche Sachkunde sichern und sich selbst im Interesse der Verbraucher und Behörden gewisse Pflichten auferlegen.

Nach Erfüllung der **Verleihungsvoraussetzungen** (Vorlage von Gutachten und Nachweis regelmäßiger Fortbildung) vergibt der BUNDESVERBAND DEUTSCHER BAUSACHVERSTÄNDIGER e.V. – BBauSV das Verbandssiegel an Mitglieder mit der Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „Verbandssachverständiger BBauSV“.

Gleichzeitig verpflichten sich die Siegelinhaber die in der **Verbandssachverständigenordnung** niedergelegten Tätigkeitsvoraussetzungen und Verpflichtungen für Sachverständige einzuhalten. Nach 5 Jahren muss der Sachverständige weitere Fortbildungsmaßnahmen belegen können.

Die Verbandsmitglieder werden in der Datenbank für Bausachverständigen im Internet unter www.bundesliste.de und www.bbbausv.de geführt.

Nähere Informationen zu den Verleihungsvoraussetzungen für die Verbandssiegel finden Sie auf dieser Webseite unter Download.

In bestimmten Fachgebieten werden von verschiedenen Zertifizierungsstellen **Personenzertifizierungen nach DIN EN ISO/IEC 17024** angeboten.

Hier erfolgt ebenfalls eine Prüfung von bereits erstellten Gutachten, sowie eine schriftliche und mündliche Sachkundeprüfung. Die Zertifizierung erfolgt meist für die Dauer von 5 Jahren, danach ist eine Rezertifizierung durch erneuten Nachweis der Sachkunde erforderlich.

Nach erfolgreich durchgeführter Zertifizierungsprüfung erhält der Sachverständige eine Zertifizierungsurkunde und kann damit seine besondere Sachkunde belegen.

Die zertifizierten Sachverständigen sind ebenfalls einem besonderen Pflichtenkatalog für Sachverständige unterworfen und werden hier überprüft.

Im Zuge einer weiteren Umsetzung der EU-Richtlinien könnte zukünftig die Zertifizierung von Sachverständigen eine größere Bedeutung gewinnen, da eine öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen in anderen EU-Ländern nicht stattfindet.

Die Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (Dakks) ist seit 01.01.2010 die einzige Stelle, die in Deutschland Zertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditiert. Diese finden Sie unter www.dakks.de. Personenzertifizierungen finden derzeit im Fachbereich „Immobilienbewertung“ statt, sowie im Fachbereich „Schäden an Gebäuden“ und „Brandschutz“.

Die Tätigkeit als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige gibt es nur in Deutschland. Gesetzliche Grundlage ist § 36 der Gewerbeordnung bzw. § 91 der Handwerksordnung. Die öffentliche Bestellung attestiert dem Sachverständigen, dass er auf einem bestimmten Fachgebiet besonders qualifiziert ist und dies gegenüber einer öffentlichen Bestellungskörperschaft nachgewiesen hat. Bestellungskörperschaft kann je nach Sachgebiet eine Industrie- und Handelskammer sein oder eine Handwerkskammer, Architekten- oder Ingenieurkammer. Bei der öffentlichen Bestellung findet eine Eignungsprüfung sowie eine umfassende schriftliche wie mündliche Sachkundeprüfung statt. Regelmäßig sind auch bereits selbständig erstattete Gutachten einzureichen.

Aufgaben und Pflichten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind in der Muster-Sachverständigenordnung des DIHK niedergelegt. Die Einhaltung wird überprüft. Alle 5 Jahre muss erneut das Vorliegen der besonderen Sachkunde und persönlichen Integrität nachgewiesen werden. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erhält bei seiner Bestellung einen Sachverständigenausweis, die Bestellsurkunde und einen Rundstempel. Die deutschen Gerichte sind gehalten Sachverständigenaufträge bevorzugt an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu vergeben.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen werden im Internet unter www.svv.ihk.de geführt.

Mehr Informationen zu den Voraussetzungen und Kosten bei den jeweiligen Bestellungsorganen.

Folgende Voraussetzungen sollte eine Person erfüllen, die eine Tätigkeit als Sachverständiger gleich welcher Art anstrebt:

Persönliche Voraussetzungen:

Die persönliche Eignung sollte gewährleistet sein. Ein Sachverständiger muss vertrauenswürdig neutral, zuverlässig, sachlich, unparteilich und unabhängig sein. Er sollte in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben.

Fachliche Voraussetzungen:

- Geeignete Vor- bzw. Berufsausbildung (idR abgeschlossenes Studium an einer Universität oder Hochschule in einer einschlägigen Fachrichtung)
- Mehrjährige praktische Berufstätigkeit, in der der Sachverständige die Möglichkeit hatte, das erworbene (theoretische) Wissen selbst in ausreichendem Umfang anzuwenden.
- Je nach Fachgebiet muss der Sachverständige über unterschiedliche besondere Sachkenntnisse z.B. wirtschaftlicher, technischer und/oder rechtlicher Art verfügen.

Das Institut für Sachverständigenwesen hat auf seiner Internetseite die **Anforderungen der Industrie- und Handelskammern an die Bewerber für die öffentliche Bestellung** für gängige Sachgebiete veröffentlicht.

Auch wenn die Anforderungen in erster Linie für die öffentliche Bestellung gelten, so werden sie im Wesentlichen auch bei einer Zertifizierung vorausgesetzt. Öffentliche Bestellungsorgane und akkreditierte Zertifizierungsstellen sind bemüht die Anforderungen und fachliche Prüfung der Sachverständigen anzugleichen.

Ebenso sollte sich der freie Sachverständige an diesen Anforderungen orientieren, damit er die Gewähr für eine qualitativ gute Sachverständigenleistung bieten kann.

Die Bestellungs voraussetzungen mit Erläuterungen und Anforderungen an Gutachten sind zu finden unter www.ifsforum.de u.a. für folgende Sachgebiete aus dem Bauwesen:

Architektenleistungen (Honorare)

Ingenieurleistungen (Honorare)

Bauablaufstörungen

Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Erdbau, Grundbau, Felsbau

Konstruktiver Ingenieurbau

Mieten und Pachten

Schäden an Gebäuden

Schäden an Innenräumen und Schadstoffe in Innenräumen

Bodenschutz und Altlasten

Vorbeugenden Brandschutz und Brandursachen.

- Kenntnisse zum Aufgabenprofil und Pflichten des Sachverständigen
- Kenntnisse zu verschiedene Gutachtentypen (Bauschadengutachten, Wertgutachten, Gerichts-/Privatgutachten, Schiedsgutachten, Beweissicherung)
- Kenntnisse zur Gutachtenerstellung (Form, Aufbau, Inhalt)
- Kenntnisse zu Arbeitsmethoden und Arbeitsmitteln und Vergütung
- Regelmäßige Fortbildung ist Voraussetzung für den Erhalt eines überdurchschnittlichen Fachwissens

Die Gutachtertätigkeit des Sachverständigen sollte über eine Berufshaftpflichtversicherung abgesichert sein.