

## **Architekten als Sachverständige**



| <b>Inhalt:</b>                            | <b>Seite:</b> |
|---|---------------|
| 1. Architekten als Sachverständige        | 2             |
| 2. Sachgebiete                            | 2             |
| 3. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten     | 3             |
| 4. Die Sachkunde                          | 3             |
| 5. Die persönliche Eignung                | 3             |
| 6. Die Pflichten der/des Sachverständigen | 4             |
| 7. Die Ausbildungsmöglichkeiten           | 4             |

## Architekten als Sachverständige

Ein Architekturstudium eröffnet viele Möglichkeiten für die Berufsausübung, darunter auch die Tätigkeit als Sachverständige oder Sachverständiger in der Bau- und Immobilienwirtschaft. In der Vergangenheit stellte sie für viele Architektinnen und Architekten das zweite berufliche Standbein dar. Professionell betrieben, fordert die Sachverständigentätigkeit heute oftmals die volle berufliche Konzentration.

Sachverständige sind an vorderster wissenschaftlich-technischer Front tätig und gewinnen dabei oftmals Erkenntnisse, die den planenden und bauenden Kollegen sehr nützlich sein können. Deshalb ist es auch Aufgabe der Sachverständigen, ihr Wissen an die Praktiker weiter zu geben. Umgekehrt kann nur Sachverständiger sein, wer über genügend eigene praktische Erfahrung als Architekt verfügt. Eine Hinwendung zu dieser besonderen Art der Architektentätigkeit kann also nur im Laufe einer längeren beruflichen Entwicklung erfolgen. Wegen dem notwendigen praktischen Bezug darf sie aber auch nicht erst im Rentenalter begonnen werden.



Aufgrund ihrer Ausbildung erkennen der Architekt und die Architektin Gesamtzusammenhänge im Bauwesen und ordnen Detailkenntnisse richtig ein. Insofern sind sie für die Tätigkeit als Sachverständige prädestiniert. Sie haben die Möglichkeit, sich Tätigkeitsfelder zu erschließen, die für nicht spezialisierte Architekten nur schwer zugänglich sind. Dazu gehören beispielsweise Gutachtenaufträge von Firmen, Behörden, Gebietskörperschaften, Gerichten und Privatpersonen.

Architektinnen und Architekten können ohne Zertifizierung oder öffentliche Bestellung als Sachverständige tätig werden. Nach mehrjähriger Berufspraxis als Sachverständige/r kann die Zertifizierung oder öffentliche Bestellung beantragt werden.

## Sachgebiete

Auf der Grundlage ihrer Vorbildung und Fachkenntnisse können Architekten insbesondere auf folgenden Sachgebieten als Sachverständige tätig werden:

- Schäden an Gebäuden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude
- Honorare für Architektenleistungen
- Baupreisermittlung und -abrechnung im Hochbau
- Schäden an und Bewertung von Innenräumen
- Garten- und Landschaftsbau oder Sportplatzbau



Als weitere mögliche Bereiche für die Zukunft zeichnen sich beispielsweise Brandschutz, Sicherheit am Bau/Arbeitsschutz und Energieeinsparung ab. Darüber hinaus steigt der Bedarf an fachlich tiefer gegliederter Spezialisierung hinsichtlich bestimmter Bauteile. So werden z.B. „Spezialsachverständige“ für Fenster, Fassaden, Bauwerksabdichtungen, Holzschutz etc. benötigt.

## Die wirtschaftlichen Möglichkeiten

Dem Sachverständigen steht bei allen Aufträgen eine seiner Leistung entsprechende Vergütung zu, damit seine Unabhängigkeit und Unparteilichkeit gesichert ist. Im Gegensatz zur planerischen Tätigkeit des Architekten können Vergütungen von Sachverständigenleistungen frei vereinbart werden. Bei der Festsetzung von Stundensätzen sollte berücksichtigt werden, dass der Sachverständige zusätzliche Aufwendungen für Fortbildungen und Spezialausrüstungen einzukalkulieren hat.

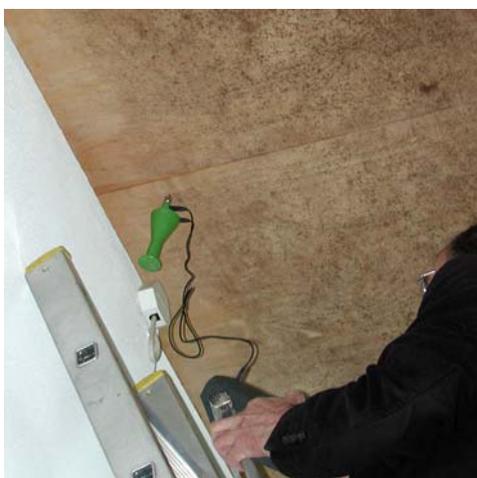
Bei Gerichtsaufträgen findet das Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) Anwendung, das die früheren Entschädigungsregelungen für die Tätigkeit der Sachverständigen auf eine Vergütung umstellt.

Die Sachverständigentätigkeit kann dem etablierten Sachverständigen eine – gemessen an den sonstigen Verhältnissen in der Bauwirtschaft – relativ konjunkturunabhängige, stabile wirtschaftliche Existenzgrundlage bieten.



## Die Sachkunde

Die Sachkunde eines Sachverständigen muss auf dem entsprechenden Gebiet die Kenntnisse der Fachkollegen, deren berufliche Tätigkeit breit angelegt ist, deutlich übersteigen. Dies gilt für das theoretische Fachwissen genauso wie für die Anwendung und die Erfahrungen in der Praxis. Zur Sachkunde gehört auch die Fähigkeit, fachliche Beurteilungen und Schlussfolgerungen in Wort und Schrift in klarer, logisch aufgebauter und allgemein verständlicher Weise darzustellen, so dass sie von Fachleuten überprüft und von Nichtfachleuten nachvollzogen werden können. Darüber hinaus ist die Kenntnis des rechtlichen Umfeldes der Sache und der Sachverständigentätigkeit ebenfalls Teil der Sachkunde.



## Die persönliche Eignung

Sie ist die Grundlage, sachverständige Feststellungen und Wertungen glaubhaft vermitteln zu können. Sie konkretisiert sich insbesondere in der Fähigkeit und Bereitschaft zu unparteiischer und gewissenhafter Tätigkeit, voller Vertrauenswürdigkeit aufgrund der Gesamtheit der beruflichen und persönlichen Umstände, dem Ausschluss von widerstreitenden Interessen in der Person des Sachverständigen, die geeignet sind, die äußere oder innere Unabhängigkeit des Sachverständigen in Frage zu stellen.

## Die Pflichten des Sachverständigen

Diese sind insbesondere

- die Pflicht zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch
- die Schweigepflicht im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
- die persönliche Aufgabenerledigung bei sorgfältiger Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik oder den sonst allgemein anerkannten Regeln des Sachgebiets
- die Pflicht, zum eigenen und zum Schutz der Auftraggeber für Haftungsrisiken eine angemessene Versicherung vorzuhalten
- die Pflicht, sich dem Ansehen des Berufsstandes der Architekten und Sachverständigen entsprechend zu verhalten, insbesondere auch in Bezug auf andere Tätigkeiten.



## Ausbildungsmöglichkeiten und die Dokumentation der Qualifikation nach außen

Neben dem Erwerb vertiefter Fachkenntnisse im gewählten Fachbereich muss die Technik erlernt werden, Gutachten zu erstellen und sich als Sachverständiger bei der Ortsbesichtigung und vor Gericht richtig zu verhalten. Hierzu bieten unterschiedliche Institutionen Fortbildungen an, darunter das IFBau – Institut Fortbildung Bau gGmbH, die autorisierte Bildungseinrichtung der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Auskünfte hierzu erteilt: Frau Dipl.-Ing. Ramona Falk, Tel. 07 11 / 24 83 86 – 331.

Die Lebenswirklichkeit zeigt darüber hinaus, dass es notwendig ist, über eine längere Zeit praktische Erfahrungen in der Sachverständigentätigkeit zu sammeln, zum Beispiel als Freier Mitarbeiter bzw. Freie Mitarbeiterin eines etablierten Sachverständigenbüros.

Die Absolventen der Qualifizierungsprogramme des IFBau haben die Möglichkeit, zusätzlich eine Prüfung abzulegen. Der erfolgreiche Abschluss dieser gemeinsam mit der Hochschule Konstanz - Technik, Wirtschaft und Gestaltung (HTWG Konstanz) durchgeführten Prüfung führt zum Erwerb des Hochschulzertifikats

- Sachverständige/r für Schäden an Gebäuden (HTWG Konstanz / IFBau) bzw.
- Sachverständige/r für Bewertung von Immobilien (HTWG Konstanz / IFBau)

Andere Ausbildungsstätten verleihen vergleichbare Qualifikationsausweisungen.

Es gibt die Möglichkeit der Zertifizierung nach europäischem Recht durch hierfür zugelassene Institutionen und der öffentlichen Bestellung und Vereidigung nach den Vorschriften der Gewerbeordnung und der landesrechtlichen Vorschriften. Die öffentliche Bestellung wird in Baden-Württemberg zurzeit von den Industrie- und Handelskammern durchgeführt.

Zertifizierung und öffentliche Bestellung setzen eine mehrjährige Tätigkeit als Sachverständige/Sachverständiger voraus sowie den Nachweis der „besonderen Sachkunde“, in der Regel durch Vorlage von Probegutachten sowie mündliche und schriftliche Prüfung. Auskünfte hierzu erteilen die örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammern und das IFBau.

Adressen im Internet:

IHK Region Stuttgart: <http://www.stuttgart.ihk24.de> – Recht und Fair Play – Sachverständige

IFBau: <http://www.ifbau.de> – Zusatzqualifizierungen – Sachverständigenwesen