

WELCHEN SCHUTZ BIETET DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG?

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat besondere Verpflichtungen, die insbesondere ihrem Schutz als Verbraucher dienen. Der Sachverständige muss seine Aufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen. Die Sachverständigenordnungen der bestellenden Institutionen konkretisieren und ergänzen diese Pflichten sogar noch.

Selbstverständlich unterliegt der Sachverständige hinsichtlich sämtlicher Informationen, die er im Rahmen seiner Berufsausübung erlangt, der Schweigepflicht. Auch seine Mitarbeiter und Angestellten sind in diese Pflicht eingebunden.

Zur Sicherung der Zuverlässigkeit ist der Sachverständige der Aufsicht seiner bestellenden Kammer unterstellt. Er hat sich außerdem verpflichtet, sich in seinem Sachgebiet fortzubilden. Zur Sicherung der fachlichen Eignung ist die Bestellung auf maximal fünf Jahre befristet. Nach Ablauf der Frist muss der Sachverständige belegen, dass er nach wie vor über die nötige Sachkunde verfügt und sein Wissensstand den aktuellen Anforderungen entspricht. Nur wenn diese Voraussetzungen nachgewiesen werden, verlängert die Kammer seine Bestellung um weitere fünf Jahre.

WIE FINDE ICH EINEN ÖFFENTLICH BESTELLTEN SACHVERSTÄNDIGEN?

Bei der Suche nach einem geeigneten Sachverständigen sowie zur Beantwortung weiterer Fragen rund um dieses Thema steht Ihnen die Architektenkammer Niedersachsen unter der Telefonnummer 0511 28096-0 oder unter der E-Mail info@aknds.de gerne zur Verfügung. Darüber hinaus finden Sie eine Liste mit Namen und Adressen von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Bereich des Bauwesens auf der Homepage der Architektenkammer unter www.aknds.de

ARCHITEKTKAMMER NIEDERSACHSEN

Laveshaus
Friedrichswall 5
30159 Hannover

Telefon 0511 28096-0
Telefax 0511 28096-19
info@aknds.de
www.aknds.de

BESSER. MIT ARCHITEKTEN.

KOMPETENT
UNABHÄNGIG
ZUVERLÄSSIG

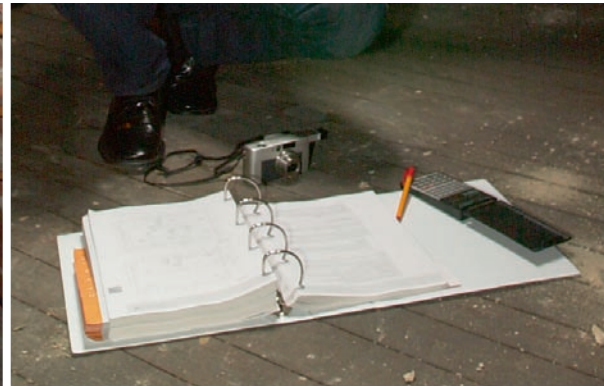
DER ÖFFENTLICH BESTELLTE
SACHVERSTÄNDIGE
IM BAUWESEN



Architektenkammer
Niedersachsen



Architektenkammer
Niedersachsen



Viele Bereiche unseres täglichen Lebens sind stark technisiert und werden immer komplexer. Das Bauwesen ist hiervon besonders betroffen. Bei Streit in diesem Bereich sind daher die Beteiligten oft nicht in der Lage, eine Klärung ohne die Hilfe eines Sachverständigen herbeizuführen.

Der Sachverständige bietet eine unabhängige fachliche Information und Beratung – vor allem durch die Erstellung von Gutachten. Hierzu gehören beispielsweise die Beurteilung von Schäden an Gebäuden, die Bewertung von Immobilien oder die Ermittlung der Höhe von Mieten und Pachten.

Trotz der Beauftragung durch eine bestimmte Person ist der Sachverständige kein Interessenvertreter. Er ist verpflichtet, seine Aufgabe unabhängig und eigenverantwortlich auszuüben. Neben dem speziellen Fachwissen werden daher auch besondere Anforderungen an die Persönlichkeit und Zuverlässigkeit des Sachverständigen gestellt. Er zeichnet sich durch Kompetenz, Objektivität und Vertrauenswürdigkeit aus.

WAS IST EIN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER?

Die Bezeichnung »Sachverständiger« ist gesetzlich nicht geschützt. Demnach darf sich grundsätzlich jeder – ohne einen Befähigungsnachweis – als (freier) Sachverständiger bezeichnen, der in einem bestimmten Bereich als Gutachter tätig werden will.

Vom freien Sachverständigen ist der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu unterscheiden. Diese Sachverständigen werden von einer staatlich legitimierten Institution – beispielsweise einer Architekten-, Handwerks- oder Industrie- und Handels-

kammer – für ein bestimmtes Sachgebiet öffentlich bestellt und vereidigt. Sachgebiete sind u. a.:

- Schäden an Gebäuden/Freianlagen/Ausbauten in Innenräumen
- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Leistungen und Honorare der Architekten
- Bauphysik
- Vorbeugender Brandschutz
- Baupreisermittlung

Zuvor muss der Bewerber aber seine persönliche und fachliche Eignung im Rahmen eines strengen Prüfverfahrens nachweisen. Die rechtliche Grundlage der öffentlichen Bestellung und Vereidigung ist in der Gewerbeordnung zu finden.

Auch der Gesetzgeber stützt sich auf diese besondere Qualifikation. Die Gerichte sind gesetzlich verpflichtet, für ihre Gutachten öffentlich bestellte Sachverständige zu beauftragen.

WELCHE AUFGABEN HAT DER SACHVERSTÄNDIGE?

Der Sachverständige wird meist gerufen, um fachliche Grundlagen zu liefern, damit eine Entscheidung getroffen werden kann. Sie als Bauherr wünschen beispielsweise Angaben zu einer Schadensursache, um die Frage der Haftung eines Handwerkers beantworten zu können oder Sie möchten als Hauseigentümer den Wert Ihrer Immobilie erfahren, um diese zu einem angemessenen Preis verkaufen zu können. In solchen Fällen können Sie einen Sachverständigen beauftragen.

Normalerweise fertigt der Sachverständige zu den von Ihnen gestellten Fragen ein schriftliches Gutachten an. Zum täglichen Geschäft des Sachverständigen gehört aber auch die Erteilung von Ratschlägen, Auskünften und Empfehlungen. Außerdem kann er als Schiedsgutachter oder Schiedsrichter auftreten. Hierbei versucht der Sachverständige, für die streitenden Parteien eine Schlichtung zu vermitteln oder eine für beide Seiten (verbindliche) Empfehlung auszusprechen.

WAS VERDIENT EIN SACHVERSTÄNDIGER?

Bei der Bezahlung eines Sachverständigen sind unterschiedliche Konstellationen denkbar:

- Sofern Sie einen Sachverständigen privat beauftragen, kann die Vergütung in der Regel frei vereinbart werden. Die Höhe des Honorars sollte bei Auftragserteilung zwischen Ihnen und dem Sachverständigen ausdrücklich verabredet werden. Als Vergütungsvarianten sind vor allem eine Abrechnung nach Stundensätzen oder Pauschalhonorare üblich. Die Erstattung von Auslagen (z. B. Fahrt-, Telefon- oder Kopierkosten) ist ebenfalls zu klären. Wird keine ausdrückliche Vergütungsvereinbarung getroffen, so steht dem Sachverständigen ein ortsübliches Honorar zu.
- Wird der Sachverständige von Ihnen zur Grundstücksbewertung eingeschaltet, ist die Vorschrift des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu beachten. Dieser Paragraph legt für die Durchführung von Immobilienbewertungen verbindliche Honorare fest.
- Bei der Einschaltung eines Sachverständigen durch ein Gericht richtet sich das Honorar nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).