

Wer oder was ist ein „Sachverständiger“?

Der Begriff „Sachverständiger“ ist in Deutschland nicht geschützt. Grundsätzlich kann sich jeder „Sachverständiger“ nennen, der in einem bestimmten Fachgebiet über herausragende Kenntnisse und berufliche Erfahrung verfügt und dies nachweisen kann.

So weit, so gut. Doch was bedeutet das nun für Sie als Verbraucher?

Wie herausragend und wie umfassend die Kenntnisse der Person sind, die Sie beauftragen, können Sie als Fachfremder nur schwer beurteilen. Daher ist es ratsam, jemanden zu beauftragen der nachweisen kann, dass seine Kenntnisse von einer entsprechend fachkundigen unabhängigen Stelle geprüft und überwacht werden.

Diese Institutionen stellen sicher, dass der Sachverständige sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um seine Arbeit gewissenhaft und ordentlich zu erledigen. Im Rahmen von schriftlichen und mündlichen Prüfungen, dem Abliefern von Arbeitsproben und dem Nachweis von Weiterbildungsmaßnahmen, sowie einer langjährigen beruflichen Erfahrung wird der Sachverständige regelmäßig überwacht und somit eine hohe Qualität seiner Arbeit gewährleistet.

Welche Arten von Sachverständigen es im Bereich Immobilienbewertung gibt und welchen Institutionen sie angehören, sehen Sie in der nachstehenden Übersicht. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind dabei in Deutschland die höchst anerkannten Sachverständigen.

Nach ISO / IEC 17024 zertifizierte Sachverständige sind in Deutschland mit den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gleichgestellt und zusätzlich europaweit anerkannt. Um der Norm zur Personenzertifizierung gerecht zu werden, muss die zertifizierende Stelle mit ihrem Zertifizierungsprogramm bei der Dakks (Deutsche Akkreditierungsstelle) gelistet sein, sie stellt die Einhaltung sämtlicher Vorgaben sicher. Sachverständige von anderen Zertifizierungsstellen werden zum Beispiel vom Finanzamt nicht akzeptiert, da keine Prüfung der Zertifizierungsstelle auf Einhaltung aller Normenvorgaben bzw. deren Zertifizierungsprogramm durch die Dakks erfolgt ist. Es sind derzeit in Deutschland nur 6 Stellen akkreditiert.

Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, sowie nach ISO /IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen, als auch Gutachten von den Gutachterausschüssen werden überall akzeptiert. Bei den anderen Qualifikationen gibt es Ausnahmen.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Merkmale	Institutionen
<ul style="list-style-type: none">- Von Bestellkörperschaft in förmlichem Verwaltungsverfahren ernannt- Verwaltungsakt- Hohes Niveau der fachlichen Qualifikation- Anerkennung Sachverständigenordnung- Berufshaftpflichtversicherung- Befristet auf 5 Jahre- Nur in Deutschland- Gutachten werden überall akzeptiert	<ul style="list-style-type: none">- IHK- HWK- Ingenieur- und Architektenkammern- Landwirtschaftskammern- Aufzählung nicht abschließend

Zertifizierte Sachverständige (Personenzertifizierung gem. ISO / IEC 17024)

Merkmale	Institutionen
<ul style="list-style-type: none">- Zertifizierung nach europäischer Norm- Zertifizierungsstellen sind bei der DAKKS akkreditiert- Befristet auf meist 5 Jahre- Fachprüfung schriftlich, mündlich- Einreichung von Gutachten- Umfangreicher Prüfungskatalog- Rezertifizierung- Weiterbildungspflicht- Regelmäßige Kontrolle des Sachverständigen- Europaweit gültig- Gutachten werden überall akzeptiert	<ul style="list-style-type: none">- HypZert GmbH- Sprengnetter Zertifizierung GmbH- DIA (Deutsche Immobilien Akademie)- Eiposcert GmbH- IQ Zert- Hochschule Anhalt izert

Verbandssachverständige

Merkmale	Institutionen
<ul style="list-style-type: none">- Nachweis Qualifikation gegenüber Fachverband / Prüfungsausschuss- Anerkennung der Verbandsrichtlinien- Weiterbildungspflicht	<ul style="list-style-type: none">- DGuSV (Deutscher Gutachter und Sachverständigenverband)- BVS (Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger)- BDSF (Bundesverband Deutscher

<ul style="list-style-type: none"> - Oft Nachweis Vermögensschadenhaftpflicht - Oft befristet auf 2 Jahre - Gutachten werden nicht überall akzeptiert (z. B. ausgeschlossen beim Finanzamt) 	<p>Sachverständiger und Fachgutachter)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufzählung nicht abschließend
--	--

Personenzertifizierung durch DEKRA oder TÜV

DEKRA und TÜV haben eigene Ausbildungsakademien und prüfen und zertifizieren die Teilnehmer der Lehrgänge anschließend außerhalb und unabhängig von der Akademie. Es werden schriftliche Prüfungen abgenommen und Arbeitsproben gefordert. Auch hier erfolgt nach einer befristeten Zeit eine erneute Überprüfung und der Sachverständige muss sich entsprechend weiterbilden. Auch ihre Gutachten werden nicht überall akzeptiert (z. B. ausgeschlossen beim Finanzamt)

Gutachtenerstellung durch die Gutachterausschüsse der Bundesländer

Ehrenamtliche Mitglieder der Gutachterausschüsse werden vom Amt für Bodenmanagement des entsprechenden Bundeslands für eine befristete Zeit von 5 Jahren bestellt. Auch hier wird vorab die fachliche Eignung überprüft. Es erfolgt eine förmliche Ernennung. Kunden können die Gutachterausschüsse mit der Erstellung von Gutachten beauftragen. An der Gutachtenerstellung wirken dann immer drei ehrenamtliche Mitglieder aus unterschiedlichen Fachrichtungen (Makler, Gutachter, Ingenieure, Finanzamt, etc.) mit. Die Gutachten des Gutachterausschusses werden überall akzeptiert.

Weitere Sachverständige

Des Weiteren gibt es noch Gerichtssachverständige und Schiedsgutachter. Deren Beauftragung erfolgt jedoch nicht durch private Auftraggeber, sondern durch die Gerichte bzw. durch Schiedsrichter.