

Leistungsvorstellung + Leitfaden

Sachverständigenbüro

Dirk Risse

Ingenieurbüro für Fassadenplanung
Fichtestraße 1d D-14612 Falkensee

Herzlich Willkommen.

Ich freue mich über Ihr Interesse an meinem Büro.

Auf den folgenden Seiten stelle ich Ihnen die von mir angebotenen Leistungen mit der Gewichtung auf meine Sachverständigentätigkeit näher vor.

Hierdurch erhalten Sie einen, zugegebenermaßen recht groben, ersten Eindruck. Und den kann man in einem persönlichen Gespräch positiv vertiefen. Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen Termin.



Dirk Risse
Beratender Ingenieur

Inhalt

Herzlich Willkommen.....	2
Vorstellung.....	3
Tätigkeitsschwerpunkt.....	3
Meine Qualifikationen.....	3
Meine Leistungen.....	3
Meine Referenzen.....	4
Weiterbildung.....	4
Mitgliedschaften.....	4
Sachverständige oder Gutachter – ein kleiner Leitfaden.....	5
Wie erkennt man Sachverstand?.....	5
Zertifizierungen.....	6
Verbände und Organisationen.....	7
Vorgehensweise bei Untersuchungen.....	7
Zerstörungsfreie und zerstörende Prüfverfahren.....	7
Kosten.....	7
Vorgehensweise bei Streitigkeiten.....	8
Haftpflicht des Sachverständigen.....	8
WORAUF SOLLTEN SIE ACHTEN, BEVOR SIE EINEN SACHVERSTÄNDIGEN VERPFLICHTEN.....	8
Zum Schluss noch ein Tipp:.....	8

Kontaktdaten

Dirk Risse
RISSE Ing. Büro für Fassadenplanung
Fichtestraße 1d
D-14612 Falkensee

Tel: (0)3322 – 203191
(0)176 – 258 23 517
Web: www.risse-ing.de
Mail: info@risse-ing.de



Vorstellung

Pfusch am Bau – wer hat noch nicht davon gehört?

Mal Hand aufs Herz – jedem von uns ist schon mal ein Fehler unterlaufen. Das ist erst mal nicht schlimm. Wichtig aber ist, was der Verursacher unternimmt, um den Fehler zu beseitigen. Sitzt er ihn aus oder wird er aktiv? Bemerkst du seinen Fehler überhaupt? Siehst du ihn ein oder verweigert er sich?

Mit meiner über 30jährigen Berufserfahrung kann ich Ihnen helfen, die Qualität des Gebauten zu bewerten, mögliche Fehler zu erkennen und Lösungsansätze für die Sanierung zu erarbeiten.

Tätigkeitsschwerpunkt

Der Schwerpunkt meiner Tätigkeit als freier und unabhängiger Sachverständiger liegt auf dem Gebiet der modernen Gebäudehülle. Hierzu gehören Glasfassaden und Lichtdächer, Fenster und Türen, vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF) und dergleichen.

Meine Qualifikationen

- Ausbildung: Studium der Architektur (Diplom im Jahr 1982)
- Mitglied der Baukammer Berlin seit 2002, Beratender Ingenieur seit 2004
- bauvorlageberechtigt (Berlin) seit 2006
- über 30-jährige Berufserfahrung
- ständige Fort- + Weiterbildung
- Mitgliedschaft in diversen Fachverbänden (Erfahrungsaustausch, Weiterbildung, Berufspolitik)

Meine Leistungen

Als freier Sachverständiger für Schäden an Fassaden, Fenstern und Türen untersuche und bewerte ich für Sie unparteiisch:

- Glasfassaden (z.B. Pfosten-Riegelkonstruktionen, Kalt-Warm-Fassaden)
- Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF)
- Wärme gedämmte Fassaden (WDVS – Wärmedämmverbundsysteme)
- Glasdachkonstruktionen
- Fenster und Türen

Hierbei untersuche ich u.a.

- die handwerkliche Qualität der Ausführung (Bauelemente und Anschlüsse)
- die korrekte Ausführung entsprechend dem Leistungssoll (was steht im Auftrag) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- die materialspezifischen, wärme-, feuchte- und schallschutztechnischen Eigenschaften der Konstruktion
- die Ursachen von Tauwasserschäden und Wärmeverlusten (Wärmebrücken)

und unterbreite auf Wunsch auch praxisgerechte Sanierungsvorschläge, Kostenschätzungen für die Mängelbeseitigung und die nachvollziehbare und prüfbare Berechnung von technischen Minderwerten.

Für die erforderlichen zerstörungsfreien Untersuchungen stehen eine Reihe diverser Messgeräte zur Verfügung; z.B.:

- FCSM Ultraschall-Leckage-Detektor
- Feuchtemessgerät Gann Hygromette RTU600
- Wärmebildkamera Testo 870
- Luftfeuchte + Temperaturmesser Testo 610
- thermisches Anemometer (Luftströmung) Testo 425
- Rauchpatronen, Nebelpistole Wöhler
- Schallpegel-Messgerät Testo 816
- Video-Endoskopkamera
- Visuelles IR-Thermometer Fluke VT02

Für komplexere Untersuchungen werden Leistungen Dritter hinzugezogen (Blower Door, Baustoff-Labore u.a.)

Meine Referenzen

Niemand macht absichtlich Fehler!

Aber aus den unterschiedlichsten Gründen läuft nicht immer alles so, wie es sollte. Zeitdruck, Kostendruck, aber auch Unkenntnis über die verwendeten Produkte sind häufig die Ursache für Mängel und Schäden.

Für die Betroffenen kann so etwas durchaus peinlich und unangenehm sein.

Bitte haben Sie daher Verständnis dafür, dass ich aus Gründen der Vertraulichkeit hier keine Referenzen angebe.

Auf meiner Webseite habe ich ein paar Fotos eingestellt, die Ihnen einen Eindruck meines Tätigkeitsfeldes geben. Weitere Angaben gern in einem persönlichen Gespräch.

Weiterbildung

Die eigene Weiterbildung betrachte ich als zwingend notwendig.

Auch dann, wenn man viel zu tun hat oder die Weiterbildung teuer ist.

Nur so ist sichergestellt, dass man immer über alles Wesentliche informiert ist und mitreden kann.

Eine Aufstellung der von mir besuchten Weiterbildungsveranstaltungen nebst Nachweisen stelle ich auf Anfrage gern zur Verfügung.

Und damit auch Andere von meinem Wissen profitieren können, halte ich zudem selber Fachvorträge und publiziere in der Fachpresse.

Mitgliedschaften

Baukammer Berlin (www.baukammerberlin.de)

BDB - Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (www.baumeister-online.de)

BDSF - Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V. (www.bdsf.de)

VFT - Verband für Fassadentechnik e.V. (www.v-f-t.de)

Als Mitglied im BDSF habe ich mich dem BDSF Ehrenkodex verpflichtet, den Sie unter www.bdsf.de einsehen können. Hierin verpflichte ich mich u.a. zur

- Unabhängigkeit
- Neutralität
- Objektivität
- Trennung von privaten und gesellschaftlichen Handlungen
- Unbestechlichkeit
- Verschwiegenheit
- Weiterbildung

Gleiches gilt für meine Kammer-Mitgliedschaft als Beratender Ingenieur, siehe hierzu auch die Erläuterung auf der Folgeseite, Punkt 1.

Dirk Risse

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Freier Sachverständiger für Schäden an Fassaden, Lichtdächer, Fenster + Türen

Sachverständige oder Gutachter – ein kleiner Leitfaden

Der Begriff „Sachverständiger“ (bzw. „Gutachter“) ist in Deutschland rechtlich nicht geschützt.

Jeder der glaubt er¹ sei etwas Besonderes darf sich so nennen, und zwar ungeachtet der Tatsache, ob er über die vorgegebenen besonderen Qualifikationen auch tatsächlich verfügt oder nicht.

Die Ausnahme bildet der öffentlich bestellte und vereidigte (Gerichts-) Sachverständige und der Gutachter nach DIN EN ISO 17024 (Personenzertifizierung), die ich später noch vorstelle.

Um also die Spreu vom Weizen trennen zu können, sollten sie sich die Qualifikationen des Sachverständigen genau ansehen, z.B.:

- welche Ausbildung hat er / sie?
- wieviel Berufserfahrung auf dem gewünschten Gebiet?
- welche und wieviel Weiterbildung und Zusatzqualifikationen?
- gibt es Referenzen zu Ihrem Fall?

Ihnen ist vielleicht aufgefallen, dass ich den Begriff Sachverständiger und nicht Gutachter verwende. Der Grund ist, dass es in der deutschen Rechtsprechung nur den Sachverständigen gibt. Gutachter ist eher umgangssprachlich (wenn ein Bäcker backt, ein Maurer mauert, dann macht ein Gutachter Gutachten). Richtig ist: ein Sachverständiger erstellt Gutachten.

Wie erkennt man Sachverstand?

Wenn Sie sich bislang mit dieser Thematik noch nicht näher beschäftigt haben, dürfte Ihnen spätestens jetzt diese Frage kommen.

Gestatten Sie mir daher folgenden kleinen Exkurs.

Nachfolgend möchte ich Ihnen einige Begrifflichkeiten erläutern, die Ihnen bei der Wahl eines geeigneten Sachverständigen helfen können.

1. Beratende(r) Ingenieur(in) / Architekt(in)

Diese Berufsbezeichnungen sind gesetzlich geschützt. Doch was bedeutet das?

Zuständig für Anerkennung und Vergabe sind die Architekten- und Ingenieurkammern der Länder. Geregelt ist dies in den jeweiligen Kammergesetzen, z.B. dem Berliner Architekten- und Baukammergesetz.

Um diesen Titel führen zu dürfen, muss die betreffende Person eine Fülle von (qualitativen) Anforderungen erfüllen. Hierzu gehören u.a., dass er / sie:

- auf Grund des Ingenieurgesetzes die Berufsbezeichnung „Ingenieur/in“ führen darf oder eine Berufsausbildung für die in § 30 ABKG genannten Aufgaben seiner Fachrichtung an einer Universität, Hochschule oder Fachhochschule mit Erfolg abgeschlossen hat, die eine Mindestregelstudienzeit von vier Jahren oder acht Semestern umfasst,
- eine einschlägige praktische Tätigkeit von zwei Jahren ausgeübt oder die Befähigung zum höheren bau- oder vermessungstechnischen Verwaltungsdienst erworben hat,
- den Beruf freischaffend oder als gesetzliche Vertreterin oder gesetzlicher Vertreter einer Ingenieurgesellschaft ausübt und
- die Verpflichtung zur Einhaltung der Berufsordnung, wonach Beratende Ingenieure und Architekten unabhängig, eigenverantwortlich, selbständig, gewissenhaft sowie unter Ausschluss von Handels-, Produktions- und Lieferinteressen treuhänderisch für ihre Auftraggeber tätig sein müssen, einhält.

Die Kammern können Ordnungswidrigkeiten ahnen (Kammergerichte). Sie haben eigene Sachverständigen- und Schlichtungsordnungen.

Daher kann der Zusatz „Beratende(r) Ingenieur(in)“ bzw. „Architekt(in)“ als erster Qualitätsnachweis angesehen werden.

Übrigens: Die Erstellung von Gutachten ist eine „Besondere Leistung“ und wird daher nicht in der HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen) geregelt.

Die Vergütung von Gutachten ist i.d.R. frei verhandelbar und liegt i.d.R. mind. 10% über den im JVEG (Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetz) genannten Sätzen.

Weitergehende Informationen finden Sie z.B. auf den jeweiligen Kammerseiten, z.B. www.baukammer-berlin.de.

¹ Der besseren Lesbarkeit wegen verwende ich gelegentlich nur die maskuline Form.

2. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Wie bereits eingangs erläutert, ist dies die einzige gesetzlich geschützte Bezeichnung des Begriffs „Sachverständiger“.

Die Bestellung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erfolgt nur durch die in Deutschland dafür autorisierten Bestellungsorgane (für das Bauwesen sind das die Architektenkammern, Ingenieurkammern, Industrie- und Handelskammern und Handwerkskammern). Die Sachverständigen werden von unabhängiger Seite auf ihre fachliche Qualifikation geprüft und verpflichten sich zur unparteilichen Ausführung ihrer Gutachtertätigkeit durch die Ablegung ihres Eides.

Daher kann der Zusatz „Öffentlich bestellte(r) und vereidigte(r) Sachverständige(r)“ ebenfalls als Qualitätsnachweis angesehen werden.

Der Titel „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“ ist jedoch nur für Gerichte von Interesse. Der Sinn der Bestellung liegt darin, Gerichten eine Liste von Sachverständigen zur Verfügung zu stellen, die von den Gerichten zur Klärung von Sachfragen herangezogen werden können, falls das Gericht selber über kein ausreichendes Fach- oder Sachwissen verfügt. Die Sachverständigen unterstützen dabei lediglich die Entscheidungsfindung. Sie treffen selber keine rechtliche Wertung.

Die Gerichte sind nicht an die Listen gebunden. Sie können auch freie Sachverständige beauftragen.

Dank Europa ist jetzt auch der Gutachter nach DIN EN ISO 17024 (Personenzertifizierung) dem ö.b.u.v. Sachverständigen gleichgestellt, so dass Gerichte auch diese Sachverständigen beauftragen können.

Erstellt ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ein Gutachten außerhalb eines Gerichtsauftrages, so handelt es sich hierbei ebenso um ein Privatgutachten wie bei allen anderen Sachverständigen auch.

Die Vergütung von Gerichtsgutachten wird im JVEG (Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetz) geregelt. Die genannten Sätze liegen ca. 10% unter den marktüblichen Sätzen, damit begründet, dass der Staat nicht insolvent gehen kann.

Die Vergütung von Privatgutachten ist dafür frei verhandelbar.

3. Zertifizierte und Sonstige Sachverständige

Selbstverständlich gibt es auch viele Sachverständige, die weder über eine öffentlich Bestellung verfügen, noch Architekt oder Beratender Ingenieur sind.

Dies bedeutet nicht zwangsläufig, dass diese nicht qualifiziert sind. Von einem Handwerksmeister mit jahrelanger Berufserfahrung kann man sicherlich sehr viel Kompetenz (auf seinem Gebiet) erwarten. Einem ungelernten Hilfsarbeiter spreche ich diese ab.

Vorsicht ist geboten, wenn mit irgendwelchen (Fantasie-)Titeln und Zertifikaten geworben wird.

Zertifizierungen

Zertifizierungen werden von den unterschiedlichsten Organisationen angeboten.

Über die Qualität lässt sich vortrefflich streiten.

Für Sie wichtig ist primär, ob der Sachverständige als Person zertifiziert (nach DIN EN ISO/IEC 17024) ist, oder die Organisation / Firma / das Büro für die er / sie arbeitet (nach DIN EN ISO 9001). Letztere hat mit Fachwissen nichts zu tun, sondern mit Verwaltungs-/Büroorganisation.

Es sollte immer die Person zertifiziert sein, die für Sie tätig werden soll. Aber auch hier ist Vorsicht geboten, da auch die Personen-Zertifizierung unterschiedliche Qualitäten zulässt und jeder nach eigenen Vorgaben zertifizieren kann, ohne von der staatlich beliehenen Deutschen Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) in Berlin eine Akkreditierung haben zu müssen.²

Daher ist für Sie wichtig zu wissen, was genau zertifiziert wurde. Die Zertifizierung sollte immer nach DIN EN ISO 17024 (Personenzertifizierung) erfolgt sein.

Wichtig ist die Qualifikation (z.B. Beratender Ingenieur), die Berufserfahrung und die regelmäßige Weiterbildung – alles bezogen auf die von Ihnen gewünschte Aufgabenstellung.

² Zitat Dr. Peter Bleutge in Der Bausachverständige Sonderheft 10 Jahre, Seite 11, 2015-12

Verbände und Organisationen

Nachfolgend einige Adressen, wo Sie weiterführende Informationen erhalten können:

Bundesarchitektenkammer e.V. Berlin - www.bak.de

Bundesingenieurkammer e.V. Berlin - www.bingk.de

Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V. Weil am Rhein - www.bdsf.de

Bundesverband Deutscher Bausachverständiger e.V. München - www.bbbausv.de

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. - www.bvs-ev.de

Institut für Sachverständigenwesen e.V. Köln - www.ifsforum.de

Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. Berlin - www.zdh.de

und weitere.

Vorgehensweise bei Untersuchungen

Bevor mit der eigentlichen Untersuchung begonnen werden kann, sind im Vorfeld eine Reihe von Maßnahmen und Klärungen erforderlich:

- Klärung der Aufgabenstellung (was soll untersucht werden)
- Studium der Unterlagen (was wurde ausgeschrieben, gibt es Planungsfehler, was wurde eingebaut)
- Klärung: müssen Nachbarn, Mieter oder sonstige Dritte informiert / um Erlaubnis gefragt werden (Zugang zur Wohnung / Privateigentum)
- Klärung: ist der freie Zugang gewährleistet oder werden Gerüste und Hilfsmittel benötigt
- Klärung: ist die Wetterlage zu beachten
- Klärung: ist eine Bauteilöffnung erforderlich
- Welche Untersuchungen sind erforderlich (zerstörungsfreie oder zerstörende Untersuchungen)

Zerstörungsfreie und zerstörende Prüfverfahren

Im Rahmen der Untersuchung wird zwischen zerstörungsfreien und zerstörenden Prüfverfahren unterschieden. Zerstörungsfrei sind solche Prüfverfahren, bei denen das zu untersuchende Bauteil nicht geöffnet werden muss bzw. nach Abschluss der Untersuchung der Eingriff nicht erkennbar ist. Beispielhaft seien hier die Thermografie oder das Wiedereinsetzen einer zuvor entfernten Glasscheibe genannt.

Kann auf diese Art und Weise die Ursache für den Mangel nicht festgestellt werden, ist es erforderlich, den Baukörper zerstörend zu öffnen. Beispielhaft seien hier das Aufschneiden von Abdichtungsbahnen und das Abschlagen von Putzflächen genannt.

Zerstörenden Prüfverfahren werden angewandt, wenn es auf die möglichst genaue Kenntnis der eingesetzten Materialien und Aufbauten ankommt. Wichtig ist zu wissen, dass diese Bereiche nach Wiederherstellung oftmals leider gut erkennbar sind (z.B. farbliche / strukturelle Absetzung zwischen alter und neuer Putzfläche).

Bauteilöffnungen dürfen aus haftungsrechtlichen Gründen nicht von mir selber erbracht werden, da es sich hierbei um handwerkliche Leistungen handelt. Hierfür und für die anschließende fachgerechte Schließung des Baukörpers ist ein fachlich geeigneter Handwerksbetrieb zu beauftragen.

Kosten

Für Gerichtssachverständige (also die öffentlich bestellten und vereidigten) ist die Honorierung im JVEG (Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetz)³ geregelt.

So beträgt der Stundensatz je nach Sachgebiet zwischen 70,- und 90,-Euro, zzgl. MwSt.

Hinzu kommen weitere Kosten, z.B. für die Fotodokumentation, für Schriftstücke und Fahrtkosten.

Für Privatgutachten liegt das Honorar i.d.R. mind. 10% über den Sätzen des JVEG.

Bedenke: Es gibt immer jemand, der es noch billiger macht. Aber: Nichts gibt es umsonst und Qualität schon gar nicht.

³ Vollständig: Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten.

Vorgehensweise bei Streitigkeiten

Liegt ein Mangel vor oder nicht?

Handelt es sich um sogenannte „hinzunehmende Unregelmäßigkeiten“?

Hierbei gehen erfahrungsgemäß die Meinungen schnell auseinander. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, wird schnell der Rechtsweg beschritten. Dies ist teuer, der Ausgang oftmals ungewiss, und selbst wenn man Recht bekommt – ist der Verursacher danach überhaupt noch greifbar oder ist er vielleicht schon insolvent?

Mein Vorschlag:

1. Lassen Sie sich zuerst von einem Sachverständigen eine erste Einschätzung geben. Häufig kann dieser schon aus den vorliegenden Unterlagen erste Rückschlüsse ziehen. Diese bautechnische Beratung ist die kostengünstigste Lösung für den Einstieg.
2. Besprechen Sie mit ihm / ihr die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wie Schiedsgutachten, Privatgutachten, Beweissicherungsverfahren etc.
3. Beachten Sie, dass im Falle eines Gerichtsverfahrens das Gericht seinen eigenen Gutachter einsetzen kann und wird. Es kann ein von Ihnen beauftragtes Privatgutachten zulassen oder auch nicht. Das Gericht entscheidet, ob die Ihnen bislang entstandenen Kosten für das Privatgutachten anerkannt und erstattet werden oder nicht.
4. Stimmen Sie rechtliche Schritte frühzeitig mit Ihrem (im Baurecht visierten) Rechtsberater ab. Ein guter Sachverständiger führt keine Rechtsberatung durch. Das überschreitet seine Kompetenzen.

Haftpflicht des Sachverständigen

Auch ein Sachverständiger macht Fehler.

Daher sollte er in Ihrem Interesse über eine Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichendem Deckungsrahmen verfügen und Sie hierüber spätestens zum Zeitpunkt der Angebotserstellung unterrichten.

Falls es dann doch einmal zu Streitigkeiten kommt, sollte er Sie bereits im Vorfeld über eine mögliche Schiedsstelle informiert haben. Am besten schon mit der Angebotsabgabe.

WORAUF SOLLTEN SIE ACHTEN, BEVOR SIE EINEN SACHVERSTÄNDIGEN VERPFLICHTEN

Der BDSF – Bundesverband Deutscher Sachverständige und Fachgutachter e.V. empfiehlt:

- Prüfen Sie ob der Fachbereich des Sachverständigen auch mit der Aufgabenstellung einhergeht
- Wählen Sie wenn möglich einen Sachverständigen aus Ihrer Umgebung
- Wenden Sie sich an Kammerorganisationen oder einen der großen Sachverständigenverbände um dort entsprechende Empfehlungen zu erhalten
- Recherchieren Sie in Branchenbüchern oder im Internet
- Erkundigen Sie sich bei Herstellern oder in der Branche über fachkundige und renommierte Sachverständige
- Überprüfen Sie die Qualifikation und eventuelle Anerkennungen / Zertifizierungen des Sachverständigen
- Fragen Sie potentielle Sachverständige an, indem Sie Ihr Problem kurz umreißen
- Prüfen Sie, ob das Auftreten des Sachverständigen professionell ist
- Klären Sie, ob der Sachverständige die von Ihnen geforderten Vorgaben (z.B. Einhaltung von Terminen, Anwendung eines bestimmten Verfahrens) kennt und garantieren kann

Zum Schluss noch ein Tipp:

Sie müssen nicht warten bis das Kind in den Brunnen gefallen ist.

Bereits in der Planungsphase können Sie sich von Spezialisten beraten lassen.

Denken Sie auch frühzeitig über eine planungs- und baubegleitende Qualitätsüberwachung nach.

Eine Streitvermeidung ist für alle das Beste. Sie spart Zeit, Geld und Nerven.

Noch Fragen?

Sie erreichen mich unter 03322 – 203191, 0176 – 528 23 517 oder info@risse-ing.de.