

PRO XPERTS

PREIS: 9,75 EUR
FÜR DGUSV MITGLIEDER
KOSTENFREI

**HONORARE
RICHTIG KALKULIEREN**

**TYPISCHE FEHLER IN GUTACHTEN –
UND WIE MAN SIE VERMEIDET**

**NEUE FUNKTION FÜR DGUSV MITGLIEDER:
DIGITALE ZERTIFIKATE UND URKUNDEN**

**DIE ENTWICKLUNG DES
SACHVERSTÄNDIGENMARKTES IN
DEUTSCHLAND**

**SANIERUNGSPFLICHTEN
& ENERGIEEFFIZIENZ:**

**NEUE AUFGABEN FÜR
BAUGUTACHTER**



Die besten Angebote für Sie
GutachterShop24.com

Ihr persönliches DGuSV Starterset

10x DGuSV Prägestempel
12,99 EUR

2x DGuSV Hinterglasaufkleber
6,99 EUR

1x DGuSV Gutachterstempel
59,90 EUR

25x DGuSV Siegel-Aufkleber
6,99 EUR

1x DGuSV PKW-Schild mit Saugnäpfen
39,99 EUR

1x DGuSV PKW-Magnetschild
23,99 EUR

für nur
109,99 EUR
statt 163,85 EUR



Kaufen Sie jetzt **Ihr persönliches DGuSV Starterset**
auf **www.gutachtershop24.com**

Editorial

Sachverständigen- und Gutachtenpraxis		Kooperationen/Gutachterkonditionen	
Sanierungspflichten und Energieeffizienz: Neue Aufgaben für Baugutachter	5	Neue Funktion für DGuSV Mitglieder: Digitale Zertifikate und Urkunden	33
Die Zukunft des Sachverständigenberufs: Digitalisierung, KI und neue Anforderungen	8	Die Deutsche Gutachterauskunft 2026 - alles wird neu	35
Der professionelle Gutachtenauftrag	11	Pagespeed SEO Webseite	37
Typische Fehler in Gutachten – und wie man sie vermeidet	15	CarFleet24: Neuwagenkauf heute	40
Aktuelles		Sonstiges	
Die Entwicklung des Sachverständigenmarktes in Deutschland	20	Honorare richtig kalkulieren	42
Online-Gutachten und Plattformen	23	Professionelle Fotos für Gutachten erstellen	44
Sachverständige als Experten in Medien und Öffentlichkeit	25	Sachverständige als Autoren: Fachwissen sichtbar machen und Expertise stärken	46
E-Mobilität im Gutachten	28	Datensicherheit im Sachverständigenbüro	49
KI-Gutachten vor Gericht: Gericht verweigert Honorar für Sachverständigen	30		

DAS DEUTSCHE GUTACHTER- UND SACHVERSTÄNDIGENMAGAZIN proXPERTS

Herausgeber / Impressum gem. § 6 TDG:

Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. (DGuSV)
Bundesgeschäftsstelle
Reichenbrander Strasse 4
DE-09117 Chemnitz
(Steuernummer): 215/142/08643
(Vorstand): Michael Fischill
(Sitz der Gesellschaft): Chemnitz
AG Chemnitz VR2484

Service

Telefon: +49 (03 41) 462 62 62 34
Telefax: +49 (03 41) 462 62 64 00
Email: info@pro-xperts.de
Internet: pro-xperts.de

Chefredakteur

Markus Sedlmeier (MS) v. i. S. d. Pr. /MDSTV

Redaktion

Mag. Werner Weber (WW)
Jana Hedrich (JH)
Antje Sengebusch B.A. (AS)
Prof. Dr. Carsten Fuchs (CF)

Layout/Produktion

Jan Glamann (Artdirector) cayou media

Gewerbliche Anzeigen

Susanne Fischer

Allgemeine Hinweise

Haftungsansprüche gegen den Herausgeber und/oder Verlag, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter/unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Der Verlag und Herausgeber übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Informationen bzw. Richtigkeit der Bezugsquellen sowie für die Eignung für Zwecke des Nutzers. Die in proXPERTS verwendeten Inhalte unterliegen dem Urheberrecht. Ohne Erlaubnis darf dieses Magazin, auch auszugsweise oder Teile davon, nicht vervielfältigt, übertragen, abgeschrieben, übersetzt, verbreitet oder in abrufbaren Systemen gespeichert werden, unabhängig, auf welche Weise oder mit welchen Mitteln dies geschieht. Die Inhalte dieser Ausgabe proXPERTS wurden unter Mithilfe von KI erarbeitet.

Bildquellen

envato.elements: FSK8NDJ, 8G2L3PR, BMKLM6W, EYFH5VG, PRHHLRB, 5D86ZKA, 79PPLQV, L7KP5A5, 3TJBZM8, CEHWHB8, 52WYT3G, PMKW8DP | DGuSV: Logo, Cover | cayou media: Werbung | GAS: Grafiken | EWIVS Certification GmbH: Zertifizierungsabbildung | CarFleet: bereitgestellte Werbegrafik | DGA: bereitgestellte Werbegrafik, hotel.info: Werbung - Seite 41 | cayou media: Werbung - Seite 32 (iStock: 26847656) | GAS: Grafiken - Seite 2/53

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

die Tätigkeit von Sachverständigen steht seit jeher für herausragende Fachkompetenz, unabhängige Einschätzung und ein hohes Maß an Vertrauen. Doch auch der Sachverständigenmarkt befindet sich in einem ständigen Wandel: Technologische Innovationen, neue gesetzliche Vorgaben und sich verändernde Rahmenbedingungen tragen dazu bei, dass sich das Berufsbild der Sachverständigen stetig weiterentwickelt und anpasst.

In dieser Ausgabe von **ProXPERTS** widmen wir uns eingehend diesen aktuellen Entwicklungen. Ein zentrales Schwerpunktthema ist die wachsende Relevanz von Energieeffizienz sowie die neuen Sanierungspflichten im Gebäudebereich. Insbesondere Baugutachter stehen vor neuen Herausforderungen, denn verschärfte gesetzliche Regelungen und die steigenden Erwartungen an nachhaltiges Bauen wirken sich zunehmend auf die Immobilienbewertung und die Bewertung von Bauleistungen aus.

Darüber hinaus prägt die fortschreitende Digitalisierung die Arbeit von Sachverständigen in vielerlei Hinsicht. Digitale Werkzeuge, innovative Plattformen und zunehmend auch der Einsatz von künstlicher Intelligenz eröffnen neue Möglichkeiten im Berufsalltag. Sie werfen aber auch wichtige Fragen auf: Welche Rolle wird Technologie künftig bei der Erstellung von Gutachten spielen? Wie kann dabei die hohe fachliche Qualität und Unabhängigkeit der Sachverständigen weiterhin gewährleistet werden?

Neben diesen Zukunftsthemen nehmen wir in dieser Ausgabe auch zahlreiche praxisrelevante Aspekte aus dem Alltag von Sachverständigen in den Blick. Dazu zählen unter anderem die Entwicklung des Marktes, neue Anforderungen an Gutachten, Fragen zu Honorarkalkulationen sowie Themen wie Datensicherheit und professionelle Dokumentation.

Als DGuSV ist es unser Anliegen, Sachverständige nicht nur miteinander zu vernetzen, sondern sie auch aktiv bei aktuellen Entwicklungen zu begleiten und praxisnahe Informationen bereitzustellen. Mit **ProXPERTS** möchten wir kontinuierlich Impulse geben, neue Perspektiven eröffnen und den fachlichen Austausch innerhalb der Branche fördern.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und viele nützliche Anregungen für Ihre tägliche Arbeit als Sachverständiger.

Ihre Redaktion

ProXPERTS – Das Magazin für Sachverständige

SANIERUNGSPFLICHTEN UND ENERGIEEFFIZIENZ: NEUE AUFGABEN FÜR BAUGUTACHTER



Der Gebäudebestand im Wandel

Der Gebäudesektor in Deutschland und Europa befindet sich im Umbruch. Um den Klimaschutzzielen gerecht zu werden und steigenden Energiepreisen sowie neuen gesetzlichen Vorgaben zu begegnen, müssen Gebäude künftig deutlich energieeffizienter betrieben werden. Während Neubauten bereits seit Jahren strengen energetischen Anforderungen unterliegen, rücken nun verstärkt ältere Bestandsgebäude in den Fokus.

Ein erheblicher Teil der Immobilien in Deutschland wurde zu einer Zeit errichtet, in der Energieeffizienz kaum eine Rolle spielte. Viele dieser Gebäude sind heute energetisch veraltet und entsprechen nicht

mehr den aktuellen Anforderungen an nachhaltiges Bauen. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden gilt deshalb als zentraler Bestandteil der Energiewende.

Für Eigentümer bedeutet dies meist hohe Investitionen. Gleichzeitig ergeben sich daraus neue Aufgaben für Baugutachter und Sachverständige: Die Bewertung von Gebäuden umfasst heute nicht mehr nur Bauschäden oder Baumängel, sondern zunehmend auch Fragen zur Energieeffizienz, zu Sanierungspflichten und zur Werthaltigkeit einer Immobilie.

Damit wandelt sich auch das Berufsbild des Baugutachters: Er wird immer häufiger zum Berater in Fragen der energetischen Modernisierung und nachhaltigen Gebäudenutzung.

Neue gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung wird maßgeblich durch neue gesetzliche Vorgaben auf europäischer und nationaler Ebene beeinflusst. Insbesondere die EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) zielt darauf ab, den Energieverbrauch im Gebäudesektor deutlich zu senken und langfristig klimaneutrale Gebäude zu schaffen.

Da Gebäude einen erheblichen Anteil am Energieverbrauch und an den CO₂-Emissionen haben, gelten sie als Schlüsselbereich für die Erreichung der Klimaziele. Daher werden europaweit Maßnahmen zur energetischen Sanierung forciert.

In Deutschland werden die Vorgaben hauptsächlich durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt. Es regelt unter anderem:

- Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden
- Pflichten zur energetischen Sanierung
- Anforderungen an Heizungsanlagen
- Vorgaben zur Dämmung von Gebäudeteilen

Eigentümer älterer Gebäude können verpflichtet sein, Maßnahmen wie den Austausch alter Heizungsanlagen, die Dämmung von Dachflächen oder die Modernisierung technischer Anlagen umzusetzen.

Für Baugutachter entstehen dadurch neue Fragestellungen: Welche Maßnahmen sind notwendig und welche Auswirkungen haben sie auf Wert und Zustand einer Immobilie?

Die energetische Bewertung von Gebäuden

Ein zentrales Aufgabengebiet für Baugutachter ist die energetische Bewertung von Immobilien. Dabei geht es nicht nur um den aktuellen Energieverbrauch, sondern auch um die Analyse möglicher Sanierungsmaßnahmen.

Typische Fragestellungen sind:

- Wie hoch ist der energetische Sanierungsbedarf eines Gebäudes?
- Welche Maßnahmen sind technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar?
- Welche Einsparpotenziale lassen sich durch Modernisierungen erreichen?
- Welche gesetzlichen Anforderungen müssen erfüllt werden?

Bei der Bewertung spielen viele Faktoren eine Rolle, wie Bauweise, Materialwahl, Dämmqualität und die Effizienz der Heiz- und Lüftungssysteme. Baugutachter müssen verschiedene Datenquellen zusammenführen und sowohl bauliche als auch technische Aspekte berücksichtigen. Ziel ist eine ganzheitliche Einschätzung, die technische und wirtschaftliche Gesichtspunkte vereint.

Sanierungspflichten im Gebäudebestand

Eigentümer müssen sich zunehmend mit der Frage auseinandersetzen, ob und in welchem Umfang sie gesetzlich zur energetischen Modernisierung verpflichtet sind – besonders bei älteren Immobilien. Typische Sanierungspflichten betreffen zum Beispiel:

- den Austausch alter Heizkessel
- die Dämmung von obersten Geschossdecken
- die Modernisierung technischer Anlagen
- energetische Verbesserungen bei umfassenden Renovierungen

Ob und wann diese Maßnahmen umzusetzen sind, hängt von Baujahr, Umfang geplanter Renovierungen und Nutzung der Immobilie ab. Baugutachter beurteilen, welche Maßnahmen notwendig, sinnvoll oder wirtschaftlich tragbar sind. Ihre Gutachten sind oft Grundlage für Investitionsentscheidungen, Förderanträge oder Finanzierungen.

LESEN SIE MEHR

SIE SIND DGuSV-MITGLIED?

MELDEN SIE SICH AN UND LESEN SIE MEHR
KOSTENFREI!

SIE SIND KEIN DGuSV-MITGLIED?

REGISTRIEREN SIE SICH JETZT UND
NUTZEN SIE DIE VORTEILE DES DGuSV!

OHNE ANMELDUNG HERUNTERLADEN

Preis: 9,75 EUR