

Sachverständiger Wertermittlung von Immobilien (TÜV) Modul 1 - Sachverständigentätigkeit

Martin Mohren

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter und Schiedsrichter für Baustreitigkeiten
(SOBau)

Schillerstraße 83 - 41061 Mönchengladbach
02161-4668270 (Telefon)
mohren@ra-mohren.de
www.ra-mohren.de

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Einleitend soll ein Überblick vermittelt werden zwischen den unterschiedlichen Arten von Sachverständigen und den unterschiedlichen Formen der Ausübung der Sachverständigentätigkeit:

- „freie“ Sachverständige
- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Zertifizierte Sachverständige
- Gutachterausschuss gemäß §§ 192ff. BauGB
- Etc.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

In der Praxis lassen sich Streitige Sachverhalte in einer Vielzahl der Fälle nur durch eine Bewertung durch einen Sachverständigen entscheiden und einem Ergebnis zuführen. Allein die zuvor benannten Beispiele zeigen, dass in Deutschland kein einheitliches Sachverständigenwesen existiert, der Begriff des Sachverständigen ist sogar noch nicht einmal gesetzlich definiert.

Dort, wo z.B. in der Zivilprozessordnung der Begriff des Sachverständigen (-beweis) verwendet wird, wird sein Bedeutungsinhalt vorausgesetzt.

Grundsätzlich besteht jedoch Einigkeit, dass der Sachverständige ein Spezialist auf einem eng definierten Sachgebiet ist, das in der Regel einen Teilbereich seines Berufes bildet (BVerwG GewArch 1973,263).

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Hieran anschließend führt nicht automatisch die Ausübung eines Berufes zu einer Spezialisierung mit der Konsequenz, sich Sachverständiger nennen zu dürfen. Es muss vielmehr eine erhebliche Spezialisierung vorliegen, dazu gehört im Regelfall die Aneignung von Spezialkenntnissen.

Dies soll an dem nachfolgendem Beispiel erörtert werden:

Das Landgericht Bonn hatte in einem Verfahren zu entscheiden, ob die Bezeichnung als „Bau-Sachverständiger“ ohne Benennung von Sachgebieten irreführend ist. „Handelnder“ war ein Architekt, der seit 30 Jahren Mitglied der Architektenkammer war und auf eine umfangreiche Tätigkeit als Gerichtsgutachter verweisen konnte,

LG Bonn, Urteil vom 07.09.2011 – 16 O 15/11.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

„Freier“ Sachverständiger

Der Begriff des „freien“ Sachverständigen wurde von den Sachverständigenverbänden geprägt.

Maßgebliches Abgrenzungskriterium ist, dass ein solcher Sachverständiger weder öffentlich bestellt und vereidigt ist noch zertifiziert.

Entsprechend der zuvor vorgestellten Entscheidung muss auch ein solcher Sachverständiger sich im Rahmen des UWG bewegen.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Ö. b. u. v. Sachverständiger

Die Bestellungszuständigkeit hat der Gesetzgeber vorrangig in die Hand der Selbstverwaltungskörperschaften der Wirtschaft gelegt (IHK, Handwerkskammer, Ingenieur- und Architektenkammer etc.).

Einschlägige Regelungen finden sich zum Beispiel in der GewO oder der HwO. Diesem Sachverständigen hat der Gesetzgeber eine hervorgehobene, besondere Stellung zuerkannt, so dass ggfls. im Falle des Missbrauches strafrechtliche Konsequenzen drohen können.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Zertifizierter Sachverständiger

Von den beschriebenen „Arten“ des Sachverständigen ist diese Form die wahrscheinlich „jüngste“ und ist maßgeblich zurück zu führen auf das auch auf nationaler Ebene immer bedeutsamere EU-Recht.

In den übrigen Staaten der EU existiert nicht das Institut des ö. b. u. v. Sachverständigen. Dort hat vielmehr die Form der Akkreditierung einen historischen Hintergrund.

Ist ein Sachverständiger nach der Euro-Norm 45013 bzw. EN ISO/IEC 17024 in Deutschland akkreditiert und zertifiziert, so dies auch als Qualitätsnachweis in den übrigen EU-Mitgliedstaaten gelten (Stichwort: Harmonisierung: CE-Kennung, DIN EN, Eurocodes, etc.).

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Gutachterausschüsse

Im Bereich der Immobilienbewertung ist abschließend noch das Institut des Gutachterausschusses zu benennen, §§ 192ff. BauGB

§ 192 Gutachterausschuss

- (1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.
- (2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.
- (3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.
- (4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1.

- die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,

2.

die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,

3.

- die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder

4.

- Gerichte und Justizbehörden

- es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

- (2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

- (3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

- (4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

- (5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1.

- Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,

2.

- Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,

3.

- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und

4.

- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

- Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Das Institut „**Gutachterausschuss für Grundstückswerte**“ wurde im Jahre 1960 im Rahmen des Bundesbaugesetzes geschaffen.

Sinn und Zweck dieser seinerzeit gesetzlich Institution ist die Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Der Ausschuss als Gremium setzt sich aus erfahren Immobilienbewertungssachverständigen zusammen.

Von den jeweiligen Notariaten im zuständigen Bereich werden insoweit die für die Tätigkeit relevanten Daten an die Geschäftsstelle des Ausschusses übermittelt.

A. Arten von Sachverständigen / Arten von Gutachten

Die Tätigkeit der zuvor beschriebenen Sachverständige (mit Ausnahme des Gutachterausschusses) erstreckt sich dann typischerweise und nicht abschließend auf folgende Tätigkeiten:

- Privatgutachten
- Gerichtsgutachten
- Schiedsgutachten (Abgrenzung zum Schiedsgericht)

Inhalte, Rechte und Pflichten aus diesen Tätigkeiten werden nachfolgend behandelt.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Die Tätigkeit eines Sachverständigen erfolgt regelmäßig nicht unaufgefordert, sondern aufgrund einer voran gegangenen Kontaktaufnahme durch einen Auftraggeber, der den Sachverständigen zunächst laienhaft beschrieben mit einer Begutachtung beauftragt. Regelmäßiger Aufhänger für eine gutachterliche Tätigkeit ist somit die Erteilung eines entsprechenden Auftrages, d.h. juristisch die Begründung eines Vertragsverhältnisses zwischen Auftraggeber und Sachverständigen.

Für sämtliche nachfolgenden Betrachtungen ist das Zustandekommen eines solchen Vertragsverhältnisses von maßgeblicher Bedeutung, wobei zunächst die Frage zu klären ist, um welche Art Vertragsverhältnis es sich handelt.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

In Betracht kommen zur Abgrenzung grundsätzlich nur zwei Vertragstypen, und zwar:

Dienstvertrag oder Werkvertrag

Das maßgebliche Abgrenzungskriterium zwischen diesen beiden Vertragstypen ist, ob über die eigentliche Tätigkeit (= Dienstleistung) (Werk-)Erfolg geschuldet wird.

Schuldet ein Sachverständiger lediglich eine Tätigkeit oder auch einen „Erfolg“? Was sind typische Tätigkeiten eines Sachverständigen Was ist in diesem Zusammenhang unter Erfolg zu verstehen bzw. wie ist dieser zu definieren? Dies soll anhand von Beispielen erläutert werden.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Beispiele:

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

In einem Vertragsverhältnis bestehen nicht nur sog. Hauptleistungspflichten, die idealerweise in einem schriftlichen Vertrag fixiert werden, sondern auch sog. Nebenpflichten (Aufklärungs-, Informations- und Hinweispflichten).

Sogar Dritte können über eine Schutzwirkung oder Leistungsnahe in den Vertrag mit einbezogen werden, d.h. mit diesen wird zwar regelmäßig kein (vergütungspflichtiges) Vertragsverhältnis begründet, dennoch können in einem bestimmten Rahmen Dritte Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Sachverständigen stellen – Beispiel: Wertgutachten für eine Objektfinanzierung; Bank als schutzwürdiger Dritter).

Dies hat zur Folge, dass eine privatgutachterliche Beauftragung letztlich einen dynamischen Prozess darstellt.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Die Hauptpflichten können und sollen zwar zu Beginn der Tätigkeit definiert werden, beispielsweise durch das Ausformulieren von Beweisfragen, letztlich muss der Sachverständige Art, Umfang und Tiefe der gestellten Fragen im Auge behalten, insbesondere vor dem Hintergrund, den zuvor heraus gearbeiteten Erfolg seiner Tätigkeit auch erreichen zu können, nämlich die Vorlage eines mangelfreien Gutachtens!

Dabei kann nicht deutlich genug betont werden, dass zur Erreichung dieses Zieles insbesondere auch die „Untersuchungstiefe“ von maßgeblicher Bedeutung ist und nicht intensiv genug mit dem Auftraggeber besprochen werden kann und muss.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Wann liegt ein mangelhaftes Gutachten vor?

§ 633 Abs. 2 BGB:

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

- 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst**
- 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.**

Frage: Wie definiere ich die Eignung für eine gewöhnliche oder Vertrag vorausgesetzte Verwendung bei der Erstellung eines Sachverständigengutachtens?

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Nochmals:

Da es für die Ausübung einerseits und für die Bewertung andererseits keine „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ gibt, ist für die Frage der Mangelhaftigkeit der geleisteten Sachverständigentätigkeit von maßgeblicher Bedeutung, Auftragsumfang und Prüfungstiefe schriftlich mit dem AG zu definieren und „dynamisch“ im Auge zu behalten im Zuge der Tätigkeit!!

Rechtsfolgen der Mangelhaftigkeit

- Minderung des Honorars
- Regelmäßig und vorrangig Schadenersatz (ggfs. auch ohne Fristsetzung)
- „Wiederherstellung des Zustandes, der bestehen würde, wenn das schadensbegründende Ereignis nicht eingetreten wäre“ (Vermögensschaden)

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Abschließend stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, wann mögliche Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen verjähren:

Verjährung § 634a BGB

5 Jahre für Planungs- und Überwachungsleistungen für ein Bauwerk

➤➤ (Beginn: Abnahme)

2 Jahre bei sonstigen Werken, die nicht Bauwerke sind

➤➤ (Beginn: Abnahme)

3 Jahre im Übrigen, §§ 634a Abs.1, Nr.3, 195 BGB

➤➤ Beginn unabhängig von einer Abnahme mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht und der Anspruchsteller Kenntnis erlangt von den anspruchsbegründenden Voraussetzungen und der Person des Schuldners! (Max. 10 Jahre ab Ende der Gutachtenerstellung)

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Die vorherigen Ausführungen gelten auch für die Tätigkeit eines Sachverständigen als Schiedsgutachter.

Im Gegensatz zur „normalen“ privatgutachterlichen Tätigkeit erfolgt hier die Beauftragung und die Begründung eines Vertragsverhältnisses nicht nur mit einem sondern mindestens mit zwei, regelmäßig unterschiedliche Standpunkte einnehmenden Auftraggeber. Diese schließen mit dem Sachverständigen einen sog. Schiedsgutachtervertrag.

Damit unterwerfen sich die Parteien einer solchen Vereinbarung hinsichtlich der Tatsachenfeststellung dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens. Dieses soll dann regelmäßig Bindungswirkung zwischen den Beteiligten entfalten. Umfang und Reichweite dieser Bindungswirkung ist individuell vereinbar, Sinn und Zweck sollte natürlich nicht ausgehöhlt werden!

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Die Feststellungen im Rahmen eines Schiedsgutachtens sollen dann auch regelmäßig als vorweg genommene Beweisaufnahme einem späteren Prozessverfahren dienen. Die Verbindlichkeit kann nur in einem sehr begrenzten Rahmen angegriffen bzw. angefochten werden, §§ 318ff. BGB, so z.B.:

- Gesetzes-, Sitten- oder Treuwidrigkeit des Schiedsgutachtens
- Offenbare Unbilligkeit oder Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens
- Ungeeignete Bewertungsmethoden
- Nichtberücksichtigung von Sachverhaltsangaben

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Ein Prozessverfahren kann unvermeidbar sein, da der Schiedsgutachter nur Sachfragen beantwortet, aber keine Rechtsfragen (Abgrenzung: Schiedsgutachter – Schiedsgericht).

Ein Schiedsgericht entscheidet zwischen den Parteien einen Sachverhalt sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht

Deshalb werden Schiedsgerichte regelmäßig mit Juristen besetzt. Ggfls. mangels eigener Sachkenntnis beauftragt dann ein solches Schiedsgericht zur Klärung von Sachfragen einen Sachverständigen mit der Begutachtung.

Auch bei dieser Tätigkeit handelt es sich um ein privatgutachterliches Vertragsverhältnis, wie zuvor dargestellt und erläutert.

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Für die Vergütung der Sachverständigentätigkeit gilt § 632 BGB:

- (1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.
- (2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.
- (3) Ein Kostenanschlag ist im Zweifel nicht zu vergüten.

Hier ist dringend zu empfehlen, mit dem Auftraggeber eine Vergütungsvereinbarung zu treffen! Andernfalls müsste durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens die Höhe der „üblichen Vergütung“ geklärt werden. Dabei obliegt die Beweislast beim Anspruchsteller, somit dem Sachverständigen. Dieser müsste sowohl die Kosten für ein solches Vergütungsgutachten zumindest als Vorschuss tragen!

B. Tätigkeit als Privatgutachter / Schiedsgutachter

Da der Umfang der Tätigkeit selten fest zu kalkulieren ist, wird die Vereinbarung einer Pauschalsumme nur selten in Betracht kommen.

Regelmäßig erfolgt die Abrechnung nach Aufwand, d.h. die erbrachten Stunden werden unter Zugrundelegung eines Stundenverrechnungssatzes in Ansatz gebracht.

Somit sollten ein Stundenverrechnungssatz und die Handhabung von Auslagen (Fahrkosten, Porto, Lichtbilder, Auslagen etc.) ausdrücklich vereinbart werden.

Da regelmäßig keine „Stundenlohnzettel“ erstellt und gegengezeichnet werden, empfiehlt es sich, mit dem Auftraggeber weiterhin zu vereinbaren, dass für die Abrechnung der Stundenaufstellung des Sachverständigen maßgeblich ist. Dies hat zumindest zur Folge auf die Beweislast der Stundenhöhe (siehe Beispiel)

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Auch hier stellt sich einleitend die Frage, wie die Tätigkeit des Sachverständigen hinsichtlich des Auftragsverhältnisses zu bewerten ist.

Wird ein Sachverständiger von einem Gericht beauftragt, erfolgt kein Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages. Die Benennung und Beauftragung des Sachverständigen erfolgt regelmäßig im Rahmen eines Beweisbeschlusses. Nach einhelliger Meinung erfolgt die Beauftragung durch das Gericht daher im Rahmen eines Verwaltungsaktes!

Wie noch nachfolgend zu erläutern ist, hat allein dieser „Einstieg“ zur Beauftragung maßgebliche Auswirkungen auf Inhalt und Umfang der Leistungspflichten, Haftung und Vergütung!

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Folgende Tätigkeitsfelder für einen Sachverständigen kennt z.B. das deutsche Gerichtswesen:

- 1. Beweissicherungsverfahren §§ 485 – 494a ZPO**
- 2. Prozessverfahren §§ 402 – 414 ZPO**
- 3. Zwangsversteigerungsverfahren**

Im Rahmen dieser Verfahren erfolgt die Tätigkeit der Gutachter im Rahmen einer:

- 1. Schriftlichen Gutachtenerstattung**
- 2. Mündlichen Gutachtenerstattung**
- 3. Oder einer Kombination aus beiden Tätigkeiten**

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Der Auftragsumfang
für die Sachverständigentätigkeit ergibt sich aus:

- Beweisbeschluss §§358, 359 ZPO
- Beweisfrage(n)
- Fragen im Rahmen einer mündlichen Anhörung

Frage:

Darf ein Sachverständige selbstständig Fragen ausformulieren und beantworten, die er für sachdienlich hält? Darf er dies bei den bestehenden Fragen in technischer Hinsicht? In rechtlicher Hinsicht? Darf für Rückfragen eine Rücksprache mit dem Gericht erfolgen?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

§ 407a ZPO - Weitere Pflichten des Sachverständigen

(1) Der Sachverständige hat unverzüglich zu prüfen, ob der Auftrag in sein Fachgebiet fällt und ohne die Hinzuziehung weiterer Sachverständiger erledigt werden kann. Ist das nicht der Fall, so hat der Sachverständige das Gericht unverzüglich zu verständigen.

(2) Der Sachverständige ist nicht befugt, den Auftrag auf einen anderen zu übertragen. Soweit er sich der Mitarbeit einer anderen Person bedient, hat er diese namhaft zu machen und den Umfang ihrer Tätigkeit anzugeben, falls es sich nicht um Hilfsdienste von untergeordneter Bedeutung handelt.

(3) Hat der Sachverständige Zweifel an Inhalt und Umfang des Auftrages, so hat er unverzüglich eine Klärung durch das Gericht herbeizuführen. Erwachsen voraussichtlich Kosten, die erkennbar außer Verhältnis zum Wert des Streitgegenstandes stehen oder einen angeforderten Kostenvorschuss erheblich übersteigen, so hat der Sachverständige rechtzeitig hierauf hinzuweisen.

(4) Der Sachverständige hat auf Verlangen des Gerichts die Akten und sonstige für die Begutachtung beigezogene Unterlagen sowie Untersuchungsergebnisse unverzüglich herauszugeben oder mitzuteilen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet das Gericht die Herausgabe an.

(5) Das Gericht soll den Sachverständigen auf seine Pflichten hinweisen.

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Die nachfolgenden, nicht abschließenden Fragen sollte sich ein Sachverständiger vor Auftragsannahme und Tätigwerden stellen:

Fallen die zu beantwortenden Fragen in mein Sachgebiet ? (ganz/teilweise?)

Liegen persönliche Ablehnungsgründe vor? (Stichwort: Befangenheit)

Klarheit der Aufgabenstellung

Ausreichender Auslagenvorschuss

Einhaltung der gerichtlich gesetzten Bearbeitungsfrist

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Nach Annahme des Gutachtauftrages erfolgt regelmäßig das Erfassen des Inhaltes der Gerichtsakte. Soweit möglich und ein Zutritt gewährt wird (Stichwort: Zwangsversteigerungsverfahren) schließt sich dann die Anberaumung und Durchführung eines Ortstermins an. Dabei ergeben sich regelmäßig folgende Frage- und Problemstellungen:

Was ist im Zusammenhang mit der Einladung zum Ortstermin zu beachten? Wen lade ich ein, wie lade ich ein?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Was ist bei der Durchführung des Ortstermins zu beachten? Wer darf/muss am Ortstermin teilnehmen? Wann darf der Ortstermin beginnen?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Bauteilsöffnung

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Welche Unterlagen darf ein Sachverständiger anfordern, einsehen, verwerten?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Darf ein Sachverständiger für (Teil-) Fragen außerhalb seines Sachgebietes weitere Sachverständige beauftragen? Wie hat dies zu erfolgen und was ist dabei zu beachten?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Im Rahmen einer gerichtlichen Tätigkeit besteht für den Sachverständigen die Pflicht und das oberste Gebot, die nachfolgende Maxime zu beachten:

Unabhängigkeit

und

Unvoreingenommenheit des Sachverständigen!

Dies kann nicht gegeben sein aufgrund von:

persönlichen Feindschaften oder Freundschaften, Verwandtschaft etc., berufliche Verbindungen, Regelmäßige Privatgutachtertätigkeit für eine Prozesspartei

persönliches Verhalten und/oder Aussagen des Sachverständigen im Gutachten oder im Ortstermin

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Aufgrund der einleitend beschriebenen Form der Beauftragung durch Verwaltungsakt im Rahmen eines Beweisbeschlusses ergeben sich auch hinsichtlich der Haftung erhebliche Unterschiede!

Mangels Begründung eines Vertragsverhältnisses, und zwar weder mit dem Gericht noch mit den Prozessparteien, scheiden vertragliche Ansprüche insgesamt aus.

Das deutsche Zivilrecht kennt grundsätzlich eine Norm, bei deren tatbestandlichen Erfüllung eine Haftung des Sachverständigen in Betracht kommt, und zwar § 839a BGB!

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

§ 839a BGB:

(1) Erstattet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht.

(2) § 839 Abs.3 ist entsprechend anzuwenden.

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Folgende Vorgaben müssen für eine Haftung vorliegen:

- 1. vom Gericht ernannter Sachverständiger**
- 2. unrichtiges Gutachten und Erstattung eines solchen**
- 3. Verfahrensbeteiligter (Kläger, Beklagter, Streithelfer, Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren)**
- 4. gerichtliche Entscheidung (Urteil, Vergleich, Zuschlagsbeschluss)**
- 5. „Beruhen“ der gerichtlichen Entscheidung auf dem unrichtigen Gutachten**
- 6. Grobe Fahrlässigkeit/ Vorsatz ; Abgrenzung zur einfachen Fahrlässigkeit; „unentschuldbare Pflichtverletzung“**
- 7. Beachtung von § 839 Abs. 3 BGB**

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

§ 839 Abs. 3 BGB:

Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.

Die „Hürden“ der gesetzlichen Vorgaben und der sich hierzu entwickelten Rechtsprechung soll an den nachfolgenden Urteilen erläutert und vertieft werden.

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Beispiele aus der Rechtsprechung:

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Mögliche Ansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren ab Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, spätestens mit Ablauf von 10 Jahren nach Gutachtenerstattung (mündlich oder schriftlich)

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Soweit der Sachverständige als Gerichtsgutachter tätig ist, bestimmt sich seine Vergütung nach dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG).

Dieses Gesetz ist seit dem 01.07.2004 in Kraft und regelt den Vergütungs- und Erstattungsanspruch von

- Sachverständigen
- Dolmetschern
- (sachverständigen) Zeugen
- **Die Vergütung ist nicht frei verhandelbar sondern zwingend vorgegeben und nur im Rahmen von § 13 JVEG „veränderbar“!**

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Die Vergütung der erbrachten Leistungen ist in § 8 Abs. 1 Nr. 1 JVEG geregelt, wonach grundsätzlich jedes Tätigwerden im Auftrage des Gerichts vergütungsfähig bzw. –pflichtig ist.

Umfang des Vergütungsanspruchs - § 8 Abs. 1 Nr. 1 JVEG:

Aspekte der Vergütung: Honorar für die Leistung, Fahrkostenersatz, Tage- und Übernachtungsgeld, Schreibkosten, Fotokopien, Telefon, Porto, Umsatzsteuer

Die Höhe des Stundenverrechnungssatzes richtet sich nach festen Honorargruppen (1-10), somit 50,00 – 90,00 Euro pro Stunde

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Die besondere Vergütung nach § 13 JVEG:

Über diese Vorschrift kann der Sachverständige unter bestimmten Voraussetzungen eine Erhöhung des anzuwendenden Stundenverrechnungssatzes erreichen, und zwar maximal auf das Doppelte . Dabei müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

Zustimmung beider Prozessparteien ODER

Zustimmung einer Prozesspartei und des Gerichte UND

Zahlung eines ausreichenden Betrages für die gesamte Vergütung als Vorschuss an die Staatskasse

Und: es gibt keinen Sachverständigen, der für den Regelsatz tätig wird!

Frage: Wann muss die Zustimmung vorliegen?

C. Tätigkeit als Gerichtsgutachter

Der entstandene und möglicherweise schon verdiente Vergütungsanspruch kann im Falle einer Nichtverwertbarkeit des Gutachtens (z.B. wegen erfolgreicher Ablehnung wegen Befangenheit) auch nachträglich noch entfallen, somit verbunden mit einer Rückzahlungsverpflichtung!

Weiterhin kann ein Vergütungsanspruch entfallen, wenn der Sachverständige nicht innerhalb von 3 Monaten nach Gutachtenerstattung (mündlich oder schriftlich) keine schriftliche Rechnung einreicht, § 2 Abs.1 Satz 1 JVEG.

Im übrigen verjährt der Vergütungsanspruch in 3 Jahren, § 2 Abs. 3 JVEG i.v.m. § 195 BGB, wobei die Frist zu laufen beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Tätigkeit erbracht wurde.

D. Übergreifende (jur., kaufm. und steuerl.) Aspekte

- Rechtsformwahl
- Versicherung
- Datenschutz
- Werbung
- Einkommensart / Umsatzsteuerpflicht / Gewerbesteuer