


Lothar Neimke
Andree Sachmerda

Der Sachverständige und seine Auftraggeber

2., aktualisierte Auflage

Fraunhofer IRB  Verlag

Neimke/Sachmerda/Klocke †

Der Sachverständige und seine Auftraggeber

Lothar Neimke
Andree Sachmerda
Wilhelm Klocke †

Der Sachverständige und seine Auftraggeber

2., aktualisierte Auflage

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-8953-6

ISBN (E-Book): 978-3-8167-8954-3

Layout / Satz / Herstellung: Gabriele Wicker

Umschlaggestaltung: Martin Kjer

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH + Co. KG, Stuttgart

Die hier zitierten Normen sind mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e.V. wiedergegeben. Maßgebend für das Anwenden einer Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist.

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2014

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart

Telefon +49 7 11 9 70-25 00

Telefax +49 7 11 9 70-25 08

irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

Vorwort

Bei der Vorbereitung von Entscheidungen und Klärungen von Problemen sowie bei Streitigkeiten ist es üblich geworden, dass ein Sachverständiger zur eindeutigen Klärung von Sachverhalten hinzugezogen wird. Für Politiker und Wirtschaftler ist es zur Selbstverständlichkeit geworden, Experten zu befragen.

Aber auch der Verbraucher und sein Rechtsanwalt bedürfen des Rates von Sachverständigen, um Fehlentscheidungen zu vermeiden und bei Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten ein objektives fachlich fundiertes Urteil zu erhalten.

Daher ist es ein besonderes Anliegen dieses Buches, über Grundlagen und Aufgaben der Sachverständigentätigkeit aufzuklären. Daneben sollen Denk- und Arbeitshilfen für die Tätigkeit der Sachverständigen gegeben werden, insbesondere auf den Gebieten der Beweissicherung und Schiedsgutachten und der gerichtlichen Tätigkeit des Sachverständigen.

Da die Tätigkeit des Sachverständigen jedoch eine »Ehe zwischen Technik und Recht« ist, werden im Kapitel 6 des Buches juristische Begriffe erläutert und rechtliche Hinweise gegeben, soweit es für die Tätigkeit des Sachverständigen erforderlich ist und für den Laien notwendig erscheint.

Ein Sachverständiger darf keine Unternehmerinteressen vertreten, sondern muss eigenverantwortlich und unabhängig seine Tätigkeit ausüben. Dazu gehört neben einem überdurchschnittlichen Fachwissen, Integrität und Redlichkeit auch ein hohes Maß an Mut zur Wahrheit. Durch die Sachverständigentätigkeit und das Erstellen von Gutachten, die plausibel und nachvollziehbar sein müssen, sollen Meinungsverschiedenheiten aufgeklärt und Streit beigelegt werden. Dabei gilt es gleichzeitig, Grenzen der technischen Möglichkeiten und des handwerklichen Könnens aufzuzeigen und zu bewerten.

Wirtschaft, Gerichte und Verbraucher sind auf das Urteil des Sachverständigen angewiesen. Dieses stärkt seine Position, setzt ihn aber auch erhöhter Kritik und Haftungsansprüchen aus.

Die jahrzehntelange Erfahrung der Autoren als bauende Architekten sowie als ö. b. u. v. Sachverständige für Gerichte, Versicherungen und private Auftraggeber spiegeln sich in dem Inhalt des Buches wider. Sie vermitteln ihr Wissen den angehenden und den bereits tätigen Sachverständigen. Stichwortartig wird der Leser durch die unterschiedlichen Aufgabenbereiche des Sachverständigen geführt, wobei immer wieder auf die einzuhaltenden Grundlagen für ein Gutachten hingewiesen wird. Der Auftraggeber für einen Gutachtauftrag kann aus dem Buch erkennen, welchen Sachverständigen er benötigt, und welche Aufgaben der Sachverständige zu erfüllen hat, damit das Gutachten als für ihn tauglich und nachvollziehbar verwertet werden kann.

Weiterhin ist es Ziel des Buches, sowohl dem Berufsanfänger als auch dem erfahrenen Experten eine Arbeitshilfe zur Orientierung auf dem zunehmend unübersichtlicher werdenden Gebiet der Sachverständigentätigkeit zu geben. Nichts geändert hat sich an den Grundsätzen einer verantwortungsvollen Sachverständigentätigkeit. Diese fordern, dass Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erstellen sind.

Das Sachverständigenbüro Klocke + Partner wird, nachdem Wilhelm Klocke verstorben ist, durch seinen Nachfolger, Andree Sachmerda, fortgeführt.

Bremen, im Juli 2014

Lothar Neimke, Andree Sachmerda

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	11
1 Grundlagen und Aufgaben der Sachverständigentätigkeit	13
1.01 Technischer Fortschritt und Rechtsordnungen	13
1.02 Sachverständiger – Berufung oder Beruf?	13
1.03 Bedeutung und Grenzen der Sachverständigentätigkeit	14
1.04 Allgemeine Voraussetzungen für die Sachverständigentätigkeit	15
1.05 Öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen nach der Mustersachverständigenordnung	16
1.06 Zertifizierung von Sachverständigen	24
1.07 Informationen zum Aufbau eines Qualitäts-Management-Systems zur Büro Zertifizierung	27
1.08 Sachverständigen-Gemeinschaften	28
1.09 Partnerschaftsgesellschaftsgesetz – PartGG	28
1.10 Sachverständigen-Partnerschaft in der GmbH	31
1.11 Erwartungen des Auftraggebers an den Sachverständigen	34
1.12 Der vom Gericht bestellte Sachverständige	36
1.13 Der privat beauftragte Sachverständige	39
1.14 Der im Auftrag einer Versicherungsgesellschaft tätige Sachverständige	40
1.15 Raterteilung durch den Sachverständigen	42
1.16 Gutachtenverweigerung und Ablehnung des Sachverständigen	44
1.17 Grundsätzliches zur Gutachtenerstattung	45
1.18 Auftragserteilung und Auftragsbestätigung	46
1.19 Vertragsbedingungen des Sachverständigen	48
1.20 Die Haftung des Sachverständigen und sein Versicherungsschutz	53
1.21 Urheberrechtsschutz an Gutachten	58
1.22 Honorar/Entschädigung des Sachverständigen	59
1.23 Übernahme und Abwälzung von Sachverständigenkosten	61

2	Durchführung der Sachverständigentätigkeit	62
2.01	Das Fachgebiet des Sachverständigen	62
2.02	Die Sachgebietsbezeichnungen im Bauwesen	64
2.03	Aufbau und Inhalt eines Sachverständigengutachtens	64
2.04	Formale Anforderungen an einen Gutachtenaufbau	65
2.05	Schema für den Gutachtenaufbau mit erforderlichen Inhaltsteilen	66
2.06	Verhalten des Sachverständigen bei einer Ortsbesichtigung	69
2.07	Bauteilzerstörende Untersuchungen	70
2.08	Schadensanalyse	72
2.09	Schadensfeststellung und Wertbestimmung	73
2.10	Arbeitshilfen für die Gutachtenabrechnung	76
2.11	Normen und Regeln im Bereich der Technik	79
2.12	Wertfaktoren, Wertkriterien, Skalierungen	81
2.13	Bauwerksmangel und Bauschaden	82
2.14	Die Zielbaumethode	84
2.15	Wertminderung und Quotelung	88
2.16	Definitionen für Rissbildungen	91
2.17	Schönheitsreparaturen – Renovierung bei Auszug	92
2.18	Problemlösungen	93
2.19	Der Besichtigungsbericht	94
2.20	Nutzung von Foto und Film als Zustandsfeststellung	95
2.21	Beispiele für Sachverständigentätigkeiten im Bauwesen	96
2.22	Baubegleitende Qualitätskontrolle	97
2.23	Fertigstellungsbescheinigungen	101
2.24	Beurteilung von Architektenleistungen	103
2.25	Mehrkosten – Erstattungsverpflichtung	105
2.26	Die Nutzung elektronischer Medien	106
3	Selbstständiges Beweisverfahren und private Beweissicherung	107
3.01	Bedeutung der Beweissicherung	107
3.02	Das selbstständige Beweisverfahren	108
3.03	Private oder außergerichtliche Beweissicherung	109
3.04	ZPO-Bestimmungen zum Sachverständigen-Beweis	110
3.05	Vorbereitung der Beweissicherung im Bauwesen	112
3.06	Muster für Arbeitsunterlagen Beweissicherung	113

3.07	Terminplanung	117
3.08	Ausrüstung für eine Ortsbesichtigung	117
3.09	Gliederung des Beweissicherungsgutachtens	119
3.10	Auswertung und Schlussbemerkung, Reparaturkostenschätzung	119
3.11	Muster für ein Beweissicherungsgutachten	122
4	Das Schiedsgutachten	128
4.01	Unterschied zwischen Schiedsgutachten und Schiedsgericht	128
4.02	Schiedsgutachtenabrede	130
4.03	Schiedsgutachtervertrag	130
4.04	Mehrere Schiedsgutachter	132
4.05	Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens	132
4.06	Unverbindlichkeit des Schiedsgutachtens	133
4.07	Sachverständigenverfahren gemäß Versicherungsvertragsgesetz	134
4.08	Tätigkeiten der Sachverständigen im bedingungsgemäßen Sachverständigenverfahren	136
4.09	Haftung des Schiedsgutachters	138
4.10	Verfahrensablauf bei Erstellung des Schiedsgutachtens	139
4.11	Verhaltensgrundsätze für den Sachverständigen	140
4.12	Ordnen des Streitstoffes	140
4.13	Verhandlungshinweise	141
4.14	Vergleichsvorschlag	141
4.15	Honorar und Kostenverteilung	142
4.16	Leitsätze der Rechtsprechung zum Schiedsgutachten	143
5	Die Wissensbasis für den Sachverständigen	146
5.01	Allgemeine Literatur zum Sachverständigenwesen	146
5.02	Entschädigung	147
5.03	HOAI-Kommentare	147
5.04	Zeitschriften	147
5.05	Broschüren	148
5.06	Wissen aus dem Internet	148
5.07	Fachveranstaltungen	148
5.08	Sachverständigenverbände	149
5.09	Messen, prüfen, suchen und Geräte	150

6	Kleine Rechtskunde für Sachverständige und Betroffene	152
6.01	Notwendigkeit und Grenzen rechtlicher und vertraglicher Kenntnisse	152
6.02	Prozessrisiken	153
6.03	Stichworte zu den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB	154
6.04	Stichworte zu den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen des Strafgesetzbuches – StGB	156
6.05	Stichworte zu den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen der Zivilprozessordnung – ZPO	156
6.06	Stichworte zu den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen der Strafprozessordnung – StPO	157
6.07	Anmerkungen zu Paragraphen des Gesetzes über die Vergütung von Sachverständigen nach dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz – JVEG	158
6.08	Stichworte zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	161
6.09	Gewerbeordnung § 36 – GewO	161
6.10	Gemeinsame Grundsätze für die öffentliche Bestellung und Tätigkeit von Sachverständigen	163
6.11	Begriffe, Erläuterungen und Bedeutung von Sachverhalten aus einschlägigen Rechtsgebieten	165
6.12	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB	200
6.13	Anwendungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB, Teil A, B, C in Stichworten	201
6.14	Teil B der VOB – Allgemeine Vergabe- und Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (gekürzt und zusammengefasst)	202
	Stichwortverzeichnis	207

Abkürzungen

AG	Auftraggeber
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AHB	Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung
AN	Auftragnehmer
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Der Betriebsberater, Verlag Recht u. Wirtschaft, Heidelberg
BBauG	Bundesbaugesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWS	Beweissicherung
DAB	Deutsches Architektenblatt
DIHK	Deutscher Industrie- und Handelskammertag
DIN	Deutsches Institut für Normung
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht
GA	Gutachten
GewO	Gewerbeordnung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. 5. 1949
HandwO	Handwerksordnung
HOAI	Honorarordnung für Leistung der Architekten u. Ingenieure
IfS	Institut für Sachverständigenwesen e.V.
JR	Juristische Rundschau
JVEG	Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift, Verlag C.H. Beck, München
OLG	Oberlandesgericht
ö. b. u. v. SV	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
RGBL	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen

StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
SV	Sachverständige
SVO	Sachverständigenordnung
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOPR	Verordnung über das Preisrecht
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
ZPO	Zivilprozessordnung