

---

## Vorwort zur 3. Auflage

Eine Vielzahl neuer oder geänderter Gesetze und Verordnungen sowie eine fortschreitende Rechtsprechung und eine dynamische Entwicklung der Anforderungen an den Sachverständigen und sein Gutachten, aber auch neue Formen der Betätigung machten eine vollständige Überarbeitung des Buches erforderlich.

U. a. die Änderungen der neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 11.8.2009 und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.5.2010 sind für den Bausachverständigen erheblich und mit weit reichenden Konsequenzen.

Insoweit wurden die Ausführungen und Muster zur Wertermittlung komplett überarbeitet und die neue Honorarsituation ausführlich dargestellt.

Aber auch alle anderen Kapitel sind zum großen Teil neu gestaltet, ergänzt und aktualisiert.

Hinzu gekommen sind weiterhin eine Betrachtung der gesellschaftlichen Stellung des Sachverständigen und die Erwartung an seine Person und sein Wirken.

Dass die vorliegende 3. Auflage zudem an Umfang zugenommen hat, spiegelt auch symbolisch die immer umfangreicher werdenden Anforderungen an die zeitgemäße Arbeit des Sachverständigen wider.

Ich hoffe, dass das vorliegende Buch dem Nutzer hierbei eine nützliche Hilfe für die alltägliche Arbeit bieten kann.

Unna, im Dezember 2010

Lothar Röhrich

### **Der Autor:**

Dipl.-Ing. (FH) Lothar Röhrich ist als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Honorare der Architekten und Ingenieure sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken tagtäglich mit der Problematik der Gutachtenerstellung befasst – sei es in Fachaufsätzen, in der Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen oder auch seiner eigenen Tätigkeit als Gerichts- und Privatgutachter.



---

# Inhalt

<b>Vorwort zur 3. Auflage</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	13
<b>1.0 Der Sachverständige</b> .....	17
1.1 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .....	17
1.2 Zertifizierte Sachverständige .....	18
1.3 Staatlich anerkannte Sachverständige .....	19
1.4 Freie Sachverständige .....	19
<b>2.0 Der Bausachverständige</b> .....	21
2.1 Der Bausachverständige in der Gesellschaft .....	21
2.2 Abgrenzung zu Ingenieurleistungen .....	26
2.3 Sonderfall: Baubegleitende Qualitätsüberwachung .....	26
<b>3.0 Das Gutachten</b> .....	29
3.1 Das Privatgutachten .....	31
3.2 Das Gerichtsgutachten .....	33
3.3 Das Kurzugutachten .....	34
3.4 Das mündliche Gutachten .....	35
3.5 Die gutachterliche Stellungnahme .....	35
<b>4.0 Sonderformen des Baugutachtens</b> .....	39
4.1 Versicherungsgutachten .....	39
4.1.1 Wertermittlungen .....	39
4.1.2 Schadensgutachten .....	39
4.1.3 Schadensabwicklung .....	40
4.1.4 Weitere Besonderheiten .....	41
4.1.4.1 Bearbeitungszeit .....	41
4.1.4.2 Honorierung .....	42
4.2 Beleihungswertermittlung .....	42
4.2.1 Beleihungswert versus Verkehrswert .....	42
4.2.2 Höhe des Beleihungswertes .....	43
4.2.3 Weitere Besonderheiten .....	44
4.2.3.1 Bearbeitungszeit .....	44
4.2.3.2 Honorierung .....	44
4.2.4 Methodenstreit .....	44
<b>5.0 Form und Inhalt des Gutachtens</b> .....	47
5.1 Schrift und Sprache .....	47
5.2 Äußere Form und Anzahl der Gutachten .....	47
5.3 Deckblatt .....	48
5.4 Inhaltsverzeichnis .....	48

5.5	Allgemeiner Teil .....	49
5.5.1	Auftrag/Beweisbeschluss .....	49
5.5.1.1	Besonderheit: Auftragsumfang nicht vom Bestellungstenor gedeckt .....	50
5.5.1.2	Besonderheiten beim Gerichtsauftrag .....	50
5.5.1.3	Einseitige Auftragsbeschränkungen .....	51
5.5.2	Auftraggeber .....	51
5.5.3	Hinweise zu Besonderheiten .....	52
5.5.4	Haftungsausschlüsse .....	52
5.5.5	Muster für eine Haftungsbeschränkung/Haftungsbeschränkungsklausel .	54
5.5.6	Mitarbeiter und deren Tätigkeitsumfang (Hilfskräfte) .....	54
5.5.7	Verwendete Unterlagen und Angaben .....	55
5.5.8	Literatur und rechtliche Grundlagen .....	56
5.5.9	Erläuterung der angewandten Methoden .....	56
5.5.10	Ortsbesichtigung .....	56
5.6	Fakten und Feststellungen .....	57
5.6.1	Ortsbesichtigung .....	57
5.6.2	Fakten und Feststellungen aus der Ortsbesichtigung .....	57
5.6.3	Fakten und Feststellungen auf der Grundlage der Unterlagen und Angaben .....	58
5.7	Sachverständige Wertungen .....	59
5.7.1	Bewertung der zuvor gemachten Feststellungen in Bezug auf die Fragestellungen .....	60
5.7.2	Erläuterungen zu möglichen Alternativen/gegenteiligen Auffassungen, der Sicherheit der Bewertungen und Bewertungsmöglichkeiten .....	60
5.7.3	Beantwortung der gestellten Fragen .....	61
5.8	Schlussenteil und Anlagen .....	61
<b>6.0</b>	<b>Mustergutachten mit Erläuterungen .....</b>	<b>63</b>
6.1	Beispiel einer Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren .....	63
6.1.1	Deckblatt (s. Kapitel 5.3) .....	64
6.1.2	Inhaltsverzeichnis (s. Kapitel 5.4) .....	65
6.1.3	Allgemeine Angaben (s. Kapitel 5.5) .....	65
6.1.4	Grundlagen (s. Kapitel 5.5.7) .....	67
6.1.5	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien (s. Kapitel 5.5.8) .....	68
6.1.6	Definitionen und Verfahrensweisen (s. Kapitel 5.5.9) .....	69
6.1.7	Verfahrenswahl .....	70
6.1.8	Sonstige Rechte und Belastungen (s. Kapitel 5.6.3) .....	71
6.1.9	Lagebeschreibung (s. Kapitel 5.6.3) .....	71
6.1.10	Objektbeschreibung (s. Kapitel 5.6.3) .....	73
6.1.10.1	Gesamtobjekt .....	74
6.1.10.2	Bewertungsobjekt .....	75
6.1.11	Beurteilung (s. Kapitel 5.7) .....	78
6.1.12	Bodenwertermittlung (s. Kapitel 5.7) .....	78
6.1.13	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (s. Kapitel 5.7) .....	79
6.1.13.1	Berechnungen .....	80
6.1.14	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (s. Kapitel 5.7) .....	81
6.1.14.1	Vergleichswerte .....	81
6.1.14.2	Berechnung .....	82
6.1.15	Ermittlung des unbelasteten Wertes (s. Kapitel 5.7) .....	82
6.1.16	Lasten und Beschränkungen (s. Kapitel 5.7) .....	83

6.1.17	Ermittlung des Verkehrswertes (s. Kapitel 5.7)	84
6.1.18	Schlusswort (s. Kapitel 5.8)	84
6.2	Beispiel einer Markt- und Beleihungswertermittlung	85
6.2.1	Deckblatt (s. Kapitel 5.3)	85
6.2.2	Inhaltsverzeichnis (s. Kapitel 5.4)	86
6.2.3	Allgemeine Angaben (s. Kapitel 5.5)	86
6.2.4	Grundbuchdaten	86
6.2.5	Rechte und Belastungen	87
6.2.6	Lagebeschreibung	87
6.2.7	Objektbeschreibung	88
6.2.8	Betrachtungen zur Marktsituation	89
6.2.9	Grundlagen der Bewertung	90
6.2.10	Marktwertermittlung	91
6.2.10.1	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	91
6.2.10.2	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	93
6.2.10.3	Ermittlung des Marktwertes	93
6.2.11	Beleihungswertermittlung	94
6.2.11.1	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	94
6.2.11.2	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	95
6.2.11.3	Ermittlung des Beleihungswertes	97
6.2.12	Schlusswort und zusammenfassende Beurteilung (s. u. a. Kapitel 5.8)	97
6.3	Beispiel eines Honorargutachtens nach der HOAI i. d. F. vom 21.09.1995/10.11.2001	98
6.3.1	Deckblatt (s. Kapitel 5.3)	98
6.3.2	Inhaltsverzeichnis (s. Kapitel 5.4)	98
6.3.3	Allgemeine Angaben (s. Kapitel 5.5)	98
6.3.3.1	Inhaltliche Überprüfung des Gutachtens (s. Kapitel 5.5.1.3)	99
6.3.3.2	Allgemeiner Hinweis (s. Kapitel 5.5.3)	99
6.3.4	Grundlagen des Gutachtens (s. Kapitel 5.5.7)	99
6.3.4.1	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien; Literatur (s. Kapitel 5.5.8)	99
6.3.4.2	Grundlagen aus der Gerichtsakte (s. Kapitel 5.5.7)	100
6.3.5	„Bankübliche Wertermittlung“ (s. Kapitel 5.6.3)	100
6.3.5.1	Häufige Arten von Anforderungen der Kreditinstitute	100
6.3.5.2	Vorliegender Fall (s. Kapitel 5.6.3)	101
6.3.6	Grundlagen der honorartechnischen Einordnung (s. Kapitel 5.6.3)	101
6.3.6.1	Auszug aus der HOAI i. d. F. vom 21.09.1995/10.11.2001	102
6.3.6.2	Hier vorliegender Fall (s. Kapitel 5.6.3)	104
6.3.7	Das übliche und angemessene Honorar (s. Kapitel 5.7)	104
6.3.8	Alternativen der Honorarerermittlung (s. auch Kapitel 5.7.2)	107
6.3.8.1	Honorar nach Variante 1	107
6.3.8.2	Honorar nach Variante 2	107
6.3.8.3	Honorar nach Variante 3	108
6.3.9	Beantwortung der Beweisfrage (s. Kapitel 5.7.3)	108
6.3.10	Schlusswort (s. Kapitel 5.8)	109
6.4	Beispiel eines Honorargutachtens nach aktueller HOAI (Fassung vom 11.09.2009)	110
6.4.1	Deckblatt (s. Kapitel 5.3)	110
6.4.2	Inhaltsverzeichnis (s. Kapitel 5.4)	110
6.4.3	Allgemeine Angaben (s. Kapitel 5.5)	110
6.4.3.1	Verfügbare Unterlagen (s. Kapitel 5.5.7)	111

6.4.3.2	Literatur	111
6.4.3.3	Ortsbesichtigung (s. Kapitel 5.5.10)	112
6.4.4	Angewandte Methode und Fakten aus Ortbesichtigung und Unterlagen einschl. Bewertung (s. Kapitel 5.6 und 5.7)	112
6.4.4.1	Allgemeines (Honorarzone für Gebäude)	112
6.4.4.2	Grobbewertung nach § 34 Abs. 2 HOAI	113
6.4.4.3	Punktebewertung nach § 34 Abs. 4 und HOAI	116
6.4.5	Ausführungen zu den weiteren Teilfragen aus dem Beweisbeschluss (s. Kapitel 5.7)	118
6.4.6	Beantwortung der Beweisfragen (s. Kapitel 5.7.3)	119
6.4.7	Schlusswort (s. Kapitel 5.8)	121
	Beispiel eines Bauschadensgutachtens	122
6.5.1	Deckblatt (s. Kapitel 5.3)	122
6.5.2	Inhaltsverzeichnis (s. Kapitel 5.4)	122
6.5.3	Allgemeine Angaben (s. Kapitel 5.5)	122
6.5.3.1	Beweisbeschluss des AG ... vom ... (s. Kapitel 5.5.1)	122
6.5.3.2	Allgemeiner Hinweis (s. Kapitel 5.5.3)	123
6.5.4	Verwendete überlassene Unterlagen (s. Kapitel 5.5.7)	123
6.5.5	Verwendete Literatur (s. Kapitel 5.5.8)	123
6.5.6	Ortstermin am 06.03.2003 (s. Kapitel 5.5.10)	123
6.5.7	Feststellungen während des Ortstermins (s. Kapitel 5.6.2)	123
6.5.8	Beurteilung der vorgefundenen Situation bezüglich der Mängel und Schäden aus dem Gutachten (s. Kapitel 5.7.1)	129
6.5.9	Schätzung der Kosten für noch ausstehende Mängelbeseitigung (s. Kapitel 5.7.1)	133
6.5.9.1	Zusätzliche Kosten für die linke Hälfte des Dachgeschosses	134
6.5.9.2	Gesamtkosten	135
6.5.10	Beantwortung der Beweisfragen (s. Kapitel 3)	135
6.5.11	Schlusswort (s. Kapitel 5.8)	135
<b>7.0</b>	<b>Die Auftragsabwicklung</b>	<b>137</b>
7.1	Auftragseingang	137
7.1.1	Gerichtsauftrag	137
7.1.1.1	Prüfung der fachlichen Zuständigkeit	137
7.1.1.2	Prüfung der Unbefangenheit	138
7.1.1.3	Prüfung des zeitlichen Rahmens	138
7.1.1.4	Prüfung des Kostenvorschusses	139
7.1.1.5	Eingangsbestätigung	140
7.1.2	Privatauftrag	140
7.2	Anlegen der Akte	142
7.2.1	Laufzettel	142
7.2.2	Zeiterfassung	143
7.3	Anfordern von Unterlagen	143
7.4	Ortstermin	144
7.5	Anfertigen des Gutachtens	146
7.6	Versand	147
7.7	Abschließen der Akte und Archivierung	148

<b>8.0</b>	<b>Honorierung des Bausachverständigen</b>	149
8.1	Honorierung von Wertermittlungen als Privatgutachten	149
8.1.1	Die „Eckpfeiler“ des Marktes	150
8.1.1.1	Gesetzlicher Rahmen	150
8.1.1.2	Richtlinien der Berufsverbände	150
8.1.1.3	Weitere „Eckpfeiler“	151
8.1.2	Eigene Honorarkalkulation	153
8.2	Honorierung des Bauschadensgutachtens als Privatgutachten	155
8.2.1	Veranlassen und Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Schäden	156
8.3	Die Honorierung der baubegleitenden Qualitätsüberwachung	158
8.3.1	Grundsätze der Honorierung	158
8.3.2	Empfehlung	158
8.4	Honorierung des Honorarsachverständigen	159
8.5	Honorierung des Gerichtsgutachtens	159
8.5.1	Zu vergütende Zeit	159
8.5.2	Höhe des Stundensatzes	160
8.5.3	Vorschuss	160
8.5.4	Fahrtkosten	161
8.5.5	Übernachtung und Verpflegung	161
8.5.6	Ersatz von Aufwendungen	161
<b>9.0</b>	<b>Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen</b>	163
9.1	Beim Privatauftrag	163
9.2	Beim Gerichtsauftrag	164
9.2.1	Besonderheiten bei der Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen	165
<b>10.0</b>	<b>Rechtsprechung</b>	167
10.1	Gesetzlicher Rahmen des Honorars	167
10.2	Haftung des Gutachters im Zwangsversteigerungsverfahren	167
10.3	Urheberrecht des Sachverständigen an den Fotos im Gutachten	167
10.4	Im Prozess eingeholtes Privatgutachten erkennbar zu würdigen	168
10.5	Vergleichsmiete als Bandbreite	168
10.6	Bewertungsobjekt nicht besichtigt	168
10.7	Zuverlässigkeit des Sachverständigen	168
10.8	Vergütung des gerichtlich bestellten Sachverständigen	169
10.9	Typengutachten zur Mieterhöhung	169
<b>Anhang</b>		
<b>A1</b>	<b>Mustersachverständigenordnung der IHK</b>	173
<b>A2</b>	<b>Die Richtlinien zur Mustersachverständigenordnung</b>	183
<b>A3</b>	<b>Gewerbeordnung (GewO)</b>	217

<b>A4</b>	<b>Allgemeine Informationen und Bedingungen zur Zertifizierung von Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</b> .....	219
<b>A5</b>	<b>Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“</b> .....	249
<b>A6</b>	<b>Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“</b> ....	253
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	255