

Inhalt

Vorwort zur 3. Auflage	5
Abkürzungsverzeichnis	13
1.0 Der Sachverständige	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
2.0 Der Bausachverständige	21
2.1 Der Bausachverständige in der Gesellschaft	21
2.2 Abgrenzung zu Ingenieurleistungen	26
2.3 Sonderfall: Baubegleitende Qualitätsüberwachung	26
3.0 Das Gutachten	29
3.1 Das Privatgutachten	31
3.2 Das Gerichtsgutachten	33
3.3 Das Kurzgutachten	34
3.4 Das mündliche Gutachten	35
3.5 Die gutachterliche Stellungnahme	35
4.0 Sonderformen des Baugutachtens	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
5.0 Form und Inhalt des Gutachtens	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	Beispiel 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	Schluss teil und Anlagen	61
6.0	Mustergutachten mit Erläuterungen	63
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	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	81
6.1.14.1	Vergleichswerte	81
6.1.14.2	Berechnung	82
6.1.15	Ermittlung des unbelasteten Wertes	82
6.1.16	Lasten und Beschränkungen	83

6.1.17	Ermittlung des Verkehrswertes	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 Honorarermittlung (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 Ortsbesichtigung 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
6.5	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
7.0	Die Auftragsabwicklung	137
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

8.0	Honorierung des Bausachverständigen	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
9.0	Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen	163
9.1	Beim Privatauftrag	163
9.2	Beim Gerichtsauftrag	164
9.2.1	Besonderheiten bei der Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen	165
10.0	Rechtsprechung	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 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
Anhang		171
A1	Muster – Sachverständigenordnung des DIHK	173
A2	Die Richtlinien zur Mustersachverständigenordnung	183
A3	Gewerbeordnung (GewO) – Auszug –	213
A4	IfS: Empfehlungen zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens	215

A5	Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“	225
A6	Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“	229
	Stichwortverzeichnis	231

Inhalt der CD

1.0	Deckblatt-Akte
2.0	Aktivitätenliste
3.0	Gebührenvereinbarung, Vollmacht, benötigte Unterlagen zur Verkehrswertermittlung
4.0	Anschreiben Gericht – Eingangsbestätigung
5.0	Einladung Ortstermin – Parteien
6.0	Benachrichtigung Ortstermin – Gericht
7.0	Objektdatenbogen ETW (Eigentumswohnung)
8.0	Anforderung Unterlagen 1 als Beispiel (z. B. Baulastenauskunft)
9.0	Anforderung Unterlagen 2 als Beispiel (z. B. Grundakte)
10.0	Mustergutachten Honorare nach aktueller HOAI i. d. F. vom 11.09.2009
11.0	Mustergutachten Honorare nach der HOAI i. d. F. vom 21.09.1995/10.11.2001
12.0	Mustergutachten Wertermittlung – Zwangsversteigerung
13.0	Mustergutachten Bauschäden
14.0	Mustergutachten Wertermittlung – Markt- und Beleihungswert
15.0	Muster-Rechnung
16.0	Aufbewahrungsliste
17.0	Mustersachverständigenordnung des DIHK
18.0	Die Richtlinien zur Mustersachverständigenordnung
19.0	§ 36 Gewerbeordnung
20.0	Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“
21.0	Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“
22.0	Bestellung für Grundstücksbewertung – Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW)
23.0	Bestellung für Schäden an Gebäuden – AKNW
24.0	IfS: Empfehlungen zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens
25.0	Europäische Bewertungsstandards – Zweite Deutsche Ausgabe