

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 4. Auflage</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	13
<b>1. Der Sachverständige</b> .....	17
1.1 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige .....	17
1.2 Zertifizierte Sachverständige .....	19
1.3 Staatlich anerkannte Sachverständige .....	20
1.4 Freie Sachverständige .....	20
<b>2. Der Bausachverständige</b> .....	23
2.1 Der Bausachverständige in der Gesellschaft .....	23
2.2 Abgrenzung zu Ingenieurleistungen .....	28
2.3 Sonderfall: Baubegleitende Qualitätsüberwachung .....	28
<b>3. Das Gutachten</b> .....	31
3.1 Das Privatgutachten .....	34
3.2 Das Gerichtsgutachten .....	35
3.3 Das Kurzgutachten .....	37
3.4 Das mündliche Gutachten .....	38
3.5 Die gutachterliche Stellungnahme .....	38
<b>4. Sonderformen des Baugutachtens</b> .....	41
4.1 Versicherungsgutachten .....	41
4.1.1 Wertermittlungen .....	41
4.1.2 Schadensgutachten .....	41
4.1.3 Schadensabwicklung .....	42
4.1.4 Weitere Besonderheiten .....	44
4.2 Beleihungswertermittlung .....	44
4.2.1 Beleihungswert versus Verkehrswert .....	45
4.2.2 Höhe des Beleihungswertes .....	45
4.2.3 Weitere Besonderheiten .....	46
4.2.4 Methodenstreit .....	47
4.3 „Grüne“ Gutachter .....	47
<b>5. Form und Inhalt des Gutachtens</b> .....	49
5.1 Schrift und Sprache .....	49
5.2 Äußere Form und Anzahl der Gutachten .....	50
5.3 Deckblatt .....	50
5.4 Inhaltsverzeichnis .....	51
5.5 Allgemeiner Teil .....	51
5.5.1 Auftrag/Beweisbeschluss .....	52

5.5.2	Auftraggeber .....	54
5.5.3	Hinweise zu Besonderheiten .....	55
5.5.4	Haftungsausschlüsse .....	55
5.5.5	Beispiel für eine Haftungsbeschränkung/Haftungs- beschränkungsklausel .....	57
5.5.6	Mitarbeiter und deren Tätigkeitsumfang (Hilfskräfte) .....	57
5.5.7	Verwendete Unterlagen und Angaben .....	59
5.5.8	Literatur und rechtliche Grundlagen .....	59
5.5.9	Erläuterung der angewandten Methoden .....	59
5.5.10	Ortsbesichtigung .....	60
5.6	Fakten und Feststellungen .....	60
5.6.1	Ortsbesichtigung .....	61
5.6.2	Fakten und Feststellungen aus der Ortsbesichtigung .....	61
5.6.3	Fakten und Feststellungen auf der Grundlage der Unterlagen und Angaben .....	62
5.7	Sachverständige Wertungen .....	63
5.7.1	Bewertung der zuvor gemachten Feststellungen in Bezug auf die Fragestellungen .....	63
5.7.2	Erläuterungen zu möglichen Alternativen/gegenteiligen Auffassungen, der Sicherheit der Bewertungen und Bewertungsmöglichkeiten .....	64
5.7.3	Beantwortung der gestellten Fragen .....	64
5.8	Schlussteil und Anlagen .....	65
<b>6.</b>	<b>Mustergutachten mit Erläuterungen</b> .....	<b>67</b>
6.1	Beispiel einer Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren .....	67
6.1.1	Deckblatt .....	68
6.1.2	Inhaltsverzeichnis .....	69
6.1.3	Allgemeine Angaben .....	69
6.1.4	Grundlagen .....	72
6.1.5	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....	73
6.1.6	Definitionen und Verfahrensweisen .....	74
6.1.7	Verfahrenswahl .....	78
6.1.8	Sonstige Rechte und Belastungen .....	78
6.1.9	Lagebeschreibung .....	79
6.1.10	Objektbeschreibung .....	81
6.1.11	Immobilienmarkt .....	86
6.1.12	Bodenwertermittlung .....	87
6.1.13	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes .....	88
6.1.14	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes .....	90
6.1.15	Alternative Vergleichswertgrundlagen .....	91
6.1.16	Ermittlung des unbelasteten Wertes .....	92
6.1.17	Lasten und Beschränkungen .....	94
6.1.18	Ermittlung des Verkehrswertes .....	94
6.1.19	Schlusswort .....	95
6.2	Beispiel einer Markt- und Beleihungswertermittlung .....	95
6.2.1	Deckblatt .....	96

6.2.2	Inhaltsverzeichnis .....	96
6.2.3	Allgemeine Angaben .....	96
6.2.4	Grundbuchdaten .....	97
6.2.5	Rechte und Belastungen .....	97
6.2.6	Lagebeschreibung .....	98
6.2.7	Objektbeschreibung .....	99
6.2.8	Betrachtungen zur Marktsituation .....	100
6.2.9	Grundlagen der Bewertung .....	101
6.2.10	Marktwertermittlung .....	102
6.2.11	Beleihungswertermittlung .....	105
6.2.12	Schlusswort und zusammenfassende Beurteilung .....	109
6.3	Spezialfragen der Wertermittlung .....	109
6.3.1	Marktstudie zu sozio-ökonomischen Einflüssen auf den Kaufpreis	109
6.3.2	Annäherung an einen merkantilen Minderwert .....	119
6.4	Beispiel eines Honorargutachtens nach der HOAI	
	i. d. F. vom 21.9.1995/10.11.2001 .....	126
6.4.1	Deckblatt .....	126
6.4.2	Inhaltsverzeichnis .....	126
6.4.3	Allgemeine Angaben .....	126
6.4.4	Grundlagen des Gutachtens .....	127
6.4.5	„Bankübliche Wertermittlung“ .....	128
6.4.6	Grundlagen der honorartechnischen Einordnung .....	130
6.4.7	Das übliche und angemessene Honorar .....	133
6.4.8	Alternativen der Honorarermittlung .....	136
6.4.9	Beantwortung der Beweisfrage .....	137
6.4.10	Schlusswort .....	138
6.5	Beispiel eines Honorargutachtens nach aktueller HOAI	
	(Fassung vom 11.9.2009 und 17.7.2013) .....	139
6.5.1	Deckblatt .....	139
6.5.2	Inhaltsverzeichnis .....	139
6.5.3	Allgemeine Angaben .....	139
6.5.4	Honorarzone für die Gebäudeplanung .....	141
6.5.5	Anrechenbare Kosten .....	147
6.5.6	Honorarsatz .....	150
6.5.7	Honorarberechnungen .....	150
6.5.8	Gesamthonorar .....	155
6.5.9	Schlusswort .....	155
6.6	Beispiel eines Bauschadensgutachtens .....	156
6.6.1	Deckblatt .....	156
6.6.2	Inhaltsverzeichnis .....	156
6.6.3	Allgemeine Angaben .....	156
6.6.4	Verwendete überlassene Unterlagen .....	157
6.6.5	Verwendete Literatur .....	157
6.6.6	Ortstermin am 6.3.2003 .....	157
6.6.7	Feststellungen während des Ortstermins .....	158
6.6.8	Beurteilung der vorgefundenen Situation bezüglich der Mängel und Schäden aus dem Gutachten .....	163

6.6.9	Schätzung der Kosten für noch ausstehende Mängelbeseitigung	167
6.6.10	Beantwortung der Beweisfragen .....	169
6.6.11	Schlusswort .....	170
6.7	Detailpunkt Schadenersatz .....	170
6.7.1	Gesetzliche Grundlagen .....	170
6.7.2	Schadenersatz .....	171
6.7.3	Praktische Bedeutung für den Sachverständigen .....	172
<b>7.</b>	<b>Die Auftragsabwicklung</b> .....	<b>173</b>
7.1	Auftragseingang .....	173
7.1.1	Gerichtsauftrag .....	173
7.1.2	Privatauftrag .....	177
7.2	Anlegen der Akte .....	178
7.2.1	Laufzettel .....	178
7.2.2	Zeiterfassung .....	179
7.3	Anfordern von Unterlagen .....	180
7.4	Ortstermin .....	181
7.5	Anfertigen des Gutachtens .....	183
7.6	Versand .....	184
7.7	Abschließen der Akte und Archivierung .....	185
7.7.1	Form der Archivierung .....	185
<b>8.</b>	<b>Honorierung des Bausachverständigen</b> .....	<b>187</b>
8.1	Honorierung von Wertermittlungen als Privatgutachten .....	187
8.1.1	Die „Eckpfeiler“ des Marktes .....	188
8.1.2	Eigene Honorarkalkulation .....	191
8.2	Honorierung des Bauschadensgutachtens als Privatgutachten .....	193
8.2.1	Veranlassen und Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Schäden .....	194
8.3	Die Honorierung der baubegleitenden Qualitätsüberwachung .....	197
8.3.1	Grundsätze der Honorierung .....	197
8.3.2	Empfehlung .....	197
8.4	Honorierung des Honorarsachverständigen .....	198
8.5	Honorierung des Gerichtsgutachtens .....	198
8.5.1	Zu vergütende Zeit .....	198
8.5.2	Höhe des Stundensatzes .....	200
8.5.3	Vorschuss .....	201
8.5.4	Fahrtkosten .....	201
8.5.5	Übernachtung und Verpflegung .....	201
8.5.6	Ersatz von Aufwendungen .....	202
<b>9.</b>	<b>Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen</b> .....	<b>203</b>
9.1	Beim Privatauftrag .....	203
9.2	Beim Gerichtsauftrag .....	204
9.2.1	Besonderheiten bei der Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen .....	205

<b>10. Rechtsprechung</b> .....	207
10.1 Gesetzlicher Rahmen des Honorars .....	207
10.2 Haftung des Sachverständigen .....	207
10.2.1 Haftung des Sachverständigen im Zwangsversteigerungs- verfahren .....	207
10.2.2 Haftung des Gerichtssachverständigen bei Vergleich .....	207
10.2.3 Besorgnis der Befangenheit wegen Verwertung von Unterlagen einer Partei .....	208
10.3 Fotos des Sachverständigen .....	208
10.3.1 Urheberrecht des Sachverständigen an den Fotos im Gutachten .....	208
10.3.2 Fremde Fotos im Gutachten .....	208
10.4 Im Prozess eingeholtes Privatgutachten erkennbar würdigen .....	208
10.5 Angewandte Methoden im Gutachten .....	208
10.5.1 Vergleichsmiete als Bandbreite .....	208
10.5.2 Alternative Methode der Wertermittlung .....	209
10.6 Bewertungsobjekt nicht besichtigt .....	209
10.7 Zuverlässigkeit des Sachverständigen .....	209
10.8 Vergütung des gerichtlich bestellten Sachverständigen .....	210
10.8.1 Zeitaufwand des Sachverständigen .....	210
10.8.2 Umfang der Vergütung .....	210
10.8.3 Verletzung der Ankündigungspflicht = Honorarverlust .....	210
10.8.4 Kürzung der Stundenzahl aufgrund geringer Seitenanzahl von Akte und Gutachten .....	211
10.9 Baukostenvereinbarung nach § 6 (3) HOAI ungültig .....	211
10.10 Typengutachten zur Mieterhöhung .....	211
 <b>Anhang</b>	
A 1 Muster-Sachverständigenordnung des DIHK .....	215
A 2 Richtlinien zur DIHK-Mustersachverständigenordnung .....	225
A 3 Gewerbeordnung (GewO) .....	265
A 4 IfS: Empfehlungen zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens .....	267
A 5 Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ .....	277
A 6 Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“ .....	281
A 7 Checkliste für die Übernahme eines Gerichtsauftrages .....	283
 <b>Stichwortverzeichnis</b> .....	287