

Inhalt

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	11
1.0 Der Sachverständige	13
1.1 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	13
1.2 Zertifizierte Sachverständige	14
1.3 Staatlich anerkannte Sachverständige	15
1.4 Freie Sachverständige	15
2.0 Der Bausachverständige	17
2.1 Abgrenzung zu Ingenieurleistungen	17
2.2 Sonderfall: Baubegleitende Qualitätsüberwachung	18
3.0 Das Gutachten	19
3.1 Das Privatgutachten	20
3.2 Das Gerichtsgutachten	21
4.0 Form und Inhalt des Gutachtens	23
4.1 Schrift und Sprache	23
4.2 Äußere Form und Anzahl der Gutachten	23
4.3 Deckblatt	24
4.4 Inhaltsverzeichnis	24
4.5 Allgemeiner Teil	25
4.5.1 Auftrag/Beweisbeschluss	25
4.5.1.1 Besonderheit: Auftragsumfang nicht vom Bestellungstenor gedeckt	26
4.5.1.2 Besonderheiten beim Gerichtsauftrag	26
4.5.1.3 Einseitige Auftragsbeschränkungen	26
4.5.2 Auftraggeber	27
4.5.3 Hinweise zu Besonderheiten	27
4.5.4 Haftungsausschlüsse	28
4.5.5 Muster für eine Haftungsbeschränkung/Haftungsbeschränkungsklausel	29
4.5.6 Mitarbeiter und deren Tätigkeitsumfang (Hilfskräfte)	29
4.5.7 Verwendete Unterlagen und Angaben	30
4.5.8 Literatur und rechtliche Grundlagen	30
4.5.9 Erläuterung der angewandten Methoden	31
4.5.10 Ortsbesichtigung	31
4.6 Fakten und Feststellungen	32
4.6.1 Ortsbesichtigung	32
4.6.2 Fakten und Feststellungen aus der Ortsbesichtigung	32
4.6.3 Fakten und Feststellungen auf der Grundlage der Unterlagen und Angaben	33
4.7 Sachverständige Wertungen	34
4.7.1 Bewertung der zuvor gemachten Feststellungen im Bezug auf die Fragestellungen	34

4.7.2	Erläuterungen zu möglichen Alternativen/gegenteiligen Auffassungen, der Sicherheit der Bewertungen und Bewertungsmöglichkeiten	35
4.7.3	Beantwortung der gestellten Fragen	35
4.8	Schlussteil und Anlagen	36
5.0	Mustergutachten mit Erläuterungen	37
5.1	Beispiel einer Wertermittlung	37
5.1.1	Deckblatt (siehe Punkt 4.3)	37
5.1.2	Inhaltsverzeichnis (siehe Punkt 4.4)	37
5.1.3	Allgemeine Angaben (siehe Punkt 4.5)	38
5.1.4	Grundlagen (siehe Punkt 4.5.6)	40
5.1.5	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien (siehe Punkt 4.5.7)	40
5.1.6	Definitionen und Verfahrensweisen (siehe Punkt 4.5.8)	41
5.1.7	Verfahrenswahl	43
5.1.8	Sonstige Rechte und Belastungen (siehe Punkt 4.6.3)	43
5.1.9	Lagebeschreibung (siehe Punkt 4.6.3)	44
5.1.10	Objektbeschreibung (siehe Punkt 4.6.3)	46
5.1.10.1	Gesamtobjekt	46
5.1.10.2	Bewertungsobjekt	48
5.1.11	Beurteilung (siehe Punkt 4.7)	50
5.1.12	Bodenwertermittlung (siehe Punkt 4.7)	50
5.1.13	Ertragswertermittlung (siehe Punkt 4.7)	51
5.1.13.1	Berechnungen	52
5.1.13.2	Ertragswert	53
5.1.14	Vergleichswertermittlung (siehe Punkt 4.7)	53
5.1.14.1	Vergleichswerte	53
5.1.14.2	Berechnung	54
5.1.15	Verkehrswertermittlung (siehe Punkt 4.7)	54
5.1.16	Lasten und Beschränkungen (siehe Punkt 4.7)	55
5.1.17	Schlusswort (siehe Punkt 4.8)	55
5.2	Beispiel eines Honorargutachtens	56
5.2.1	Deckblatt (siehe Punkt 4.3)	56
5.2.2	Inhaltsverzeichnis (siehe Punkt 4.4)	56
5.2.3	Allgemeine Angaben (siehe Punkt 4.5)	56
5.2.3.1	Inhaltliche Überprüfung des Gutachtens (siehe Punkt 4.5.1.3) ...	57
5.2.3.2	Allgemeiner Hinweis (siehe Punkt 4.5.3)	57
5.2.4	Grundlagen des Gutachtens (siehe Punkt 4.5.6)	57
5.2.4.1	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien (siehe Punkt 4.5.7)	57
5.2.4.2	Grundlagen aus der Gerichtsakte (siehe Punkt 4.5.6)	58
5.2.5	„Bankübliche Wertermittlung“ (siehe Punkt 4.6.3)	58
5.2.5.1	Häufige Arten von Anforderungen der Kreditinstitute	59
5.2.5.2	Vorliegender Fall (siehe Punkt 4.6.3)	59
5.2.6	Grundlagen der honorartechnischen Einordnung (siehe Punkt 4.6.3)	60
5.2.6.1	Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) i. d. F. vom 21.09.1995 (BGBl. I 1995, 1174, ber. BGBl. I 1996, 51)	60
5.2.6.2	Der hier vorliegende Fall (siehe Punkt 4.6.3)	62
5.2.7	Das übliche und angemessene Honorar (siehe Punkt 4.7)	63
5.2.8	Alternativen der Honorarermittlung (siehe auch Punkt 4.7.2)	65
5.2.8.1	Honorar nach Punkt Nr. 1	65
5.2.8.2	Honorar nach Punkt Nr. 2	66
5.2.8.3	Honorar nach Punkt Nr. 3	66

5.2.9	Beantwortung der Beweisfrage (siehe Punkt 4.7.3)	67
5.2.10	Schlusswort (siehe Punkt 4.8)	67
5.3	Beispiel eines Bauschadensgutachtens	68
5.3.1	Deckblatt (siehe Punkt 4.3)	68
5.3.2	Inhaltsverzeichnis (siehe Punkt 4.4)	68
5.3.3	Allgemeine Angaben (siehe Punkt 4.5)	68
5.3.3.1	Beweisbeschluss des AG ... vom 27.11.2002 (siehe Punkt 4.5.1)	68
5.3.3.2	Allgemeiner Hinweis (siehe Punkt 4.5.3)	69
5.3.4	Verwendete überlassene Unterlagen (siehe Punkt 4.5.6)	69
5.3.5	Verwendete Literatur (siehe Punkt 4.5.6)	69
5.3.6	Ortstermin am 06.03.2003 (siehe Punkt 4.5.9)	69
5.3.7	Feststellungen während des Ortstermins (siehe Punkt 4.6.2)	69
5.3.8	Beurteilung der vorgefundenen Situation bezüglich der Mängel und Schäden aus dem Gutachten ... (siehe Punkt 4.7.1)	75
5.3.9	Schätzung der Kosten für noch ausstehende Mängelbeseitigung (siehe Punkt 4.7.1)	79
5.3.9.1	Zusätzliche Kosten für die linke Hälfte des Dachgeschosses	80
5.3.9.2	Gesamtkosten	80
5.3.10	Beantwortung der Beweisfragen (siehe Punkt 4.7.3)	81
5.3.11	Schlusswort (siehe Punkt 4.8)	81
6.0	Die Auftragsabwicklung	83
6.1	Auftragseingang	83
6.1.1	Gerichtsauftrag	83
6.1.1.1	Prüfung der fachlichen Zuständigkeit	83
6.1.1.2	Prüfung der Unbefangenheit	84
6.1.1.3	Prüfung des zeitlichen Rahmens	84
6.1.1.4	Prüfung des Kostenvorschusses	85
6.1.1.5	Eingangsbestätigung	85
6.1.2	Privatauftrag	86
6.2	Anlegen der Akte	87
6.2.1	Laufzettel	87
6.2.2	Zeiterfassung	87
6.3	Anfordern von Unterlagen	88
6.4	Ortstermin	89
6.5	Anfertigen des Gutachtens	91
6.6	Versand	92
6.7	Abschließen der Akte und Archivierung	92
7.0	Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen	95
7.1	Beim Privatauftrag	95
7.2	Beim Gerichtsauftrag	96
7.2.1	Besonderheiten bei der Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen	97

Anhang

A1 Mustersachverständigenordnung der IHK 101

A2 Die Richtlinien zur Mustersachverständigenordnung 111

A3 Gewerbeordnung (GewO) 145

**A4 Allgemeine Informationen und Bedingungen zur Zertifizierung
 von Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und
 unbebauten Grundstücken 147**

**A5 Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet
 „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ 177**

A6 Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“ 181

Inhalt der CD

1.0 Deckblatt – Akte

2.0 Aktivitätenliste

3.0 Gebührenvereinbarung zur Wertermittlung

4.0 Vollmacht zur Wertermittlung

5.0 Anschreiben Gericht – Eingangsbestätigung

6.0 Einladung Ortstermin – Parteien

7.0 Benachrichtigung Ortstermin – Gericht

8.0 Objektdatenbogen ETW (Eigentumswohnung)

9.0 Anforderung Unterlagen 1 als Beispiel (Grundakte)

10.0 Anforderung Unterlagen 2 als Beispiel (Baulastenauskunft)

11.0 Mustergutachten – Honorare

12.0 Mustergutachten – Wertermittlung

13.0 Mustergutachten – Bauschäden

14.0 Ermittlung der Honorarzone für Gebäude

15.0 Ermittlung der Honorarzone für Freianlagen

16.0 Muster-Rechnung

17.0 Aufbewahrungsliste – Gutachten

18.0 Mustersachverständigenordnung der IHK

19.0 Richtlinien zur Mustersachverständigenordnung der IHK

20.0 § 36 Gewerbeordnung (GewO)

21.0 Allgemeine Informationen und Bedingungen zur Zertifizierung von Sachverständigen für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

22.0 Inhaltliche Anforderungen an Gutachten auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und
 unbebauten Grundstücken“

23.0 Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“

Stichwortverzeichnis 183