

nen Eid darauf geleistet, dass sie ihre Aufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und die von ihnen angeforderten Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstatten. Zudem unterliegen sie einem umfangreichen Regel- und Pflichtenkatalog, der als Satzungsrecht in den Sachverständigenordnungen festgelegt ist. Berechtigte Beschwerden werden mit entsprechenden Maßnahmen verfolgt, bis hin zum Widerruf der Bestellung. Was will man mehr?

Es ist letztlich schwer nachvollziehbar, warum sich Rechtspfleger bei der Auswahl der für die Wertfestsetzung heranzuziehenden Sachverständigen nicht regelmäßig auf die geprüfte Kompetenz öffentlich bestellter Sachverständiger für Immobilienbewertung verlassen. Dies sollte schon im eigenen Interesse der Rechtspfleger sein, können sie (bzw. der Staat) doch für eine fehlerhafte Wertfestsetzung von dem nachweislich geschädigten Beteiligten einer Zwangsversteigerung haftbar gemacht werden. Dieses Risiko wird deutlich reduziert, wenn öffentlich bestellte Sachverständige beauftragt werden. Zudem sprechen sowohl sachliche als auch rechtliche Gründe für die Beauftragung öffentlich bestellter Sachverständiger. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 18.05.2006 (Az.: V ZB 142/05) richtungsweisend ausgeführt: „[...] Die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken [...] und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben [...]; sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein [...]. Das Vollstreckungsgericht ist deshalb verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen [...]“. Die Verantwortung von Rechtspfleger und hinzugezogenem Sachverständigen ist groß: Eine Verschleuderung des zu versteigernden Grundstücks ist im Interesse von Schuldner, Gläubiger und Ersteigerer auf jeden Fall zu vermeiden. Es ist also besonderes Augenmerk auf eine qualifizierte Wertfestsetzung zu legen, die in enger Kooperation zwischen einem für seine Verantwortung sensibilisierten Rechtspfleger und einem Sachverständigen mit nachgewiesener Fachkunde erfolgen sollte.

Bei der Auswahl des Sachverständigen für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren ist nach allem ein öffentlich bestellter Sachverständiger heranzuziehen. Dies hat auch der BGH in seinem Urteil vom 20.05.2003 (Az.: VI ZR 312/02) bestätigt. Der BGH führt in dieser Entscheidung aus, dass der Sachverständige im Zwangsversteigerungsverfahren, auch wenn § 74a ZVG

dies nicht ausdrücklich erwähnt, durch das Vollstreckungsgericht entsprechend den Beweiserhebungsvorschriften der §§ 402 ff. ZPO herangezogen wird. Damit ist konsequenterweise auch § 404 Abs. 2 ZPO im Zwangsversteigerungsverfahren anwendbar, wonach andere als öffentlich bestellte Personen nur dann gewählt werden sollen, wenn besondere Umstände es erfordern. Reine Kostenaspekte, die zu Lasten einer qualifizierten Wertfestsetzung gehen, dürfen einen solchen besonderen Umstand kaum begründen.

Das IfS hat sich dem Thema „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung“ angenommen und zusammen mit Dipl.-Ing. (FH) Hans Netscher (von der IHK Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten) die Broschüre „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung“ herausgegeben (siehe Besprechung in VBD info 3/2011, S. 21). Ein Auszug mit den Kernaussagen wurde bundesweit allen Vollstreckungsgerichten zur Verfügung gestellt. Parallel bietet das IfS für Sachverständige das Seminar „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung“ an, das von den beiden Autoren der gleichnamigen Broschüre,

IfS-Justiziarin Rechtsanwältin Katharina Bleutge und Dipl.-Ing. Hans Netscher, durchgeführt wird. Selbstverständlich bietet das IfS auch für das 2. Halbjahr 2012 wieder ein umfassendes Weiterbildungsprogramm für Immobilienbewerter im Programm.

IfS-Seminare für Immobilienbewerter 2. Halbjahr 2012 im Überblick (www.ifsforum.de)

- : 33. Zertifikatslehrgang Immobilienbewerter (IfS) von März 2012 – Februar 2013 in Stuttgart (noch nicht statt gefundene Module B3, C und D können noch separat gebucht werden)
- : Immobilienbewertung aktuell 2012: Refresher für Wertermittlungspraktiker am 06.12.2012 in Stuttgart
- : Vorbereitungsseminar Zertifizierungs- und Kammerfachgremienüberprüfung Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken am 16.-17. Oktober 2012 in Mannheim
- : Bodenseeforum am 02.-03. Oktober 2012 in Friedrichshafen

Baudokumentation leicht gemacht

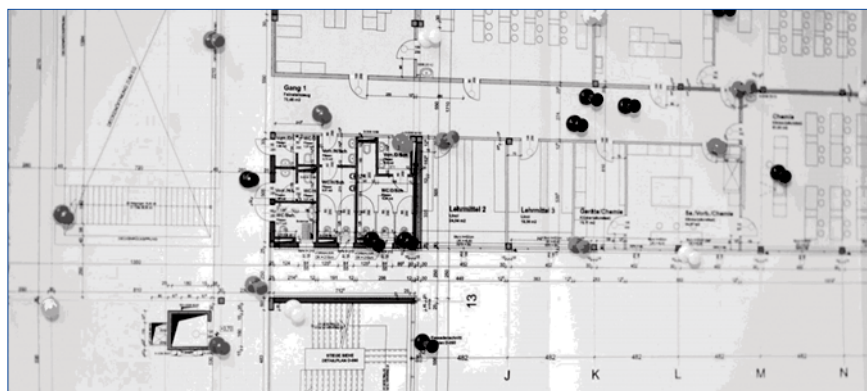
Eine gute EDV-Ausstattung ist für die effektive Arbeit von Sachverständigen kaum mehr wegzudenken. Dabei ist insbesondere eine solide Dokumentation, gerade bei großen Streitobjekten, ein entscheidender Bestandteil der Sachverständigentätigkeit. Relevante Sachverhalte schlüssig, präzise und umfassend zu dokumentieren, ist daher eine zwingende Grundlage. Gerade auch, wenn sich der Rechtsstreit über sehr lange Zeit hinzieht.

Wie man aus der Erfahrung jedoch weiß, werden die Aufbereitung und Zuordnung der zahlreichen Notizen, Anmerkungen und Fotos oft als notwendiges Übel gesehen. In

Zusammenarbeit mit österreichischen Sachverständigen hat sich eine Entwicklerfirma dieses Problems angenommen und bietet eine Lösung für Dokumentationen im Baubereich. 2012 wurde docu-tools® bereits für die Dokumentation des Skylink-Projekts auf dem Flughafen Wien eingesetzt. Hierfür wurden in über 3.600 Räumen mehr als 150.000 Fotos gemacht und tausende Mängel und komplexe Sachverhalte dokumentiert.

Folgende Erfahrungen werden dabei hervor-
gehoben:

Die Pinmethode



Der Pin (Stecknadel) für die digitale Dokumentation – aus dem analogen Umfeld übernommen. (Quelle: docu-tools®).

Früher wurden weitläufige Pläne an Wänden aufgehängt und neuralgische Punkte auf diesen Plänen mit Stecknadeln (Pins) gekennzeichnet. Diese Stellen wurden mit den jeweils relevanten Notizen oder Fotos versehen. Mit der Anwendung hängt der Plan nicht mehr an der Wand, sondern die Pins werden auf dem iPad digitalisiert. Sowohl Fotos, Sprachaufnahmen und schriftliche Notizen als auch Videos lassen sich mit zeitlicher Kennzeichnung den Pins zuordnen.

Die Suchfunktionen

Über die Suchfunktion wird jede Art von Pin sofort angezeigt. Damit können sowohl fortlaufende Mängelprotokolle mit eindeutigen

Nummernkennzeichnungen geführt als auch Abnahmen methodisch vorbereitet werden. Schätzungen für Kosten, aber auch übersichtliche Zusammenstellungen über den Stand der Mängelfreiheit oder die Kosten einer Sanierung lassen sich zusammenstellen.

Fotos direkt verorten

Eine der Funktionen ist die Verortung von Fotos. Dabei können nicht nur Fotos integriert werden, die mit der Kamera des iPad gemacht wurden, sondern auch Fotos von externen, leistungstärkeren Kameras können direkt übernommen werden. Damit kann die tagelange händische Zuweisung von Fotos gestrichen werden.

Archivierung

Eine weitere Funktion ist die zuverlässige Archivierung. Alle erforderlichen Informationen werden nach zuvor definierten Kriterien geordnet und sind so sofort griffbereit.

Anmerkung der Redaktion

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.docu-tools.com. Für Leser unserer Zeitschrift gibt es einen 10%igen Preisnachlass bei Bestellungen bis zum 30. November 2012. Geben Sie einfach folgenden Code an: **ifs1031**.

Aktenstudium und Vorbereitung zur Ortsbesichtigung – Kriterien der erforderlichen Zeit

Den Sachverständigen werden immer wieder die Zeitangaben für das Studium der Gerichtsakten und die Vorbereitungsarbeiten für die Orts- oder Objektsbesichtigung gekürzt. Dabei wird, was das Aktenstudium angeht, auf Gerichtsentscheidungen Bezug genommen, die in der Sozialgerichtsbarkeit eine Berechnung der Stundenzahl nach der Anzahl der Seiten vornehmen. Wie ist die Rechtslage und welche Argumente kann der Sachverständige gegen solche Kürzungen vortragen? Der nachstehende Beitrag gibt darauf Antworten.

1. Allgemeines

1.1 Objektiver Maßstab ist anzulegen

Rechtsgrundlage ist § 8 Abs. 2 JVEG, wonach das Honorar, das nach Stundensätzen zu bemessen ist, „für jede Stunde der erforderlichen Zeit einschließlich notwendiger Reisezeiten und Wartezeiten“ gewährt wird. Zentrales Kriterium ist also die „erforderliche Zeit“. In dieser Vorgabe liegt nun die Schwierigkeit der Auslegung und Anwendung. Es wird kommentiert, dass die Zahl der Stunden nicht von der individuellen Arbeitsweise des jeweiligen Sachverständigen abhängt, sondern nach einem objektiven Maßstab zu bestimmen sei. Als erforderlich dürfe nur derjenige Zeitaufwand angesetzt werden, den ein Sachverständiger mit durchschnittlichen Fähigkeiten, Erfahrungen und Kenntnissen brauche, um sich nach sorgfältigem Aktenstudium ein Bild von den zu beantwortenden Fragen zu machen und nach eingehenden Überlegungen die Antworten zu den ihm gestellten Fragen schriftlich niederzulegen. Dabei sollen der Umfang des dem Sachverständigen unterbreiteten Streitstoffs, der Grad der Schwierigkeit der zu beantwortenden Fragen, der Umfang seines Gutachtens und die Bedeutung der Streit-sache angemessen berücksichtigt werden.

Diese Definition der „erforderlichen Zeit“ ist zwar einleuchtend und kann durchaus akzeptiert werden. Sie hat nur den kleinen Nachteil, dass sie kaum in die Praxis umgesetzt werden kann. Wo findet man diesen berühmten Durchschnittssachverständigen und wie kann ein Laie wie es der Kostenbeamte oder der Richter nun einmal ist, anhand dieser Auslegungsvorgabe die erforderliche Stundenzahl im konkreten Einzelfall ermitteln oder auf Plausibilität überprüfen? Auf diese Frage gibt es leider keine befriedigende Antwort. Mithin bleibt hier ein Quell ständiger Auseinandersetzungen.

1.2 Angaben des Sachverständigen sind glaubwürdig

Die Rechtsprechung geht daher übereinstimmend davon aus, dass die (aufgeschlüsselten) Stundenzahlangaben des Sachverständigen über die tatsächlich benötigte Zeit richtig sind. Dem Gericht fehlt nun einmal die Möglichkeit einer stichhaltigen Überprüfung. Da das Gericht nicht über hinreichende eigene Sachkunde verfügt, sich gerade deshalb eines Sachverständigen bedienen muss, wird es auch die Komplexität und den Schwierigkeitsgrad der gutachterlichen Aufgabe zumeist nur annähernd bestimmen können.

Mithin besteht ein Anlass zur Prüfung, ob die von dem Sachverständigen berechnete Zeit auch erforderlich war, regelmäßig nur dann, wenn der angesetzte Zeitaufwand im Verhältnis zur erbrachten Leistung ungewöhnlich hoch erscheint und vom Sachverständigen nicht erklärt werden kann.

Die Beweislast für die Behauptung einer überhöhten Stundenzahl liegt nicht beim Sachverständigen, sondern beim Kostenbeamten oder Gericht. Der Grundsatz lautet auch hier: „Im Zweifel für den Sachverständigen“.

1.3 Intensität der Überprüfung

Besteht ein solcher Anlass zur Prüfung, kann das Gericht dies kaum aus eigener Sachkunde; es muss vielmehr hierzu sachkundige Ermittlungen anstellen. Die Rechtsprechung verlangt in diesem Zusammenhang, dass die Kürzung der Stundenzahl in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht sorgfältig begründet werden muss. Eine solche Begründung muss erkennen lassen, welche der vom Sachverständigen im einzelnen angegebene Arbeitszeiten zu lang bemessen sind sowie in welcher Zeit und aus welchen Gründen die Einzelarbeit hätte schneller verrichtet werden können. Dies läuft in letzter Konsequenz darauf hinaus, dass ein weiterer Sachverständiger eingeschaltet werden muss, der die vom ersten Sachverständigen angegebene Stundenzahl auf Richtigkeit und Glaubwürdigkeit überprüfen muss.

1.4 Schätzung ist unzulässig

Im Übrigen sind der Anweisungsbeamte, der Bezirksrevisor und das Gericht für die Begründung einer Kürzung auch beweispflichtig. Die Entscheidungen des BVerfG vom 26.7.2007 (IfS-Informationen 2/2008, 25 = DS 2008, 67) und des BGH vom 16.12.2003 (IfS-Informationen 4/2004, 18) u. 7.11.2006 (DS 2007, 111) zeigen auf, dass Gerichte, Kostenbeamte oder Parteien (im Kosten-erinnerungsverfahren) die Stundenzahl des Sachverständigen nicht schätzen dürfen. In diesen Entscheidungen ging es nicht darum, dass die betreffenden Sachverständigen ihre erforderliche Zeit geschätzt haben, sondern dass die Anweisungsbeamten bzw. die Gerichte Kürzungen aufgrund von eigenen Schätzungen vorgenommen haben, weil sie selbst keine Sachkunde hatten und daher dem Sachverständigen nicht mit fachlich nachvollziehbaren und nachprüfbar nachweisen konnten, dass das Gutachten oder die dafür erforderlichen gedankli-