

Inhalt

1	Einleitung	15
2	Allgemeines zu Gerichtsverfahren	17
2.1	Aktenzeichen	21
2.2	Beweislast und Beweismittel in Zivilverfahren	22
2.3	Gerichtskosten	24
3	Sachverständigentypologie	27
3.1	Freie Sachverständige	27
3.2	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	28
3.2.1	Weg zur öffentlichen Bestellung und Vereidigung	30
3.2.1.1	Auswahl des zuständigen Bestellungsorgans	30
3.2.1.2	Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung und Vereidigung	31
3.2.1.3	Antragsunterlagen	35
3.2.1.4	Sachkundeprüfung	36
3.2.1.5	Vereidigung	37
3.2.1.6	Ausweis, Bestellungsurkunde, Rundstempel, Gebühren und Auslagen	38
3.2.2	Schweigepflicht	39
3.2.3	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und Werbung	41
3.3	Zertifizierte Sachverständige	44
3.4	Staatlich anerkannte Sachverständige	47
3.5	Sachverständige bei amtlich anerkannten Prüforganisationen	47
3.6	Versicherungssachverständige	47
3.7	Geprüfte und sonstige Sachverständige	47
4	Gutachten	49
4.1	Mindestanforderungen an Sachverständigengutachten	49
4.2	Aufgaben des Sachverständigen	51
4.3	Arten von Gutachten	52
4.4	Aufbau des Gutachtens	52

4.5	Struktur der Gutachtenerstattung	55
4.5.1	Einbeziehung von Regelwerken	57
4.5.2	Trennung von Tatsachenbefund und Bewertung	58
4.5.3	Inhaltliche Nachvollziehbarkeit des Gutachtens	58
4.5.4	Transparenz des Gutachtens und Ausdrucksweise	59
4.5.4.1	Verständlichkeit und Übersichtlichkeit	59
4.5.4.2	Ausdrucksweise	60
4.5.5	Verwertbare Informationen	65
4.6	Inhalt des Gutachtens	66
4.7	Fotografieren als Sachverständigenaufgabe	70
4.8	Anlagen zum Gutachten	77
4.9	Schlussformeln	77
5	Sachgebiet Schäden an Gebäuden	79
5.1	Schuldverhältnisse nach dem BGB	79
5.2	Beurteilungskriterien für Mängel und Schäden	80
5.2.1	Definition Mangel	80
5.2.1.1	Mangelbegriff bei Werkverträgen nach der VOB/B	80
5.2.1.2	Mangelbegriff bei Werkverträgen nach dem BGB	80
5.2.1.3	Mangelbegriff bei Kaufverträgen nach dem BGB	84
5.2.1.4	Mangelbegriff bei Mietverträgen nach dem BGB	85
5.2.2	Rechte des Bestellers bei Mängeln im Werkvertragsrecht	87
5.2.3	Gebäudebegriff	88
5.2.4	Technischer und juristischer Schadensbegriff	88
5.3	Anerkannte Regeln der Technik	92
5.3.1	Herstellervorschriften	98
5.3.2	Mangelbegriff als Rechtsfrage	98
5.4	Stand der Technik	99
5.4.1	Liste der Technischen Baubestimmungen	100
5.4.2	Bauregelliste A, Teil 1, des DIBt	100
5.5	Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	102
5.6	Tangierende Sachgebiete	105
5.7	Kostenermittlung	106
5.7.1	Schadenskosten	107
5.7.2	Weitere Schadenskosten	114
5.7.2.1	Umzug, Umlagerung	114
5.7.2.2	Regiekosten	115
5.7.3	Sowiesokosten	118
5.7.4	Abzug Neu für Alt	119
5.7.4.1	Restnutzungsdauer einzelner Bauteile	122
5.7.4.2	Schadensberechnung mit Abzug Neu für Alt und Sowiesokosten	125
5.8	Ermittlung üblicher Preise	125

5.9	Minderung	129
5.10	Minderwertermittlung	130
5.10.1	Ermittlung von Minderwert nach dem BGB	131
5.10.2	Ermittlung von Minderwerten über das Zielbaumverfahren	132
6	Sachverständige als Gerichtsgutachter	139
6.1	Gutachtenauftrag des Gerichts	139
6.2	Gerichtsakte	141
6.3	Verfahrensarten im Zivilprozess	142
6.3.1	Klageverfahren gemäß § 253 ZPO	142
6.3.2	Selbstständiges Beweisverfahren gemäß § 485 ZPO	143
6.4	Aufgaben des Sachverständigen	145
6.5	Ablauf der gutachtlichen Tätigkeit im Überblick	145
6.6	Aktenstudium und -prüfung	145
6.7	Vorbereitung des Ortstermins	148
6.7.1	Eigentums- und Besitzverhältnisse bei Immobilien	148
6.7.2	Freilegung von zu besichtigenden Bauteilen	149
6.7.3	Verkehrssicherungspflicht	150
6.7.4	Einladung der Parteien zum Ortstermin	150
6.7.4.1	Klageverfahren	151
6.7.4.2	Selbstständiges Beweisverfahren	151
6.7.5	Anforderung von Unterlagen	152
6.7.6	Terminverlegung	155
6.8	Durchführung des Ortstermins	156
6.8.1	Teilnahmeberechtigte	156
6.8.2	Anregungen der Parteien zur Gestaltung des Ortstermins	159
6.8.3	Beweisvereitung	160
6.8.4	Protokollierung der Feststellungen vor Ort	160
6.8.5	Erkennen von Gefahrenzuständen	161
6.9	Zulässigkeit von Untersuchungen und Fotografien	161
6.9.1	Zerstörende Untersuchungen	162
6.9.2	Fotografien als Beweismittel	176
6.9.2.1	Fotografien der Parteien	176
6.9.2.2	Anfertigen von Fotografien im Gerichtsverfahren	177
6.10	Feststellung des Soll-Zustands	177
6.11	Kontakt des Sachverständigen zu den Parteien	181
6.12	Ermittlung der Kosten gemäß § 287 ZPO	183
6.12.1	Kostenvorschussklage	183
6.12.2	Schadensersatzklage	183
6.13	Fertigstellung des Gutachtens gemäß § 411 ZPO	186
6.14	Ausschluss des Sachverständigen gemäß § 41 ZPO	187

6.15	Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen gemäß § 42 ZPO	187
6.16	Quotenhaftung in gerichtlich beauftragten Gutachten	201
6.17	Angreifbarkeit des Gutachtens	202
6.18	Verlust des Entschädigungsanspruchs wegen Unverwertbarkeit des Gutachtens	206
6.19	Obergutachten	211
6.20	Die Streitverkündung einer Partei gegenüber dem Sachverständigen	211
6.21	Die Anhörung des Sachverständigen vor Gericht	212
6.22	Sachverständige als Zeugen	221
6.23	Urteil	222
6.24	Kostenniederschlagung gemäß § 8 GKG	223
6.25	Eingrenzung des Fachgebiets	225
6.26	Die Vergütung des Sachverständigen nach dem JVEG	228
6.26.1	Erlöschen des Anspruchs auf Vergütung gemäß § 2 JVEG	229
6.26.2	Vorschuss für den Sachverständigen gemäß § 3 JVEG	230
6.26.3	Gerichtliche Festsetzung der Vergütung gemäß § 4 JVEG	232
6.26.4	Honorareinstufung gemäß § 9 JVEG	234
6.26.5	Besondere Vergütung gemäß § 13 JVEG	234
6.26.6	Prozesskostenhilfe	239
6.26.7	Auslagen	239
6.26.7.1	Anfertigung des Gutachtens mit Fotodokumentation für die Handakte	239
6.26.7.2	Kosten für das Anfertigen von Fotokopien	245
6.26.7.3	Kosten für Hilfskräfte zum Abschreiben der Diktate	246
6.26.8	Aufgliederung der erbrachten Leistungen	252
6.26.9	Stundenaufwand des Sachverständigen	256
6.26.10	Überschreitung des Kostenvorschusses	260
6.27	Die Haftung des gerichtlich beauftragten Sachverständigen	265
7	Sachverständige als Privatgutachter	273
7.1	Akquisition	273
7.2	Auftrag und Vertrag	275
7.2.1	Vertragsart	275
7.2.2	Schriftformerfordernis für die Honorarvereinbarung	275
7.2.3	Sicherstellen der Vergütung	275
7.2.4	Erwartungen der Auftraggeber	278
7.3	Durchführung des Ortstermins	278
7.3.1	Befragung und Gebäudeanamnese	278
7.3.2	Inspektion	279
7.4	Ergänzungsgutachten	281

7.5	Rechtsberatung durch Sachverständige	282
7.6	Abnahme von Bauleistungen durch Sachverständige	285
7.6.1	Leistungen der BQÜ/BQK	289
7.6.2	Gefälligkeitsgutachten	290
7.7	Ankaufbegehung durch Sachverständige	290
7.8	Beweissicherung durch Sachverständige	292
7.8.1	Vorgehensweise	295
7.8.2	Messinstrumente, Verfahren und Prüfungen bei der Beweissicherung	298
7.9	Gebäudeschäden im Nachbarschaftsrecht	302
7.10	Deliktische Haftung bei Einsturz von Gebäuden	305
7.11	Privatgutachten als Vorstufe eines Gerichtsverfahrens	306
7.12	Die Haftung des privat beauftragten Sachverständigen	307
8	Sachverständige als Schiedsgutachter	309
8.1	Beauftragung des Schiedsgutachters	309
8.2	Schiedsgutachtervertrag	310
8.3	Die Schiedsgutachtenklausel in Werkverträgen und Kaufverträgen	314
8.4	Quotenhaftung im Schiedsgutachten	314
8.4.1	Primärebene	315
8.4.2	Sekundärebene	317
8.4.2.1	Haftung des Unternehmers	317
8.4.2.2	Haftung des Architekten bei Planungsfehlern	319
8.4.2.3	Haftung des Architekten für Überwachung bei Ausführungsfehlern	320
8.4.2.4	Haftung des Unternehmers und des Architekten bei Ausführungsfehlern	321
8.4.3	Quellentheorie	321
8.5	Haftung des Schiedsgutachters	324
9	Gutachten im Schiedsgerichtsverfahren	325
10	Versicherungsgutachten	327
10.1	Versicherte Schadensarten	329
10.2	Versicherungsbedingungen	329
10.2.1	Versicherungsvertragsgesetz	329
10.2.2	Sachverständigenverfahren	331
10.2.3	Sachverständigenvereinbarung	332
10.2.4	Neuwert, Zeitwert, gemeiner Wert	333
10.2.5	Gleitender Neuwert	334
10.2.6	Gefährdungsbeurteilung bei Gebäuden nach Brandschäden	336

11	Ausrüstung des Sachverständigen	339
11.1	Mess- und Prüfgeräte	339
11.1.1	Strecken-, Längen- und Höhenmessung	345
11.1.2	Ebenheits-, Neigungs- und Lotrechtheitsmessung	346
11.1.3	Dickenmessung	348
11.1.4	Spannungsprüfung	348
11.1.5	Schichtdickenmessung	348
11.1.6	Glasqualitätsprüfung	351
11.1.7	Haftzug- und Auszugprüfung	352
11.1.8	Beton- und Mörtelqualitätsprüfung	353
11.1.9	Leckageortung	355
11.1.10	Klima- und Feuchtemessung	358
11.1.11	Schallmessungen	364
11.1.12	Luftdichtheitsprüfung/Blower-Door-Verfahren	367
11.1.13	Sonstige Prüfgeräte und Hilfswerkzeuge	368
11.2	Fachliteratur	374
11.3	Büroausstattung	374
11.4	Versicherungen	376
11.4.1	Berufshaftpflichtversicherung	376
11.4.2	Betriebshaftpflichtversicherung	377
11.4.3	Rechtsschutzversicherung	377
11.4.4	Transport-/Autoinhaltversicherung	377
11.4.5	Geschäftsinhaltversicherung	377
11.4.6	Elektronikversicherung	378
11.4.7	Berufsunfähigkeitsversicherung	378
11.4.8	Altersvorsorge mit Hinterbliebenenversorgung	378
11.4.9	Private Krankenversicherung	378
12	Betriebswirtschaftliche Bedingungen	379
12.1	Übliche Gemeinkosten	379
12.2	Einkünfte des Sachverständigen	383
12.3	Mindestumsatzerlöse	384
12.4	Ermittlung der produktiven Arbeitszeit	386
12.5	Organisation im Sachverständigenbüro	387
12.5.1	Arbeitsablauf	388
12.5.1.1	Eingang der Gerichtsakte (Phase Rot)	389
12.5.1.2	Sichtung der Akte (Phase Orange)	390
12.5.1.3	Anlegen der Handakte und Formulierung von Nachforderungen (Phase Gelb)	391
12.5.1.4	Warten auf die Nachforderungen (Phase Hellgelb)	392
12.5.1.5	Einladung zum Ortstermin (Phase Himmelblau)	392
12.5.1.6	Vorbereitung des Ortstermins (Phase Blassblau)	392
12.5.1.7	Diktatabschrift (Phase Grellgrün)	392
12.5.1.8	Erstellung des Gutachtens (Phase Hellgrün)	392

13	Berufsorganisationen und Ausbildungsstellen	395
13.1	Berufsorganisationen	395
13.2	Ausbildungsstellen zur Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung	396
14	Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)	401
15	Auszüge aus der Zivilprozessordnung (ZPO)	415
16	Mustersachverständigenordnung	421
17	Musterschreiben	431
17.1	Erstattung der Kosten für Hilfskräfte/Diktatabschrift	431
17.2	Einladung zum Ortstermin	434
17.3	Gutachtenauftrag des Gerichts	435
18	Anhang	439
	Literaturverzeichnis	441
	Bildnachweis	442
	Abkürzungsverzeichnis	443
	Stichwortverzeichnis	447