

**Wilhelm Klocke
Lothar Neimke**

**Der Sachverständige
und seine Auftraggeber**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Abkürzungen | 11 |
| Teil 1 Grundlagen und Aufgaben der Sachverständigentätigkeit | 13 |
| 1.01 Technischer Fortschritt und Rechtsordnungen | 13 |
| 1.02 Sachverständiger – Berufung oder Beruf? | 13 |
| 1.03 Bedeutung und Grenzen der Sachverständigentätigkeit | 14 |
| 1.04 Allgemeine Voraussetzungen für die Sachverständigentätigkeit | 15 |
| 1.05 Öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen nach der Mustersachverständigenordnung | 16 |
| 1.06 Zertifizierung von Sachverständigen | 26 |
| 1.07 Informationen zum Aufbau eines Qualitätsmanagementsystems zur Bürozertifizierung | 30 |
| 1.08 Sachverständigen-Gemeinschaft | 32 |
| 1.09 Partnerschaftsgesellschaftsgesetz-PartGG | 33 |
| 1.10 Sachverständigen-Partnerschaft in der GmbH | 36 |
| 1.11 Erwartungen des Auftraggebers an den Sachverständigen | 39 |
| 1.12 Der vom Gericht bestellte Sachverständige | 40 |
| 1.13 Der privat beauftragte Sachverständige | 44 |
| 1.14 Der im Auftrag einer Versicherungsgesellschaft tätige Sachverständige | 45 |
| 1.15 Raterteilung durch den Sachverständigen | 47 |
| 1.16 Gutachtenverweigerung und Ablehnung des Sachverständigen | 49 |
| 1.17 Grundsätzliches zur Gutachtenerstattung | 50 |
| 1.18 Auftragserteilung und Auftragsbestätigung | 51 |
| 1.19 Vertragsbedingungen des Sachverständigen | 53 |
| 1.20 Die Haftung des Sachverständigen und Versicherungsschutz | 58 |
| 1.21 Urheberrechtsschutz an Gutachten | 63 |
| 1.22 Honorar / Entschädigung des Sachverständigen | 64 |
| 1.23 Übernahme und Abwälzung von Sachverständigenkosten | 67 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| Teil 2 Durchführung der Sachverständigentätigkeit | 68 |
| 2.01 Das Fachgebiet des Sachverständigen | 68 |
| 2.02 Die Sachgebietseinteilung im Bauwesen | 70 |
| 2.03 Aufbau und Inhalt eines Sachverständigengutachtens | 72 |
| 2.04 Formale Anforderungen an einen Gutachtenaufbau | 72 |
| 2.05 Schema für den Gutachtenaufbau mit erforderlichen Inhaltsteilen | 74 |
| 2.06 Verhalten des Sachverständigen bei einer Ortsbesichtigung | 78 |
| 2.07 Bauteilzerstörende Untersuchungen | 78 |
| 2.08 Schadensanalyse | 80 |
| 2.09 Schadensfeststellung und Wertbestimmung | 81 |
| 2.10 Arbeitshilfen für die Gutachtenabrechnung | 84 |
| 2.11 Normen und Regeln im Bereich der Technik | 87 |
| 2.12 Wertfaktoren, Wertkriterien, Skalierungen | 89 |
| 2.13 Bauwerksmangel und Bauschaden | 90 |
| 2.14 Die Zielbaumethode | 92 |
| 2.15 Wertminderung und Quotelung | 97 |
| 2.16 Definitionen für Rissbildungen | 99 |
| 2.17 Schönheitsreparaturen, Renovierung bei Auszug | 100 |
| 2.18 Problemlösungen | 101 |
| 2.19 Der Besichtigungsbericht | 101 |
| 2.20 Nutzung von Foto und Film als Zustandsfeststellung | 103 |
| 2.21 Beispiele für Sachverständigentätigkeiten im Bauwesen | 105 |
| 2.22 Baubegleitende Qualitätskontrolle | 106 |
| 2.23 Fertigstellungsbescheinigung | 110 |
| 2.24 Beurteilung von Architektenleistungen | 112 |
| 2.25 Mehrkosten – Erstattungsverpflichtung | 114 |
| 2.26 Die Nutzung elektronischer Medien | 115 |
| | |
| Teil 3 Selbstständiges Beweisverfahren und private Beweissicherung | 116 |
| 3.01 Bedeutung der Beweissicherung | 116 |
| 3.02 Das selbstständige Beweisverfahren | 116 |

| | | |
|------|------------------------------------------------|-----|
| 3.03 | Private oder außergerichtliche Beweissicherung | 118 |
| 3.04 | ZPO-Bestimmungen zum Sachverständigen-Beweis | 119 |
| 3.05 | Vorbereitung der Beweissicherung im Bauwesen | 121 |
| 3.06 | Muster für Arbeitsunterlagen Beweissicherung | 121 |
| 3.07 | Terminplanung | 126 |
| 3.08 | Ausrüstung für eine Ortsbesichtigung | 126 |
| 3.09 | Gliederung des Beweissicherungsgutachtens | 128 |
| 3.10 | Auswertung und Schlussbemerkung | 129 |
| 3.11 | Muster für ein Beweissicherungsgutachten | 132 |

Teil 4 Das Schiedsgutachten **138**

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.01 | Unterschied zwischen Schiedsgutachten und Schiedsgericht | 138 |
| 4.02 | Schiedsgutachterabrede | 139 |
| 4.03 | Schiedsgutachtervertrag | 140 |
| 4.04 | Mehrere Schiedsgutachter | 142 |
| 4.05 | Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens | 142 |
| 4.06 | Unverbindlichkeit des Schiedsgutachtens | 142 |
| 4.07 | Sachverständigen-Verfahren gemäß Versicherungsvertragsgesetz | 143 |
| 4.08 | Tätigkeiten des SV im bedingungsgemäßen Sachverständigenverfahren | 146 |
| 4.09 | Haftung des Schiedsgutachters | 148 |
| 4.10 | Verfahrensablauf bei Erstellung des Schiedsgutachtens | 149 |
| 4.11 | Verhaltensgrundsätze für den Sachverständigen | 150 |
| 4.12 | Ordnen des Streitstoffes | 150 |
| 4.13 | Verhandlungshinweise | 151 |
| 4.14 | Vergleichsvorschlag | 151 |
| 4.15 | Honorar und Kostenverteilung | 152 |
| 4.16 | Leitsätze der Rechtsprechung zum Schiedsgutachten | 153 |

Teil 5 Die Wissensbasis für den Sachverständigen **156**

| | | |
|------|------------------------------------------------|-----|
| 5.01 | Allgemeine Literatur zum Sachverständigenwesen | 156 |
| 5.02 | Entschädigung | 157 |
| 5.03 | HOAI-Kommentare | 157 |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.04 | Zeitschriften | 157 |
| 5.05 | Broschüren | 158 |
| 5.06 | Wissen aus dem Internet | 158 |
| 5.07 | Fachveranstaltungen | 159 |
| 5.08 | Sachverständigenverbände | 160 |
| 5.09 | Messen, prüfen, suchen und Geräte | 163 |
| Teil 6 Kleine Rechtskunde für Sachverständige und Betroffene | | 165 |
| 6.01 | Notwendigkeit und Grenzen rechtlicher und vertraglicher Kenntnisse | 165 |
| 6.02 | Prozessrisiken | 166 |
| 6.03 | Stichworte zu den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB | 167 |
| 6.04 | Stichworte zu für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen des Strafgesetzbuches – StGB | 170 |
| 6.05 | Stichworte zu für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen der Zivilprozessordnung – ZPO | 171 |
| 6.06 | Stichworte zu für die Sachverständigentätigkeit relevanten Paragraphen der Strafprozessordnung – StPO | 172 |
| 6.07 | Anmerkungen zu Paragraphen des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen – ZSEG | 172 |
| 6.08 | Stichworte zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen | 174 |
| 6.09 | Gewerbeordnung § 36 – GewO | 175 |
| 6.10 | Gemeinsame Grundsätze für die öffentliche Bestellung und Tätigkeit von Sachverständigen | 176 |
| 6.11 | Begriffe, Erläuterungen und Bedeutung von Sachverhalten aus einschlägigen Rechtsgebieten | 179 |
| 6.12 | Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB | 216 |
| 6.13 | Anwendungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, VOB, Teile A, B, C in Stichworten | 217 |
| 6.14 | Anmerkungen zum Inhalt der Paragraphen von Teil B der VOB, Allgemeine Vergabe- und Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen | 218 |
| Teil 7 Stichwortverzeichnis mit Suchstellen | | 226 |