

Achtung Auftrag – Welche Rendite schuldet der Wertermittler?

**Rechtsanwältin Katharina Bleutge
Institut für Sachverständigenwesen**

Gutachten im Internet-Zeitalter

1. **Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl**
2. **Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung**
3. **Fazit**

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

- **Grundsatz der Vertragsfreiheit**
- **Vereinbarungen über Inhalt und Umfang der sachverständigen Leistung sind möglich und sinnvoll**
- **Wichtig: genaue Produkt- und Auftragsbeschreibung**
- **Abgrenzung: Gutachten – andere sachverständige Leistung**

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

- **Wo Gutachten drauf steht muss auch Gutachten „drin“ sein**
- **Anforderungen an das „Produkt Gutachten“ müssen beachtet werden**
- **Standards ergeben sich aus Gesetz, Rechtsprechung, Literatur**

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

- **Keine gesetzliche Definition/keine allgemeingültige Formel**
- **Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit des Erkenntnis- und Wertungsprozesses**
- **Reine Ergebnismitteilung ist nicht ausreichend**
(OLG Düsseldorf, 06.03.1997, AZ: 10 W 33/97)
- **Lückenlose Schlussfolgerungen/Herleitungen**

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

Fehlerhaft ist das Gutachten selbst bei richtigem Ergebnis dann, wenn es in der Begründung erhebliche Darstellungsmängel hat!


IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

Spezielle Anforderungen an ein Immobilienwertgutachten:

- § 194 BauGB  WertV
- Wahl des Verfahrens muss begründet werden (§ 7 II, S. 2 WertV)
- Herleitung des Liegenschaftszinssatzes (§ 11 WertV) begründen
- Plausibilisierung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze
- Marktanpassung/-korrektur

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

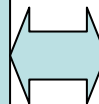
1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

„Zwickmühlen“ in der Praxis:

Auftraggeber interessiert nur
das Ergebnis, nicht die Herleitung;
unzureichende Begründung wird
daher nicht bemängelt



Wertermittler schuldet bei
Gutachtauftrag
„vollwertiges“ Gutachten.
Haftungsrisiko!

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

„Zwickmühlen“ in der Praxis – Lösungswege

Vereinbarung genauer, also produktbezogener beschreiben (z.B.: Anwendung nur von Teilen der WertV)

➤ Kein Gutachten beauftragen, sondern eine andere sachverständige Leistung („Wertermittlung“, „Schätzung“ o.Ä.)

➤ Besondere Vereinbarungen über wertbeeinflussende Bewertungsfaktoren und Annahmen

➤ Grenze: nicht mehr vertretbares Gutachten

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

Auftrag: Gutachten (§ 194 BauGB), keine Detailvereinbarungen

Alle wertbeeinflussenden Faktoren müssen berücksichtigt werden

- Offensichtliche Baumängel
- Bodenkontaminierungen
- Regionale Marktverhältnisse
- Rechte und Lasten an der Immobilie

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

Auftrag: Gutachten (§ 194 BauGB); Anforderungen RICS:

- Bedingungen der Wertermittlung müssen bestätigt werden
- Umfassende Dokumentation der Untersuchungen und Annahmen
- Eingeschränkter Informationsumfang: in die Auftragsbestätigung (Stichwort: „Desktopbewertung“)
- Zweck, Gegenstand und Umfang müssen offengelegt werden

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1 Der private Auftrag

1.1.1 Das Wertermittlungsgutachten

Auftrag: Gutachten (§ 194 BauGB), mit Detailvereinbarungen

Beschreibung des Auftrags sollte mindestens enthalten:

- **Wertermittlungstichtag**
- **Genaue Beschreibung der Immobilie und Rechte an der Immobilie**
- **Vereinbarungen über rechtliche Umstände/Eigenschaften**
- **Besondere Anknüpfungstatsachen und Sachverhalte**
- **Annahmen, die zu Grunde gelegt werden sollen**

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.1.2 Andere sachverständige Leistungen

- Werden nicht „Gutachten“ genannt
- Leistungsumfang wird von der Produktauswahl und Produktbeschreibung bestimmt
- Beispiele: Wertermittlung, Schätzung, Stellungnahme, Überprüfung, etc.

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.2 Der gerichtliche Auftrag

- **Voraussetzungen Gutachten: wie bei Privatauftrag**
- **Zwangsvollstreckungsverfahren: Wertgutachten muss Gutachtenanforderungen erfüllen (andere Produkte: möglich)**
- **Beweisbeschluss/Einzelfragen: kein eigenmächtiges Abweichen**
- **Keine Ausführungen zu rechtlichen Themen**

1. Vereinbarung, Leistungsbeschreibung, Produktauswahl

1.3 Gutachtenüberwachung durch Bestellungskörperschaften und Zertifizierungsstellen

- Anforderungen an das Produkt Gutachten müssen beachtet werden
- Fähigkeit der Gutachtenerstattung wird überprüft und überwacht
- Beachten: Nicht jede Auftragsarbeit aus der Praxis ist für die Gutachtenüberprüfung geeignet!

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

- Nach § 7 Abs. 2 WertV sind folgende Grundsätze zu beachten:
- Das Wertermittlungsverfahren muss immer objektbezogen gewählt und angewendet werden.
- Begründungspflicht, warum im Einzelfall ein bestimmtes Verfahren gewählt worden ist.

Grundsatz sollte bei jeder Bewertung berücksichtigt werden!

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

Nicht ausreichend:

Objekt wird unreflektiert in ein Wertermittlungsverfahren „gepresst“ und der Ertrags-/Sach-/Vergleichswert kommt am Ende der Formel als „richtiger“ Marktwert heraus.

Denn:

**Ein Immobilienwert wird ermittelt,
nicht errechnet!**

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

Pflichten bei der Wertermittlung:

- **Bewertungsverfahren immer objektbezogen anwenden**
- **Nach Ermittlung des Ertrags-/Vergleichs-/Sachwerts die Marktanpassung nicht „vergessen“ und ggf. Korrekturen vornehmen**
- **Regionale Besonderheiten und Eigenschaften der Immobilie berücksichtigen**

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

Konsequenz:

- Es gibt nicht den einen, richtigen Marktwert
- Bewertungsspannen sind üblich und zulässig

1. „Verkehrswertgutachten sind letztlich Schätzungen, die das Marktverhalten wiedergeben sollen. Eine exakte Feststellung eines Wertes kann nicht gefordert werden (OLG Schleswig, 06.07.2007, 14 U 60/06).“

2. Es gibt naturgemäß Bewertungsspannen, die bis zu 15% Betragen können (BGH, 01.04.1987, ZSW 88, 153).

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

Mangelhaftigkeit und Verwertbarkeit von Gutachten

- Ergebnis muss „stimmen“ und nachvollziehbar hergeleitet worden sein
- Nachvollziehbarkeit: auch für die Wahl des Verfahrens und die Herleitung von Liegenschaftszinssätzen
- Unangemessener Liegenschaftszinssatz hat erheblichen Einfluss auf den Ertragswert (Marktkorrektur!)

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.1 Vertragliche Haftung bei privater Beauftragung

Haftung – Schadensersatz

- **Nachbesserung fehlgeschlagen oder sinnlos**
- **Wertgutachter muss durch sein fehlerhaftes Gutachten einen Schaden verursacht haben**
- **Wertgutachter muss die vertragliche Pflichtverletzung zu vertreten haben (§ 280 BGB)**

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.1 Vertragliche Haftung bei privater Beauftragung

Haftung – Schadensersatz

Beispiel: Wertgutachten zum Zwecke des Verkaufs

- Wertgutachter ermittelt fehlerhaften Verkehrswert
- Verkäufer/Käufer erleidet Schaden
- Schadensersatzpflicht besteht gegenüber dem Verkäufer (Auftraggeber) und gegenüber dem Käufer (sog. Dritthaftung)!

IfS: „Institut für Sachverständigenwesen“

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.1 Deliktische Haftung bei privater Beauftragung

Haftung – Schadensersatz

Haftung aus „unerlaubter Haftung“

- § 823 I BGB: vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum verletzt; keine Vermögensschäden
- § 823 II BGB: Schutzgesetz verletzt
- § 826 BGB: Schaden durch leichtfertiges, gewissenloses Fehlverhalten

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Haftung bei gerichtlicher Beauftragung

Bei fehlerhafter Ermittlung des Verkehrswerts (Ergebnis falsch oder Nachvollziehbarkeit fehlt):

➤ Gutachten ist mangelhaft und kann nicht verwertet werden

➤ Haftung: § 839a BGB

: Vorsätzlich oder grob fahrlässig falsches Gutachten erstellt

: Partei erleidet durch Urteil aufgrund Gutachten Schaden

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Haftung bei gerichtlicher Beauftragung

§ 839a BGB: Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit

Vorsatz: Wissen und/oder Wollen und/oder billigend in Kauf nehmen

Grobe Fahrlässigkeit: die verkehrserforderliche Sorgfalt wird in besonders schwerem Maße außer Acht gelassen, einfachste, ganz naheliegende Überlegungen werden nicht angestellt, es wird das nicht beachtet, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen.

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Haftung bei gerichtlicher Beauftragung

§ 839a BGB: zumeist keine Haftung in der Praxis

- **Bewertungsspannen sind vertretbar**
- **Kleinere Schönheitsfehler beeinflussen nicht den Marktwert**
- **Anwendung des weniger präzisen Sachwertverfahrens ist nicht zu beanstanden, wenn für das (präzisere) Vergleichswertverfahren geeignete Vergleichsdaten fehlen.**

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Haftung bei gerichtlicher Beauftragung

§ 839a BGB: Haftung möglich, wenn

- **Offensichtliche, schwerwiegende Mängel nicht in die Bewertung einbezogen werden (grob fahrlässig)**
- **Von lediglich 6, statt von vorhandenen 8 Stellplätzen ausgegangen wird (grob fahrlässig)**

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Exkurs: offenbare Unrichtigkeit bei Schiedsgutachten:

- Lückenhafte Ausführungen (keine Angaben, wie die Quadratmeterzahlen ermittelt wurden): offenbar unrichtig
- Vergleichspreise werden außer Acht gelassen: offenbar unrichtig
- Abweichungen beim Verkehrswert von ca. 15%: nicht offenbar unrichtig

2. Wertansätze und Objektbezug – Mangel und Haftung

2.2 Exkurs: andere Gründe für Mangelhaftigkeit

- Es werden fachfremde Begriffe verwendet („Eigenkreationen“): Bauwert, Bruttojahresmietertrag, etc.
- Die Formulierungen sind kompliziert und unverständlich
- Es wird veraltete Literatur oder überholte Rechtsprechung angewandt
- Der aktuelle Stand der Wissenschaft wird nicht berücksichtigt

3. Fazit

Was schuldet der Wertermittler?

- **Geschuldet wird das Produkt, das in Auftrag gegeben wird, inkl. Von Detailvereinbarungen**
- **Bei einem Wertermittlungsgutachten müssen die Anforderungen an das „Produkt Gutachten“ berücksichtigt werden**
- **Ein Gutachten muss nicht nur im Ergebnis richtig sein, die Schlussfolgerungen müssen auch nachvollziehbar begründet werden**
- **Der Verkehrswert wird ermittelt, nicht errechnet**

3. Fazit

Wann haftet der Wertermittler?

- **Inhalt, Umfang, Zweck und Grundlagen des Gutachtens oder der anderen sachverständigen Leistungen sollen genau vereinbart und beschrieben werden**
- **Am Auftragsgegenstand und –inhalt beurteilt sich die Mangelhaftigkeit und die Haftungspflicht**
- **Ein Gutachten kann wegen fehlerhaftem Ergebnis und wegen fehlender Nachvollziehbarkeit mangelhaft sein.**
- **Für einen Schaden, der auf dem mangelhaften Gutachten beruht, haftet der Wertermittler bei privater wie auch bei gerichtlicher Beauftragung**

Noch Fragen?



www.ifsforum.de