

An der Grenze der Legalität:

Wertermittler in der Zwickmühle rechtsbesorgender Tätigkeit?

Von

Rechtsanwalt Dr. Michael Krenzler
Vizepräsident der Bundesrechtsanwaltskammer
Dr. Fettweis & Sozien, Freiburg i.Br.

„Wertermittler an der Grenze der Legalität – was soll das?“, werden sich viele von Ihnen fragen. Ist unsere Tätigkeit nicht allgemein anerkannt und ihre Legalität nie in Frage gestellt worden? Und was hat unsere Tätigkeit überhaupt mit Rechtsbesorgung zu tun? Ist sie nicht allein darauf gerichtet, mit unserem Sachverstand Tatsachen festzustellen und nur auf deren Grundlage Bewertungen vorzunehmen oder Schlussfolgerungen zu ziehen?

Sie können sich denken, dass die Veranstalter des Bodenseeforums das Thema nicht auf die Tagesordnung gesetzt hätten, wenn die Antworten auf diese Fragen so selbstverständlich und eindeutig wären, wie man in aller bisherigen Unbekümmertheit gemeint hat – und so soll mein Referat auch vor allem dazu dienen, bei Ihnen Problembewusstsein zu wecken und zu prüfen, inwieweit die derzeit diskutierte Reform des Rechtsberatungsgesetzes durch ein neues Rechtsdienstleistungsgesetz zur Lösung der Probleme führen könnte. Dementsprechend habe ich mein Referat in drei Teile gegliedert:

- 1. Die Befassung des Wertermittlers mit Rechtsfragen am Beispiel des Gewerbemietvertrages.**
- 2. Die Tätigkeit des Wertermittlers als – erlaubte oder verbotene? – Rechtsbesorgung.**
- 3. Die Reform des Rechtsberatungsgesetzes durch das neue Rechtsdienstleistungsgesetz und ihre Folgen.**

I.

Die Befassung des Wertermittlers mit Rechtsfragen am Beispiel des Gewerbemietvertrages

Bei der Erörterung der Rechtsfragen, mit denen ein Wertermittler bei der Bewertung von gewerblich genutzten Immobilien befasst ist, habe ich auf die Wiedergabe der maßgeblichen Vorschriften des Baugesetzbuches und der WertermittlungsVO in Ihren Unterlagen verzichtet, weil sie Ihnen mit Sicherheit geläufig sind.

1. Ein unmissverständliches Signal zu unserem Thema setzt bereits § 194 BauGB, der zum Zwecke von Wertermittlungen den Verkehrswert definiert und wie folgt lautet:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

und in § 5 Abs. 2 WertermittlungsVO, die nach ihrem § 1 Abs. 1 bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden ist, heißt es ebenfalls ausdrücklich:

„Als wertbeeinflussende **Rechte** und Belastungen kommen solche **privatrechtlicher** und **öffentlich-rechtlicher** Art, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten und sonstige dingliche Rechte und Lasten, in Betracht.“

Wie der BGH in einem Urteil vom 12.01.2001 (NJW-RR 2001, 732 = WM 2001, 997) entschieden hat, ist die Anwendung der WertermittlungsVO auch nicht etwa nur auf Wertermittlungen durch die Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch beschränkt, sondern enthält allgemein anerkannte Grundsätze für

die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, ist also sicherlich auch von Wertermittlern, die im Privatauftrag tätig werden, zu beachten.

2. Bei gewerblich vermieteten Immobilien dürfte in der Regel zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren heranzuziehen sein, für das die WertermittlungsVO die Beachtung u.a. folgender Grundsätze vorschreibt:

a) Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ist bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen von dem **nachhaltig erzielbaren** jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Nach Satz 2 der Vorschrift ergibt sich der Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

b) Gemäß § 17 Abs. 1 WertermittlungsVO umfasst der Rohertrag alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und **zulässiger Nutzung** nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Werden für die Nutzung der baulichen Anlage keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind nach Abs. 2 dieser Vorschrift die bei einer Vermietung oder Verpachtung **nachhaltig erzielbaren** Einnahmen zugrunde zu legen.

c) Nach der Auffangvorschrift des § 19 WertermittlungsVO sind den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung des Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten noch nicht erfasst sind, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Erläuternd wird dazu in Satz 2 der Vorschrift hervorgehoben:

„Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, **soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags** oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.“

Schon der Wortlaut der zitierten Vorschriften zeigt, dass ein Wertermittler entgegen einer weitverbreiteten Meinungen eben nicht nur mit Tatsachenfeststel-

lungen befasst, sondern auch zur Prüfung und Beurteilung der für die zu bewertenden Immobilie maßgeblichen rechtlichen Verhältnisse verpflichtet ist.

3. Die Beurteilung eines Gewerbemietvertrages im Einzelnen:

a) Bei der Wertermittlung einer vermieteten oder verpachteten Immobilie genügt es sicher nicht, die nachhaltig erzielbaren üblichen Entgelte zu ermitteln und auf die tatsächlich erzielten Entgelte allenfalls noch einen vergleichenden Blick zu werfen. Vielmehr ist es, wie gerade auch die Referate des Vormittags gezeigt haben, zwingend erforderlich, in eine detaillierte Prüfung der einzelnen Vertragskonditionen einzutreten, um zu klären, in welchem Verhältnis sie zur Üblichkeit und Nachhaltigkeit der Entgelte stehen. Erinnerung sei z.B. an die in § 19 Satz 2 WertermittlungsVO ausdrücklich angesprochenen **mietrechtlichen Bindungen** (so auch BGH NJW 1984, 355 = BauR 1984, 189 zur notwendigen Klärung wohnungsrechtlicher Bindungen – freifinanzierter oder sozialer Wohnungsbau), zu denen z.B. auch **Wettbewerbsverbote** gehören. Ganz besondere Vorsicht und Sorgfalt ist natürlich auch bei Mietverhältnissen zwischen einander verbundenen Unternehmen wie Mutter- und Tochtergesellschaft geboten.

Im Rahmen der Prüfung der **Üblichkeit** der erzielten Entgelte muss selbstverständlich geprüft werden,

- ob und inwieweit die Betriebskosten von dem Mieter zu tragen sind,
- ob er auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen und darüber hinaus auch eventuell Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen hat,
- ob von ihm – entschädigungslos oder entschädigungspflichtig – Einbauten in das Objekt vorgenommen worden sind oder
- ob er für Investitionen des Vermieters Mietvorauszahlungen geleistet hat.

Zur Prüfung der **Nachhaltigkeit** der erzielten Einnahmen kommt es bei langfristigen Mietverträgen außerdem entscheidend darauf an, ob eine – rechtswirksame – Mietanpassungsklausel vorhanden ist.

Die aufgeführten Beispiele zeigen, dass ein Sachverständiger bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer baulichen Anlage intensiv **in die rechtliche Prüfung** der vorhandenen Mietverträge eintreten muss, wobei ich daran erinnern möchte, dass jeder Sachverständige dazu verpflichtet ist, die notwendigen Feststellungen selbstverantwortlich zu treffen, d.h., dass er sich nicht mit diesbezüglichen Auskünften des Eigentümers zufrieden geben darf, sondern auf der Vorlage aller bestehenden Mietverträge **und** dem Nachweis ihrer regelmäßigen ordnungsgemäßen Erfüllung bestehen muss.

b) Zu den Selbstverständlichkeiten eines jeden Wertermittlers gehört es, dass er die bauliche Anlage auf **Mängel** überprüft und feststellt, ob ein **Reparaturstau** besteht. Zu diesem Zweck muss das zu begutachtende Objekt bis in die letzten Winkel begangen werden und es dürfte sich auch empfehlen, mit den jeweiligen Mietern über eventuelle Mängel zu sprechen. Angesichts der in der letzten Zeit rasant gestiegenen Energiepreise wird jeder Sachverständige auch die Leistungen der Heizungs- und Lüftungsanlage sowie die Wärmedämmung eines Gebäudes einer genauen Prüfung unterziehen.

c) Wenn § 17 Abs. 1 WertermittlungsVO ausdrücklich auch die – **zulässige** – Nutzung einer baulichen Anlage als Prüfkriterium für einen nachhaltig erzielbaren Rohertrag nennt, so gehört es zu den Prüfungspflichten des Wertermittlers, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungszwecke, aber auch die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien innerhalb des Gebäudes zu klären. Auch hier muss der Wertermittler sich mit einer Fülle von rechtlichen Vorgaben zur Größe von Arbeitsplätzen, ihrer Belichtung und Belüftung und vielem mehr befassen und das zu begutachtende Objekt auf die Einhaltung dieser Vorschriften überprüfen.

An der Feststellung, dass ein Wertermittler bei der ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrages in hohem Maße mit der eingehenden Aufbereitung und Prüfung rechtlicher Sachverhalte befasst ist, führt deshalb offensichtlich kein Weg vorbei.

4. Prüfungs-, Offenlegungs- und Hinweispflichten des Wertermittlers

Maßgeblich für die Pflichten des öffentlich bestellten Sachverständigen sind zunächst einmal der Inhalt seines Eides und die Sachverständigenordnung, dann aber auch der Inhalt des von ihm mit seinem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrages. Erörtern will ich hier nur den Vertrag mit einem **privaten Auftraggeber**, nicht die Beauftragung als gerichtlicher Sachverständiger.

a) Selbstverständlich ergeben sich die Pflichten des Wertermittlers in erster Linie aus dem von ihm mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrag. Hier ist deshalb auch besonders darauf zu achten, dass die Erwartungen des Auftraggebers **vor Abschluss des Vertrages** geklärt und die gewünschten Aufgaben des Sachverständigen präzise formuliert werden.

b) Sind in dem Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen worden, so ergeben sich die Pflichten des Wertermittlers aus dem **nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch**, insbesondere also dem Auftragsgegenstand und dem Gutachtenzweck (Bewertung zu Beleihungszwecken, Bewertung von Anlagevermögen für Zwecke der Bilanzierung, Verkauf, Erbauseinandersetzung, Versicherungszwecke).

c) Lässt sich kein nach dem Vertrag vorausgesetzter Verwendungszweck ermitteln, ist für die Ermittlung der Pflichten des Sachverständigen auf die **gewöhnliche Verwendung** des von ihm zu errichtenden Gutachtens abzustellen.

d) Im Rahmen meines Referates ginge es zu weit, die Prüfungs-, Offenlegungs- und Hinweispflichten des Wertermittlers nunmehr im Einzelnen auszuloten. Vielmehr muss ich mich mit der generellen Feststellung begnügen, dass für alle Arten der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren geprüft und im Gutachten auch angesprochen werden müssen. Diese Pflicht zur Offenlegung kann für den Eigentümer einer baulichen Anlage durchaus unangenehme Folgen haben, wenn man an die – zwingend notwendige – Darstellung von Mängeln der Mietsache oder gar einer nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften unzulässigen Nutzung der Mietsache denkt. Der Sachverständige darf hier denkbaren Pressionen oder gar Weisungen seines Auftraggebers nicht nachgeben, auch

wenn seine „Unparteilichkeit“ bei einem Privatgutachten anders als bei einem Gerichtsgutachten nicht als „keiner Partei verpflichtet“, sondern mehr im Sinne „nicht irreführend einseitig“ zu verstehen ist.

Selbständige Hinweispflichten im Sinne von **Korrektur- oder Verbesserungsvorschlägen** treffen den Sachverständigen nur, wenn dies mit seinem Auftraggeber ausdrücklich vereinbart worden ist. Allerdings ist die Grenze zwischen Offenlegungs- und Hinweispflicht sicherlich fließend, wenn man z.B. einmal an eine von dem Sachverständigen festgestellte Unwirksamkeit einer Mietanpassungsklausel denkt.

II.

Wertermittlung als Rechtsbesorgung?

Zu diesem Teil meines Referates habe ich Ihnen die einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 1 und § 5 Nr. 1 des Rechtsberatungsgesetzes und des § 2 Abs. 1 sowie des § 5 Abs. 1 und Abs. 3 des Referentenentwurfs eines Rechtsdienstleistungsgesetzes in Ihren Unterlagen mitgegeben. Sollte der eine oder andere von Ihnen einmal darüber hinaus im Rechtsberatungsgesetz blättern, sollte er sich von dessen § 2 nicht verführen lassen. Denn dort wird die Erstattung wissenschaftlich begründeter Gutachten ausdrücklich erlaubnisfrei gestellt, doch sind nach allgemeiner Meinung mit diesen Gutachten nur rechtswissenschaftliche Gutachten gemeint.

1. Für die Wertermittlung liegt das Argument nahe, es gehe dabei gar nicht um eine Rechtsangelegenheit i.S.d. § 1 Abs. 1 des Rechtsberatungsgesetzes, sondern um eine wirtschaftliche Angelegenheit, die von dem Gesetz in der Tat nicht berührt werden würde. Die Grenzen sind jedoch, wie schon aus meinen Ausführungen im ersten Teil meines Referates deutlich wurde, fließend. Denn wenn es auch bei dem Wertermittlungsgutachten in erster Linie um Kauf- oder Darlehensverträge, Vermögensanlagen u.ä., also wirtschaftliche Vorgänge geht, so haben diese Vorgänge doch stets auch eine rechtliche Seite, und meine Ausführungen im ersten Teil meines Referates haben gezeigt, in welchem Maße es der

Aufgabe eines Sachverständigen geradezu immanent ist, sich mit rechtlichen Sachverhalten zu befassen.

Auch wird unter dem **Besorgen** fremder Rechtsangelegenheiten nicht nur das eigenständige Betreiben einer fremden Rechtsangelegenheit bis hin zu einem gewissen Abschluss verstanden, sondern **jede Tätigkeit auf rechtlichem Gebiet** (vgl. Henssler/Prütting, Bundesrechtsanwaltsordnung, 2. Auflage, Rz 19 zu Art. 1 § 1 RBerG mit umfangreichen Rechtsprechungsnachweisen), durch die eine fremde Rechtsangelegenheit unmittelbar gefördert wird. Dass der Verkauf einer Immobilie, eine Kreditaufnahme oder die Erfüllung von Bilanzierungspflichten durch die Bewertung von Immobilien unmittelbar gefördert wird, wird hier im Saal aber wohl niemand bestreiten wollen.

2. Für die Frage, ob es sich bei der Tätigkeit eines Wertermittlers um rechtsbesorgende Tätigkeit i.S.d. Rechtsberatungsgesetzes handelt, kommt es also entscheidend auf die Abgrenzung zwischen rechtsbesorgender und wirtschaftlicher Tätigkeit an. Das Bundesverfassungsgericht hat sich erstmals in der sogenannten Masterpat-Entscheidung im Jahre 1997 (BVerfGE, 97, 12 ff. = NJW 1998, 3481) und in einer zweiten Entscheidung im Jahre 2002 (NJW 2002, 3531 – Erbensucher) und in seinem Gefolge auch der BGH immer wieder um eine Abgrenzung bemüht (zu Einzelheiten vgl. Henssler/Prütting, a.a.O., Rz 3 ff. zu § 1 RBerG). Maßgeblich für die Abgrenzung soll danach sein, ob der **Schwerpunkt** einer Tätigkeit auf rechtlichem oder wirtschaftlichem Gebiet liegt, was dann in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Abzustellen ist dabei auf die Tätigkeit des Handelnden, also des Sachverständigen, und nicht etwa auf die Ziele des Auftraggebers oder gar seine Erwartungen.

Angesichts dessen, was wir im ersten Teil meines Referates zu den Aktivitäten eines Wertermittlers auf rechtlichen Gebieten gehört haben, können Sie sich vorstellen, dass sich jeder Wertermittler tatsächlich einmal mehr, einmal weniger an der Grenze der Legalität, manchmal aber auch jenseits dieser Grenze bewegt. Nach § 8 des RBerG würde die Überschreitung dieser Grenze zwar nur eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einem Bußgeld bis zu 5.000,00 EUR be-

legt werden könnte, doch wären die Folgen für den Sachverständigenstatus bei wiederholter Überschreitung dieser Grenze sicherlich sehr viel gravierender.

3. Nachdem ich Ihnen bis hierhin vielleicht doch etwas „eingeheizt“ habe, kann ich Ihnen aber die schlimmsten Besorgnisse mit Hilfe des § 5 Nr. 1 RBerG nehmen. Zwar spricht diese Vorschrift nur von „kaufmännischen oder sonstigen gewerblichen Unternehmern“, doch besteht im Ergebnis Einigkeit darüber, dass die Vorschrift auch für freiberuflich Tätige, also auch die Wertermittler gilt. Nach dieser Vorschrift bedarf es aber einer Erlaubnis für rechtsbesorgende Tätigkeiten nicht, wenn diese Tätigkeiten „**in unmittelbarem Zusammenhang**“ mit der jeweiligen, zum Berufsbild des Sachverständigen gehörigen Tätigkeit stehen. Nach herrschender Auffassung ist dieses Tatbestandsmerkmal dahin zu verstehen, dass die rechtsbesorgende Tätigkeit nicht im Vordergrund der Berufsausübung stehen darf, sondern es sich um eine Hilfs- oder Nebentätigkeit handeln muss, ohne die die Haupttätigkeit nicht sachgemäß bzw. sinnvoll ausgeübt werden kann (vgl. Henssler/Prütting, a.a.O., Rz. 16 und 20 zu § 5 RBerG mit umfangreichen Rechtsprechungsnachweisen). Im Ergebnis wird man deshalb sagen können, dass die Wertermittlertätigkeit zumindest im Rahmen des § 5 RBerG keine erlaubnispflichtige Rechtsbesorgung darstellt, soweit es um die Prüfung rechtlicher Sachverhalte und ihrer Folgen im Rahmen eines Gesamtauftrages zur Bewertung einer Immobilie geht. Kritisch würde es aber zweifellos dann, wenn ein Sachverständiger von seinem Auftraggeber darum gebeten würde, im Rahmen seines Bewertungsauftrages auch Korrektur- und Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der bestehenden Mietverträge z.B. zum Zwecke der Ertragssteigerung zu machen. Denn für die Zulässigkeit einer rechtsbesorgenden Tätigkeit im Rahmen eines Wertermittlungsauftrages gemäß § 5 Nr. 1 Rechtsberatungsgesetz kommt es, wie schon erwähnt, allein auf den objektiven Zusammenhang, nicht auf die unausgesprochene oder gar ausdrücklich vereinbarte Erwartung des Kunden an (vgl. Henssler/Prütting, a.a.O. Rz 19 zu § 5 RBerG). Die vertragliche Vereinbarung derartiger Vorschläge rechtfertigt also nicht den Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz.

Gänzlich verboten wären zweifellos **isolierte Gutachten** zur bloßen Überprüfung des Vertragsbestandes oder Vorschläge zur **Vertragsgestaltung** bei Investitionsplanungen oder erst **noch abzuschließenden** Mietverträgen.

III.

Die geplante Reform des Rechtsberatungsgesetzes

1. Die Reform des Rechtsberatungsgesetzes wird seit langem diskutiert und mündete im April dieses Jahres in einem Referentenentwurf, wonach das Gesetz nun Rechtsdienstleistungsgesetz heißen soll. In § 2 dieses Entwurfs wird die Rechtsdienstleistung als eine Tätigkeit definiert, die

„nach der Verkehrsanschauung oder der erkennbaren Erwartung des Rechtsuchenden eine vertiefte Prüfung der Rechtslage unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles erfordert.“

Erfasst werden soll mit dieser Definition **jede** Tätigkeit, also auch eine Teiltätigkeit, die im Rahmen einer anderen beruflichen Tätigkeit erbracht wird (vgl. Ref-E S. 51). Das bedeutet für die Tätigkeit des Wertermittlers, dass er bei der von ihm vorzunehmenden Prüfung der rechtlichen Gegebenheiten der von ihm zu bewertenden Immobilie zweifellos eine Rechtsdienstleistung i.S.d. Vorschrift erbringt, da sie zwingend mit einer vertieften Prüfung der Rechtslage unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles verbunden ist.

2. Die Erlaubnisfreiheit dieser Tätigkeit kann infolgedessen auch nach dem neuen Rechtsdienstleistungsgesetz nur dessen § 5 Abs. 1 bringen. Denn die Rechtsdienstleistung des Wertermittlers wird, wie dies in § 5 formuliert wird,

„im Zusammenhang mit einer anderen beruflichen oder gesetzlich geregelten Tätigkeit“

erbracht und gehört auch zu seinem Berufsbild. Fraglich kann deshalb auch hier nur sein, ob es sich bei demjenigen Teil seiner Tätigkeit, der Rechtsdienstleistungen zum Gegenstand hat, um eine **Nebenleistung** handelt oder diese Tätigkeit ihrem Umfang und Inhalt nach unter Berücksichtigung der erforderlichen

beruflichen Qualifikation zu einer – dann erlaubnispflichtigen – **Hauptleistung** wird. Wir sind also bei diesem Gesetzestext wieder bei der Abgrenzung nach der oben unter II, 2 schon erörterten Schwerpunkttheorie des Bundesverfassungsgerichts angelangt und kommen deshalb auch zu den gleichen Ergebnissen:

Korrektur- und Verbesserungsvorschläge hinsichtlich bestehender Mietverträge wären schon im Rahmen eines Gesamt-Auftrages sehr problematisch, und ein **isoliertes Gutachten** zur Überprüfung des Vertragsbestandes wäre mit Sicherheit verboten.

Auch das neue Rechtsdienstleistungsgesetz würde also die aufgezeigten Probleme nicht vollständig lösen, dem Wertermittler in § 5 Abs. 3 allerdings einen Ausweg eröffnen, den es nach dem geltenden Recht noch nicht gibt: Das ist die

„Hinzuziehung einer Person, der die entgeltliche Erbringung von Rechtsdienstleistungen erlaubt ist“,

also eines Rechtsanwalts. Übersetzt bedeutet das, dass ein Sachverständiger anders als bisher einen Rechtsanwalt auch als seinen eigenen Erfüllungsgehilfen einsetzen kann, während er heute mit ihm nur auf gleichberechtigter Ebene zusammenarbeiten darf. Allerdings wehrt sich die Anwaltschaft massiv gegen diese Form der Dienstleistung für Dritte, und es muss angesichts der politischen Lage als völlig offen angesehen werden, in welcher Fassung das neue Gesetz verabschiedet werden wird.

Eine gleichberechtigte Zusammenarbeit von Wertermittlern und Rechtsanwälten ist aber selbstverständlich schon heute möglich und wird es auch in Zukunft sein. Eine solche Zusammenarbeit halte ich insbesondere bei komplexen Bewertungen auch für äußerst sinnvoll, wenn nicht sogar für zwingend. Dies allerdings nicht so sehr deshalb, weil der Wertermittler Gefahr laufen könnte, gegen das Rechtsberatungs- oder auch das zukünftige Rechtsdienstleistungsgesetz zu verstoßen. Vielmehr steht bei meinem Plädoyer für häufigere Kooperationen der Gedanke im Vordergrund, dass damit eine Kompetenzbündelung verbunden wäre, die für den jeweiligen Auftraggeber nur nützlich sein kann und für den

Auftragnehmer eine Verminderung der Risiken mit sich bringt – also das, was die Psychologie eine Win-win-Situation nennt – und in einer solchen Situation fühlen wir uns doch alle am wohlsten.