

**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.

Übersicht zum Referat

I. Die Befassung des Wertermittlers mit Rechtsfragen am Beispiel des Gewerbemietvertrages

1. Allgemeine Hinweise

- in § 194 BauGB
- in § 5 Abs. 2 Wertermittlungs-VO.

Die Wertermittlungs-VO ist auch von Privatgutachtern anzuwenden.

Notizen:

2. Konkrete Hinweise

- a) Nachhaltig erzielbare Einnahmen § 16 Abs. 1 Satz 1 Wertermittlungs-VO – Pflicht zur Prüfung der Mietvertragskonditionen.
- b) Zulässige Nutzung des Objektes § 17 Abs. 1 Wertermittlungs-VO – Pflicht zur Prüfung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften.
- c) Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen § 19 Satz 2 Wertermittlungs-VO

Notizen:

**3. Die Beurteilung des Gewerbemietvertrages
im Einzelnen:**

Grundsatz: Die individuellen Vertrags-
konditionen sind zu prüfen

- a) Mietrechtliche Bindungen**
Beispiel: Wettbewerbsverbote

Notizen:

- b) Prüfung der Entgeltregelungen auf
 Üblichkeit und Nachhaltigkeit, Miet-
 anpassungsklauseln**
- c) Mängel der Mietsache – Reparaturstau**
- d) Zulässige Nutzung
 Bauordnungsrecht, Arbeitsstättenrichtlinien**

Notizen:

4. Prüfungs-, Offenlegungs- und Hinweispflichten

abhängig von

- a) Eid und Sachverständigenordnung,
individuelle vertragliche Verein-
barungen**
- b) Nach dem Vertrag vorausgesetzter
Gebrauch**

Notizen:

c) Gewöhnliche Verwendung

d) Korrektur- und Verbesserungsvorschläge nur bei ausdrücklicher Vereinbarung

Notizen:

II. Wertermittlung als Rechtsbesorgung

1. Rechtsbesorgende Tätigkeit – Schwerpunkttheorie des Bundesverfassungsgerichts
2. Erlaubnisfreiheit gem. § 5 Nr. 1 RBerG, soweit die Rechtsbesorgung „in unmittelbarem Zusammenhang“ mit der Wertermittlung steht und für ihre Erledigung notwendig ist.
3. Erlaubnispflichtig: Korrektur- und/oder Verbesserungsvorschläge, isolierte Überprüfungen des Vertragsbestandes.

Notizen:

III. Rechtsdienstleistungsgesetz (Referenten-Entwurf)

- 1. Überprüfung der „rechtlichen Gegebenheiten“
ist eindeutig Rechtsdienstleistung**
- 2. Erlaubnisfreiheit gem. § 5 Abs. 1 wie im
bisherigen Rechtsberatungsgesetz – im
Übrigen Erlaubnispflicht**
- 3. Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten**

Notizen:

Rechtsberatungsgesetz

(Geltende Rechtslage)

§ 1 [Behördliche Erlaubnis; Sachbereiche] (1) Die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten ... darf geschäftsmäßig – ohne Unterschied zwischen haupt- und nebenberuflicher oder entgeltlicher und unentgeltlicher Tätigkeit – nur von Personen betrieben werden, denen dazu von der zuständigen Behörde die Erlaubnis erteilt ist. ...

§ 5 [Zulässige Erledigung von Rechtsangelegenheiten] Die Vorschriften dieses Gesetzes stehen dem nicht entgegen,

1. dass kaufmännische oder sonstige gewerbliche Unternehmen für ihre Kunden rechtliche Angelegenheiten erledigen, die mit einem Geschäft ihres Gewerbebetriebs in unmittelbarem Zusammenhang stehen;
2. ...

Rechtsdienstleistungsgesetz

(Referentenentwurf)

§ 2

Begriff der Rechtsdienstleistung

(1) Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, die nach der Verkehrsanschauung oder der erkennbaren Erwartung des Rechtsuchenden eine vertiefte Prüfung der Rechtslage unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erfordert.

(2) ...

§ 5

Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit

(1) Im Zusammenhang mit einer anderen beruflichen oder gesetzlich geregelten Tätigkeit sind Rechtsdienstleistungen erlaubt, die eine zum Berufs- oder Tätigkeitsbild oder zur vollständigen Erfüllung der vertraglichen oder gesetzlichen Hauptpflichten gehörige Nebenleistung darstellen. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach Umfang und Inhalt dieser Leistung unter Berücksichtigung der beruflichen Qualifikation zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich ist.

(2) ...

(3) Soweit Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit nicht nach Absatz 1 oder Absatz 2 erlaubt sind, dürfen sie in Zusammenarbeit mit oder unter Hinzuziehung einer Person erbracht werden, der die entgeltliche Erbringung dieser Rechtsdienstleistungen erlaubt ist.