

**IfS:**“

**Immobilienbewerter als Rechtsberater? Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Rechtsanwältin Katharina Bleutge, IfS Köln**

**IfS:**

Institut für Sachverständigenwesen e. V.  
Hohenzollernring 85-87  
50672 Köln  
Telefon 02 21/91 27 71 12  
Fax 02 21/91 27 71 99  
[www.ifsforum.de](http://www.ifsforum.de)

**Immobilienbewerter als Rechtsberater? Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Immobilienbewerter als Rechtsberater?  
Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Rechtsanwältin Katharina Bleutge  
Institut für Sachverständigenwesen**

Bodenseeforum 2008

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

- 1. Die alte Rechtslage**
- 2. Die neue Rechtslage**
- 3. Was ist eine RDL?**
- 4. Welche RDL sind künftig erlaubt?**
- 5. Was ist verboten (Sanktionen)?**
- 6. Sonderbestimmungen für öbuv Sachverständige**
- 7. Haftungsrisiken**
- 8. Werbung mit Rechtsdienstleistungen**
- 9. Zusammenfassung**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Die alte Rechtslage

- Bis 01.07.2008: Rechtsberatungsgesetz
- Erlaubt: rechtliche Dienstleistungen mit hauptsächlich wirtschaftlichem Zweck
- Wissenschaftlich begründete Gutachten
- Rechtsprechung weitgehend liberal

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Die alte Rechtslage

#### Immobilienbewerter und Rechtsnormen:

- WertV
- Baurecht
- Zivilrecht
- Steuerrecht
- Grundbuchordnung
- Katasterwesen
- Denkmalschutz

Bodenseeforum 2008

## **IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Die neue Rechtslage**

- **Ab 01.07.2008: Rechtsdienstleistungsgesetz**
- **Gilt nur (!) für die außergerichtliche RDL**
- **Gesetz bestätigt Entwicklung der Rechtsprechung**
- **Revolution?**
- **Wird alles einfacher?**

Bodenseeforum 2008

## **IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Die neue Rechtslage**

**Hintergründe**

- **RBerG aus dem Jahr 1935**
- **Bündnis90/Die Grünen: Anpassung an „moderne gesellschaftliche Verhältnisse“ durch Regierung Schröder**
- **Unter Merkel: grenzenlose Liberalisierung drohte**
- **Europapolitisch: Liberalisierung in anderen Ländern**
- **Rechtsprechung: Höchststrichterliche Entscheidungen im RBerG nicht berücksichtigt**

Bodenseeforum 2008

## **I f S: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

#### **Die neue Rechtslage**

- **Kein Zusammenschluss von Anwälten und Sachverständigen**
- **Kein Anwalt als „juristischer Erfüllungsgehilfe“**
- **Keine umfassende Rechtsberatung durch Nichtjuristen**
- **RDG gilt nur für den außergerichtlichen Bereich, daher (weiterhin) keine Beantwortung von Rechtsfragen im Beweisbeschluss**

Bodenseeforum 2008

## **I f S: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

#### **Gliederung des RDG**

- **Was ist eine RDL? (§ 2 Abs. 1)**
- **Was ist keine RDL? (§ 2 Abs. 3)**
- **Was ist eine erlaubte RDL? (§§ 3-8)**
- **RDL durch registrierte Personen (§§ 10-15)**
- **Rechtsdienstleistungsregister (§§ 16,17)**
- **Zuständigkeiten, Bußgeldvorschriften (§§ 18-20)**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Was ist eine Rechtsdienstleistung?

RDG gilt nur für den außergerichtlichen Bereich für Fälle „echter“  
Rechtsanwendung (§ 2 RDG):

„Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden  
Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des  
Einzelfalls erfordert.“

RDL: reine Raterteilung und Vertretung des Rechtssuchenden

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Was ist eine Rechtsdienstleistung?

##### Kriterien:

- Konkrete Angelegenheit (keine allgemeinen Rechtsauskünfte)
- Fremde Angelegenheit (keine eigenen Rechtssachen)
- Rechtliche Prüfung (unbestimmter Begriff!)
- Einzelfall

Bodenseeforum 2008

## **I f S: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Was ist eine Rechtsdienstleistung?**

**Nicht unter das RDG fallen:**

- **Gutachtliche Tätigkeit**
- **Mediation (Protokollierung der Abschlussvereinbarung)**
- **Schlichtungs-/Schiedsrichtertätigkeit**
- **Wissenschaftliche (Rechts-)Gutachten**
- **Das Auffinden und die Wiedergabe von Rechtsnormen**
- **Die bloße schematische Anwendung von Rechtsnormen**
- **Die allgemeine Aufklärung über rechtliche Hintergründe**
- **Die Geltendmachung einfacher Ansprüche**

Bodenseeforum 2008

## **I f S: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Was ist eine Rechtsdienstleistung?**

**In den Anwendungsbereich fallen z. B.:**

- **Formulierung einer Mietanpassungsklausel**
- **Geltendmachung von Gewährleistungs-/Rücktrittsrechten**
- **Abschluss und Kündigung von Verträgen**
- **Auslegung von Verträgen und konkrete Beratung über Dienstbarkeiten**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

Rechtsdienstleistung als erlaubte Nebenleistung (§ 5 RDG)

„Rechtsdienstleistungen sind dann zulässig, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild oder zur vollständigen Erfüllung der mit der Haupttätigkeit verbundenen Pflichten gehören.“

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

Rechtsdienstleistung als erlaubte Nebenleistung (§ 5 RDG)

- Zusammenhang mit einer anderen beruflichen Tätigkeit
- Gehört als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild oder
- „Annexstätigkeit“ von insgesamt untergeordneter Bedeutung

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

Kriterien für Nebenleistung

- Inhalt, Umfang und sachlicher Zusammenhang mit der Haupttätigkeit
- Berücksichtigung der Rechtskenntnisse, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind
- Rechtliche Beurteilung darf nicht im Vordergrund stehen

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

Bundesjustizministerin Brigitte Zypries:

„Diese Regelung [Rechtsdienstleistung als erlaubte Nebenleistung] im Gesetzesentwurf ist so gewählt, dass sie einerseits die verfassungs- und europarechtlich gebotene Öffnungen ermöglicht und andererseits die Grenzen zulässiger Rechtsberatung klar und deutlich hervorhebt. Insoweit sind wir uns mit der Bundesrechtsanwaltskammer und dem Deutschen Anwaltverein einig“

Bodenseeforum 2008

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Welche RDL sind erlaubt?**

**Berufs- und Tätigkeitsbild von Immobilienbewertern**

- **Gutachten**
- **Fachliche Stellungnahmen**
- **Wertermittlungen**

Bodenseeforum 2008

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Welche RDL sind erlaubt?**

**Unabhängig von der Tätigkeit als Haupt- oder Nebenleistungen ist erlaubt:**

- **Unentgeltliche RDL (§ 6 RDG)**
- **Innerhalb familiärer, nachbarschaftlicher oder ähnlicher persönlicher Beziehung**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

Vereine dürfen Mitglieder rechtlich beraten

➤ **Neu: jeder Verein darf beraten (früher: nur berufsständische Vereine)**

➤ **Voraussetzung: Rechtsberatung darf nicht Hauptzweck der Vereinigung sein, muss von der Satzung umfasst sein**

➤ **Gewährleistung einer sachgerechten Mitgliederberatung durch juristisch qualifizierte Person und sachlich, personell und finanziell angemessene Ausstattung**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

Welche RDL sind erlaubt?

**3-Stufen-Prüfung**

**1. Handelt es sich um eine außergerichtliche Tätigkeit?**

**2. Fällt diese Tätigkeit unter das RDG?**

**3. Wenn ja: ist sie als erlaubte Nebenleistung zulässig?**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Was ist verboten (Sanktionen)?

- RDL im gerichtlichen Bereich
- RDL als Hauptleistung eines Auftrags
- RDL ohne sachlichen Zusammenhang mit der Hauptleistung
- Nur RDL ohne anderweitige Hauptleistung
  
- **Sanktionen:** kein Bußgeld nach RDG; aber Untersagung und Schadensersatzansprüche möglich

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Sonderbestimmungen für öbuv Sachverständige

- Alle Leistungen mit gesetzlicher „Zulassung“ (z.B. Mietgutachten nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- Bestellungs Voraussetzungen („Rechtliche Kenntnisse“)
- RDL unter der „Fahne“ der öffentlichen Bestellung?

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Haftungsrisiken

- **Rechtliche Beratung erfordert solide Kenntnisse der rechtlichen Grundlagen und der aktuellen Rechtsprechung**
- **Durch rechtliche Fehlberatung können Schadensersatzansprüche entstehen**
- **Ist dieses Haftungsrisiko von der bestehenden Haftpflichtversicherung abgedeckt?**
- **Vertragliche Haftungsausschlussklausel im Zweifel unwirksam**

Bodenseeforum 2008

## IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “

### Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz

#### Werbung mit RDL

- **Kein Werbeverbot**
- **Sachliche Informationswerbung**
- **Grenzen: UWG und SVO**

Bodenseeforum 2008

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Werbung mit RDL – (un-)zulässig?**

- „Ich mache nicht nur Gutachten, sondern setze Ihre daraus abzuleitenden Ansprüche auch gerichtlich durch.“
- „Ich führe baurechtliche und mietrechtliche Beratung und Betreuung durch, auch wenn Sie keine Gutachten von mir verlangen.“
- „Ich entwerfe Verträge und/oder führe die Vergleichsverhandlungen mit Ihrem Käufer und berate Sie auf Wunsch auch in fachlicher Hinsicht.“

Bodenseeforum 2008

**IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

**Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

**Werbung mit RDL – (un-)zulässig?**

- „Meine Gutachten und sonstigen fachlichen Tätigkeiten im außergerichtlichen Bereich umfassen daneben auch die allgemeine rechtliche Würdigung des festgestellten Ergebnisses.“
- „Ich stelle den Wert Ihres Grundstücks fest und berate auf Wunsch auch über Möglichkeiten der Mieterhöhung.“
- Bei Streitigkeiten mit Ihrem Käufer biete ich Mediation und Schiedsgutachten an.“

Bodenseeforum 2008

## **IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen “**

### **Das neue Rechtsdienstleistungsgesetz**

#### **Zusammenfassung**

- **RDG gilt nur für den außergerichtlichen Bereich**
- **RDG ist nur als Nebenleistung erlaubt mit sachlichem Zusammenhang zu einer Hauptleistung**
- **Erfordert die Beantwortung einer Fachfrage rechtliche Beurteilungen, ist dies kein Verstoß gegen das RDG**
- **Wissenschaftliche Gutachten, Schieds- und Schlichtungstätigkeit sind keine RDL**
- **Beachten: ausreichende Haftpflichtversicherung**
- **Klarheit: nur durch die Rechtsprechung**
- **Werbung: zulässig in den rechtlichen Grenzen (UWG, SVO)**

Bodenseeforum 2008