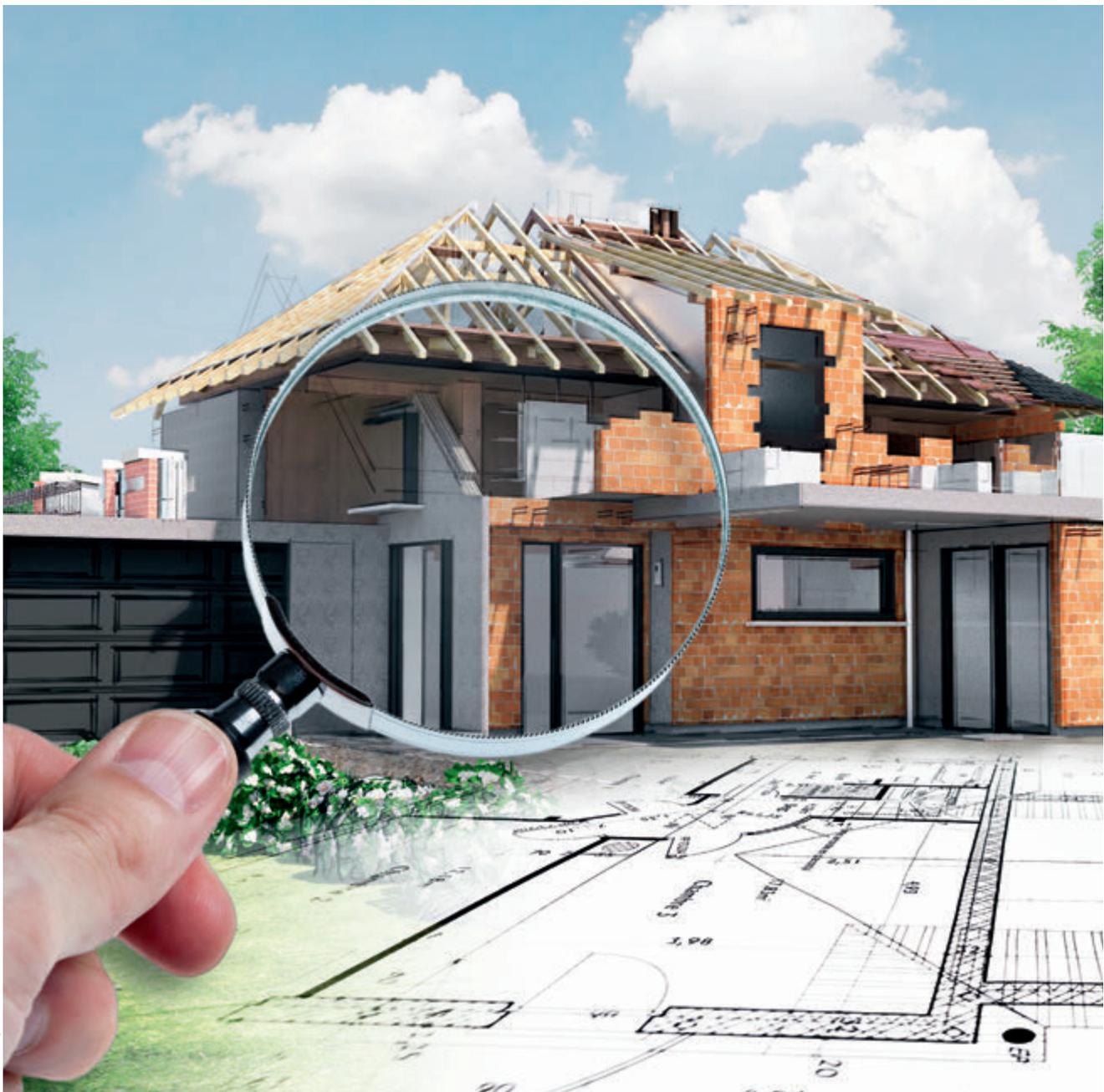


# Gutachter und Sachverständige

Die Experten für Experten



# Sachverständigengutachten erfordern Sachverstand

**D**ie in Folge der Flutkatastrophen im vergangenen Juli 2021 notwendigen Schadensbegutachtungen haben es leider mal wieder offenbart: Sachverständigentätigkeit geht nicht zwingend mit Sachverstand einher.

Auch wenn viele der betroffenen Städte und Gemeinden bei der Inanspruchnahme von Sachverständigen deren Beauftragung davon abhängig gemacht haben, dass diese über eine Öffentliche Bestellung und Vereidigung oder eine damit vergleichbare staatliche Zulassung oder amtliche Anerkennung verfügen mussten, war dies noch lange nicht bei denjenigen der Fall, die von privaten Auftraggeberinnen und Auftraggebern in Anspruch genommen wurden. Unter Berufsbezeichnungen wie „Sachverständiger“, „Gutachter“, „Schadensexperte“ oder ähnlichen sind dort auch Personen aufgetreten, die bei den ohnehin schon durch die Fluten Geschädigten schnelle Kasse zu machen versucht haben, indem sie mit wenig fachlichem Sachverstand aber umso größeren finanziellen Eigeninteressen tätig geworden sind.

## Keine geschützte Berufsbezeichnung

Die Berufsbezeichnung „Sachverständiger“ ist nicht gesetzlich geschützt, gleiches gilt für deren Ausbildung. Allein aus dieser Berufsbezeichnung lässt sich nicht zwingend auf Expertise, fachliche Qualifikation sowie das Vorhandensein wirtschaftlicher und persönlicher Unabhängigkeit bei denjenigen schließen, die sich „Sachverständige“ nennen. Jeder und jede, der oder die sich dazu berufen fühlt, kann und darf sich als Sachverständiger, Gutachter, Experte usw. bezeichnen, ohne dass dies verwehrt werden kann. Nur in Einzelfällen wurde höchstrichterlich darüber entschieden, dass sich Personen unter strafrechtlichen oder wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten so nicht bezeichnen dürfen.

Gerade dann, wenn die Not groß ist, sei es nach einem Autounfall, einem Einbruchdiebstahl oder Großschadenereignissen, wie sie durch die Überflutungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Juli 2021 eingetreten sind, wird eben aus dieser Not heraus und ohne die genannten Qualifikationskriterien wesentlich zu hinterfragen in Gelben Seiten nach Sachverständigen gesucht oder im Internet gegoogelt. Es muss schnell gehen, damit die Schäden möglichst zeitnah dokumentiert werden und – wenn möglich – Sanierungsmaßnahmen noch Schlimmeres verhindern.

## Einschränkung bei gerichtlicher Gutachten-erstattung

§ 404 Abs. 3 ZPO schreibt vor, dass für die gerichtliche Gutachten-erstattung öffentlich bestellte Sachverständige heranzuziehen sind, so es solche für gewisse Arten von Gutachten gibt; andere Personen sollen nur dann gewählt werden, wenn es besondere Umstände erfordern. Nicht ohne Grund hat der Gesetzgeber diese

Einschränkungen vorgenommen; können doch Gerichte nicht noch im Vorfeld einer Gutachten-erstattung hingehen und im Einzelfall das Vorliegen der geforderten weit überdurchschnittlichen besonderen Sachkunde, der Neutralität, wirtschaftlichen Unabhängigkeit sowie der persönlichen Eignung derjenigen Person überprüfen, die zur Gutachten-erstattung herangezogen werden soll.

Um an dieser Stelle Unklarheiten zu vermeiden, es soll hier nicht der Eindruck erweckt werden, dass nicht öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige schlechter wären oder automatisch über eine geringere fachliche Qualifikation verfügen würden. Jede und jeder Sachverständige fängt einmal seine berufliche Laufbahn so an. Jedoch unterzieht sich nur ein geringer Prozentsatz aus dieser Berufsgruppe letztendlich den fachlich anspruchsvollen Anforderungen eines Bestellungsverfahrens, bildet sich nachweislich laufend auf dem Bestellungsgebiet fort und unterzieht sich regelmäßigen Kontrollen und Überprüfungen durch die Bestellskörperschaften und dem alle fünf Jahre erforderlichen Wiederbestellungsverfahren. Gerade dann, wenn die geforderte fachliche Qualifikation noch nicht im vollen Umfang gegeben ist, die Mindestanzahl an Berufsjahren für die Beantragung zur Aufnahme in das Sachverständigenbestellungsverfahren noch nicht erreicht ist und darüber hinaus der zeitliche wie auch finanzielle Aufwand für Aus-, Fort- und Weiterbildung zum erfolgreichen Durchlaufen dieses Bestellungsverfahrens nicht geleistet werden kann oder sogar gescheut wird, ist die Bereitschaft oft genug nicht gegeben, diese Hürden zu überwinden. Solange die gesamtwirtschaftliche Situation gut und dementsprechend eine sichere Auftragslage gegeben ist, sehen viele Sachverständige nicht die Notwendigkeit, sich den beschriebenen Bestellungsverfahren und den damit verbundenen Mühen zu unterziehen. Auf das Attribut „öffentlich bestellt und vereidigt“ wird bei der Sachverständigenauswahl vielfach auch nur dann geachtet, wenn es sich um Auftraggeber handelt, die regelmäßig Sachverständige und deren Dienstleitungen in Anspruch nehmen und darüber hinaus besonderen Wert darauf legen müssen, dass nachweislich hohe Sachkunde, persönliche Neutralität und wirtschaftliche Unabhängigkeit sachverständigerseits gegeben sind.

## „Umgehungstatbestände“ und wirtschaftliche Schäden

§ 132a Abs. 1 Ziff. 3 StGB stellt die unbefugte Führung der Bezeichnung „öffentlich bestellter Sachverständiger“ unter Strafe. Verhindern kann diese Vorschrift aber nicht, dass zahlreiche „Umgehungstatbestände“, die allenfalls unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten angreifbar sind, zum Teil sehr kreativ genutzt werden. Es gibt da vereidigte Sachverständige, anerkannte Gutachter, qualifizierte Experten und vieles andere mehr. Der Phantasie sind hier nur wenige Grenzen gesetzt.

Der wirtschaftliche Schaden, der durch die „Gutachten“ verursacht wird, die sich nicht auf Verfasserseite durch eine entsprechende fachliche Qualifikation auszeichnen, ist beträchtlich. Gerade dann, wenn der Schaden, welcher Art auch immer, eingetreten ist und zu dessen Ursachenfeststellung, möglicher Vorgehensweise bei der Sanierung und insbesondere der dadurch entstehenden Kosten möglichst kurzfristig ein Sachverständigen-gutachten notwendig ist, wird die Frage der fachlichen und persönlichen Eignung des Verfassers oder der Verfasserin desselben häufig nachrangig oder nur dann betrachtet, wenn das Gutachten inhaltlich nicht überzeugt. Die Frage, ob das Ergebnis eines Gutachtens den eigenen Erwartungen und Vorstellungen entspricht, sagt dabei nicht viel über dessen fachliche Güte aus. Bedauerlicherweise gibt es keine belastbaren statistischen Aussagen darüber, wie hoch tatsächlich der volkswirtschaftliche Schaden durch derartige „Schlechtachten„ ist. Die Auswahl an qualitativ minderwertigen Sachverständigengutachten, bei denen offenkundig fachliche Mängel auf Verfasserseite die Ursache darstellen, hat in den letzten Jahren jedoch zugenommen. Dies zeigt die gestiegene Anzahl der beim Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger – BVS e.V. dazu eingehenden Beschwerden.

## Die Frage nach einem Bezeichnungsschutz

Im Interesse des Verbraucherschutzes wäre daher zu überlegen, mit welchen, gegebenenfalls sogar gesetzlichen, Möglichkeiten sichergestellt werden kann, dass nur diejenigen Personen, die tatsächlich und nachgewiesener Maßen über eine weit überdurchschnittliche besondere Sachkunde verfügen, sich als Sachverständige bezeichnen dürfen. Ein derartiger Bezeichnungsschutz würde dazu beitragen, durch qualitativ minderwertige Gutachten entstehende wirtschaftliche Schäden und damit zusammenhängende Rechtsstreitigkeiten, wenn nicht zu vermeiden, dann doch deutlich zu verringern.

### Hinweis zum Autor:

#### Wolfgang Jacobs

ist Rechtsanwalt, Geschäftsführer des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger – BVS e. V.



## YOUR PERSONAL EXPERTS HÖCHSTE QUALITÄT AUF SOLIDEM FUNDAMENT

THEES+PARTNER ist ein bundesweit und auch über die Grenzen Deutschlands hinaus agierendes und spezialisiertes Sachverständigenbüro. Unser interdisziplinäres **Experten-Team mit 65 Mitarbeitern** besteht aus Ingenieuren, Architekten, Sachverständigen, Physikern und Chemikern.



Dipl.-Ing.  
**Erik Thees**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden



Dipl.-Ing.  
**Michael Grundhöfer**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden



Dipl.-Ing.  
**Marco Musiol**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden



Dipl.-Ing.  
**Marc Jäger**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holzbau

**Unser Leistungsspektrum** reicht von den klassischen Leistungen beratender Ingenieure bis hin zu Schadenanalysen von Bauschäden sowie Sachversicherungs- und Haftpflichtfällen. Wir unterstützen Versicherungskonzerne bei der Risikobeurteilung und mit dem Angebot bauspezifischer Vorträge und Fortbildungen. Gerichten helfen wir mit unseren Expertisen und lösen außergerichtlich Baustreitfälle in Schieds- und Mediationsverfahren. Das Spektrum der Akteure, die auf unsere Erfahrung und Kompetenz vertrauen, erstreckt sich darüber hinaus auf Bauhandwerker und Bauindustrie sowie private Bauherren; wir beraten Baugenossenschaften ebenso wie Wohnungsbauunternehmen und arbeiten für Immobilienfonds und öffentliche Auftraggeber.

- + Gutachten über Baumängel und Bauschäden
- + Tragwerksplanung und Statik
- + Planung und Bauüberwachung
- + Bauphysik und Brandschutz
- + Innenraumhygiene und Schadstoffanalyse
- + Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden
- + Behebung von Bauablaufstörungen
- + Schulungen und Vorträge

**Unsere Standorte: Hauptsitz Trier | Stuttgart | München | Hannover**  
Mehr über THEES+PARTNER erfahren Sie unter [www.thees.de](http://www.thees.de)

# Sachverständigenwesen im Bereich Übersetzen – Objektive Beurteilung einer Übersetzung

*Wer mit Übersetzungen zu tun hat, weiß, dass die Qualität teilweise recht unterschiedlich sein kann.*

Fehlerhafte Übersetzungen sind oft nicht folgenlos. Bekannte Beispiele hierfür kommen aus dem Marketing, wenn zum Beispiel „come alive with the Pepsi generation“ in der chinesischen Übersetzung sinngemäß mit „Pepsi bringt deine Vorfahren aus dem Grab“ übersetzt wurde<sup>1</sup>. Weniger öffentlichkeitswirksam, nicht aber weniger problematisch sind Fehlübersetzungen zum Beispiel bei Verträgen.

## Herausforderungen bei der Beurteilung

Kommt der Verdacht auf, dass es Probleme bei einer Übersetzung gibt, stellt sich die Frage, wie das zu überprüfen ist. Oft stellt sich die Frage, ab wann eine Übersetzung tatsächlich mangelhaft ist und wo es sich lediglich um stilistische Präferenzen handelt.

Die objektive Beurteilung von Übersetzungen stellt den Sachverständigen vor verschiedene Herausforderungen.

Ein Sachverständiger muss neutral bleiben und darf sich nicht vom Auftraggeber beeinflussen lassen. Bei einer Beauftragung durch ein Gericht ist das unproblematisch. Anders kann es jedoch aussehen, wenn eine Partei selbst ein Gutachten in Auftrag gibt. In einem amerikanischen Schiedsverfahren z.B. wurde ich ausführlich dazu befragt, ob es irgendeine Einflussnahme durch die mich beauftragende Partei gegeben hätte.

Der Kontext ist immer eine wichtige Komponente und muss dementsprechend auch in eine Bewertung einfließen. So stellte

<sup>1</sup> <https://www.translatemedia.com/de/blog-de/5-marketing-ubersetzungsfehler/>

ein Gericht kürzlich bei einer Beauftragung unter anderem die Frage: „Ist die Übersetzung insgesamt brauchbar?“ – eine Frage, die nur schwer objektiv beantwortet werden kann, ohne den Sinn und Zweck der Übersetzung in Betracht zu ziehen. In dem Fall handelte es sich z.B. um eine Übersetzung, die von einer Agentur in Auftrag gegeben worden war, die diese Übersetzung dann wiederum an den Endkunden weiterreichen wollte. In so einem Fall ist die Fragestellung dann anders, als wenn die Übersetzung das fertige Endprodukt darstellt.

Ein gänzlich anderes Szenario bot sich bei der Bewertung der Übersetzungen einer Romanreihe. In dem Fall war eine Übersetzung geliefert worden, die druckreif hätte sein sollen. Das beeinflusst natürlich die Beurteilung der Qualität der Übersetzung. Zudem muss eine Romanübersetzung andere Ansprüche erfüllen als z.B. die eines Vertrages.

Die Beurteilung wird dadurch erschwert, dass der Beruf des Übersetzers nicht zu den reglementierten Berufen gehört. Somit gibt es keine allgemein verbindlichen Regeln für Übersetzer. Man kann sich an Lehrbüchern orientieren, an dem Qualitätsstandard DIN EN ISO 17100:2015<sup>2</sup> – oder an Berufsordnungen der entsprechenden Berufsverbände<sup>3</sup>. Aber der ISO Standard ist nicht verbindlich und die Berufsordnungen gelten nur für Mitglieder. Insofern ist es auch wichtig zu wissen, was überhaupt vertraglich zur Übersetzung vereinbart war (grobe Übersetzung des Inhalts, druckreife Übersetzung, etc.).

<sup>2</sup> <https://www.din.de/de/mitwirken/normenausschuesse/nat/veroeffentlichungen/wdc-beuth:din21:281318547>

<sup>3</sup> z.B. die Berufs- und Ehrenordnung des BDÜ: <https://bdue.de/der-bdue/statuten/berufs-und-ehrenordnung>

  
  
Wichtig im Sachverständigen  
Beruflichen Werbefeld  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständigen & S.

## FRIELINGSDORF & PARTNER

*Ihr Sachverständigeninstitut im Gesundheitswesen*

**Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**

**40 Jahre Sachverständigenerfahrung**

**Tätigkeit für 350 Gerichte bundesweit**

**Bewertung von:**

**Arzt-/Zahnarztpraxen**

**Apotheken**

**Sonstigen Gesundheitseinrichtungen**

[www.frielingsdorf-partner.de](http://www.frielingsdorf-partner.de)

[info@frielingsdorf.de](mailto:info@frielingsdorf.de)



Hohenstaufenring 48-54  
50674 Köln  
Telefon 02 21 / 13 98 36 77  
Telefax 02 21 / 13 98 36 65

Pariser Platz 6a  
10117 Berlin  
Telefon 030 / 300 149 3073  
Telefax 030 / 300 149 3030

Bahnhofstraße 8  
30159 Hannover  
Telefon 0511 / 93 639 – 430  
Telefax 0511 / 93 639 – 300

Nerostraße 41  
65183 Wiesbaden  
Telefon 06 11 / 98 70 62 72  
Telefax 06 11 / 44 57 53 02

## Subjektivität von Sprache

Sprache ist subjektiv. Zwei unterschiedliche Vertragsentwürfe z.B. werden sich inhaltlich ähneln, aber sprachlich und in der Form unterscheiden. Das bedeutet nicht, dass der eine richtig und der andere falsch ist, lediglich, dass unterschiedlich formuliert wurde. Bei Übersetzungen ist es ähnlich – man kann den gleichen Inhalt unterschiedlich ausdrücken. Geht es lediglich um das richtige Verständnis, z.B. in Fällen einer Übersetzung nach § 142 Abs. 3 ZPO, dann können richtige Übersetzungsfehler relativ schnell und unproblematisch identifiziert werden. Schwieriger ist es bei in einer Übersetzung evtl. verlorengegangener Nuancen oder Mehrdeutigkeiten. Hier geht es aber nicht darum, die Übersetzung als solches zu kritisieren, sondern darum, dem Gericht die ganze mögliche Bandbreite der Auslegung darzulegen, ihm sämtliche Unklarheiten, Mehrdeutigkeiten oder auch Fehler, die im Ausgangstext enthalten sind, deutlich zu machen, so dass es dementsprechend entscheiden kann, welche Auslegung es bevorzugt. Gerade bei Mehrdeutigkeiten kann es vorkommen, dass eine Übersetzung zwar nicht falsch ist, aber eben nur eine von zwei oder mehreren Auslegungsmöglichkeiten wiedergibt.

Komplexer wird es, wenn die Übersetzung selbst der Streitgegenstand ist. Hier ist die Fragestellung eine andere, geht es doch nun nicht mehr lediglich um eine inhaltlich richtige Übersetzung, sondern darum ob bzw. inwieweit eine erstellte Übersetzung den Anforderungen entspricht. Hier müssen die Probleme in der Übersetzung so erklärt werden, dass jemand, der der Sprache nicht mächtig ist, sie versteht. Insofern muss dann die fehlerhafte Übersetzung wieder in die Ausgangssprache zurückübersetzt werden, aber auf eine Art und Weise, die dem Leser dieser Rückübersetzung ermöglicht, zu erkennen, welche Probleme es bei der Übersetzung gab.

### Hinweis zum Autor:

#### Richard Delaney

ist Juristischer Fachübersetzer und Sachverständiger im Deutschen Gutachter und Sachverständigenverband (DGuSV), in England ausgebildeter Jurist (Barrister), Mitglied des BDÜ und Fellow des Chartered Institute of Linguists und jetzt in Berlin tätig.



## 1A Technology Group

Gutachten und Beratung für Rechtsanwälte, Behörden, Versicherungen und im Privatauftrag

### Unser Spezialgebiet

Forensische Sicherstellungen und Analysen für Rechtsanwälte zur Unterstützung der Verteidigung in Strafverfahren, insbesondere in Verbindung mit Geldspielgeräten, Wett-Terminals, Glücksspiel im Allgemeinen und Kassensystemen.

Unsere Sachverständigen sind für die Sachgebiete Systeme und Anwendungen der Informationsverarbeitung sowie Überprüfung von Geldspielgeräten öffentlich bestellt und vereidigt.

1A Technology Group GmbH  
Im Tal 12  
86179 Augsburg  
Telefon +49 89 38 156 142 0  
E-Mail [info@1atg.de](mailto:info@1atg.de)  
Internet [www.1atg.de](http://www.1atg.de)



## Sachverständigen- und Servicebüro Spanien



### Spanienweite Immobilienwertgutachten (gerichtsfest)

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken
- ISO/EN/DIN 17024 Zert. Immobiliensachverständige – DIAZert (F)
- Perito Judicial Inmobiliario Superior de Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias
- Recognised European Valuer (REV)
- Öffentliche Bestellung und Vereidigung als Sachverständige mit **Schwerpunkt „Immobilienbewertung in Spanien“** (IHK Bayreuth)



G&G Sachverständigen- und Servicebüro  
Büros in Orba/Alicante, Mallorca und Marbella  
Deutschland: Tel: +49 7633 8369 1590  
E-Mail: [lilogeiger@web.de](mailto:lilogeiger@web.de)  
[www.immobiliengutachter-spanien.de](http://www.immobiliengutachter-spanien.de)



# Auf der Suche nach dem Idiolekt des anonymen Verfassers

**W**as ist das? Der Idiolekt ist die für ein Individuum charakteristische Sprachverwendung, die sich auf Basis der jeweiligen Sozialisation, also Kindheit, Familie, Schul- und Ausbildung, Hobbies, Beruf, Kontakte, entwickelt. Neben den bevorzugten Ausdrucksweisen ist auch sehr aufschlussreich, wie jemand Sätze konstruiert.

Um das Herausarbeiten dieses Idiolekts geht es bei einer der wichtigen Disziplinen der forensischen Linguistik, der Autoren-erkennung. Wenn der/die VerfasserIn eines Droh- oder Erpresserbriefes oder eines gefälschten Testaments zu ermitteln ist und wenn hoffentlich Vergleichstexte verdächtiger Personen vorliegen, kann dies gelingen. Es ist jedoch mühsame Arbeit. Auf Basis der Befunde erster „Schnelltests“, die für jeden zu untersuchenden Text zunächst ähnlich sind, wird dann für jeden einzelnen Text entschieden, in welchem Bereich – Typografie, Lexik, Semantik, Orthografie und Interpunktion, Syntax, Morphologie und Morphosyntax – detaillierte Untersuchungen lohnend sind.

Die meisten Aufgaben in der Autorenerkennung gehören einer oder beiden der zwei folgenden Arten an:

- Es ist aus verschiedenen Gründen Eile geboten; ein Text ist schnell daraufhin zu untersuchen, ob er „etwas hergibt“, also ob er bestimmte sprachliche Phänomene enthält, die auf einen Idiolekt hindeuten, und ob sich diese Phänomene auch in möglichst zahlreich vorliegenden Vergleichstexten wiederfinden. Und oft ist die Frage zu beantworten, wie mühsam und folglich teuer das wäre.
- Die Befunde aus solchen Untersuchungen und die Ergebnisse sind in einem gerichtsfesten Gutachten detailliert darzustellen, beispielsweise um eine/n anonyme/n TextverfasserIn zu überführen bzw. der strafrechtlichen Verfolgung zuzuführen oder auch, um als Beweis in einem zivilrechtlichen Verfahren zu dienen.

## Wie geht man in der forensischen Linguistik bei der Autorenerkennung vor?

Es wird zwischen quantitativer und qualitativer Analyse unterschieden. Für die quantitative Textanalyse, auch „Stilometrie“ genannt, die sich auf statistische Verfahren stützt, steht sogenannte „Concordance Software“ zur Verfügung. Wichtig ist, dass ausreichend große Datenmengen vorliegen. Andersherum: Sie ist besonders hilfreich bei sehr großen Datenmengen. Die qualitative Analyse betrachtet primär solche syntaktischen Phänomene, die von Computersoftware (noch) nicht erkannt werden.

Wir haben die öbuv Sachverständige Dr. Isabelle Thormann gebeten, uns einen Einblick in ein Gutachten zu gewähren, bei dem Texte zu untersuchen sind, bei denen sich die detaillierte Untersuchung des Satzbaus lohnt.

Bei den qualitativen Analysearten zur Syntax wird wiederum unterschieden zwischen der Anordnung und Abfolge von Satz-teilen (Subjekt, Prädikat, Adverbial, Objekt, Prädikativ) und der Hypotaxe (der mehr oder weniger starken Verschachtelung). Bei den Satzteilen kann das Ergebnis der Untersuchungen eines inkriminierten Textes (abgekürzt IT, also des Textes, dessen AutorIn anonym ist) und zweier Vergleichstexte so aussehen:

	IT		VT1		VT2	
Sätze insgesamt	22	%	13	%	37	%
Satzbeginn nicht mit dem Subjekt	3	13,6	8	61,5	8	21,6
Satz elliptisch, unübliche Satzgliedfolge, Satzkonstruktionsbruch, Aufforderung, Frage	3	13,6	0	0	2	5,4
Satzbeginn mit S	16	73	5	38,5	27	73
Satzbeginn mit A	3	14	7	54	5	13,5
Satzbeginn mit O	1	5	1	7,7	4	12
Satzbeginn mit Pk	0	0	0	0	1	2,7

Manche VerfasserInnen schreiben vorwiegend Sätze, die mit einem Adverbial beginnen, andere beginnen ihre Sätze bevorzugt mit dem Subjekt; manche TextverfasserInnen konstruieren viele ihrer Sätze mit konditionalen Adverbialsätzen, welche wiederum vorwiegend am Satzbeginn stehen (*Wenn Sie die Polizei einschalten, machen wir sofort Ernst.*), am Satzende (*Wir machen sofort Ernst, wenn Sie die Polizei einschalten.*) oder eingebettet sind (*Wir machen*

**BAUSACHVERSTÄNDIGER  
ARNOLD**



Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Stahlbetonhochbau und  
Mauerwerkshochbau  
(Baukammer Berlin)

Schadensgutachten  
Bestandsgutachten  
Schiedsgutachten + Mediation  
Gerichtsgutachten  
Beweissicherung  
Verkehrssicherungsbegehung

Dipl.-Ing. Frank Arnold  
(ö.b.u.v.) Bausachverständiger  
c/o Ingenieurgruppe Bauen  
Leuschnerdamm 13, 10999 Berlin

**Kontakt:**  
Tel: +49 / 30 616900-611  
Mobil: +49 173 9681541  
buero@bausachverstaendiger-arnold.de

[www.bausachverstaendiger-arnold.de](http://www.bausachverstaendiger-arnold.de)



# Reduktion der Verfahrensdauer

**B**auprozesse, explizit selbständige Beweisverfahren und Klageverfahren, erfordern oft den Einsatz von öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.u.v.) Sachverständigen verschiedener Handwerksberufe. Das führt in gerichtlichen Verfahren dann meist dazu, dass die jeweiligen ö.b.u.v. Sachverständigen der unterschiedlichen Fach-/Bestellungsgebiete der Reihe nach vom Gericht beauftragt werden.

## Zeitliche Abläufe und Gestaltungsmöglichkeiten vor Gericht

Zur Auftrags Erfüllung der von den Gerichten an ö.b.u.v. Sachverständige erteilten Aufträge in Bauprozessen ist es in der Mehrheit der Fälle erforderlich, vorbereitend zur Fertigung eines Sachverständigengutachtens, einen Ortstermin am Objekt oder Bauvorhaben gemeinsam mit den Parteien und gegebenenfalls Streitverkündeten, sowie den jeweiligen Prozess- oder Verfahrensbevollmächtigten, durchzuführen. Für Aktenstudium, Vorbereitung und Ladung sowie Durchführung eines Ortstermins und anschließende Fertigung des Sachverständigengutachtens wird dem ö.b.u.v. Sachverständigen üblicherweise ein Zeitraum von 3 Monaten mit Fristangabe von dem auftraggebenden Gericht mitgeteilt.

Unter Annahme, dass an einem Gebäude oder Bauvorhaben für vier verschiedene Handwerksleistungen gutachterliche Feststellungen und Beurteilungen erforderlich sind, somit vom Gericht vier ö.b.u.v. Sachverständige zu beauftragen sind, ist auch bei fristgemäßer Auftragsabwicklung durch den Sachverständigen und optimalem Verfahrensablauf bei Gericht, ein Zeitraum von einem Jahr anzunehmen. In dem Zusammenhang sei angemerkt, dass zusätzliche Zeiten wegen Einwendungen der Parteien zu dem vom ö.b.u.v. Sachverständigen gefertigten Gutachten und diesbezügliche Stellungnahmen sowie die Erstellung eines Ergänzungsgutachtens noch nicht enthalten sind.

Zwecks Reduktion der Verfahrensdauer in diesem angenommenen Fall, explizit die Beauftragung von mehreren erforderlichen ö.b.u.v. Sachverständigen zur Erfüllung des Richterauftrags, kann von dem beauftragenden Gericht, nach Zustimmung der Parteien zu den vorgeschlagenen Sachverständigen, ein Hinweisbeschluss dahingehend formuliert werden bzw. ergehen, dass sich die Sachverständigen gemeinsam zum Ortstermin abstimmen und diesen auch gemeinsam durchführen sollen.

Zu Beginn des Ortstermins ist mit den Terminteilnehmern dann zu klären, ob die in dem Verfahren tätigen ö.b.u.v. Sachverständigen der unterschiedlichen Fach-/Bestellungsgebiete der Reihe nach ihre jeweiligen Feststellungen zu treffen haben, oder, um eventuell auch die Zeitdauer des Ortstermins zu reduzieren, jeder Sachverständige, somit alle gleichzeitig, jeweils mit den eigenen Feststellungen beginnen soll. Auch für den Fall der nicht zeitreduzierenden Vorgehensweise bei der Durchführung eines Ortstermins mit vier ö.b.u.v. Sachverständigen, bewirkt bereits die gemein-

same Beauftragung aller Sachverständigen durch das Gericht und die Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins eine erhebliche Reduktion der Verfahrensdauer.

**Fallbeispiel:** In einem gerichtlichen Beweisverfahren einer Wohnungseigentümergeinschaft waren gemäß Beweisbeschluss 108 Beweisfragen zu beantworten. Diese betrafen fünf verschiedene Handwerkerleistungen (Gewerke), so dass dazu fünf ö.b.u.v. Sachverständige des jeweiligen Handwerks zum Einsatz kamen. In dem zu Beginn des Ortstermins mit den Terminteilnehmern geführten Gespräch wurde vereinbart, dass die jeweiligen sachverständigen Feststellungen zum baulichen Ist-Zustand gleichzeitig von den fünf Sachverständigen begonnen werden können. Mit dieser Vorgehensweise konnte der Ortstermin in einem Zeitrahmen von drei Stunden durchgeführt werden, wobei die Einsatzzeiten der fünf ö.b.u.v. Sachverständigen hinsichtlich der Zustandsfeststellungen variierten.

Für das Gericht bedeutet die gemeinsame Beauftragung aller Sachverständigen dann meist jedoch, dass für den eingangs angenommenen Fall der Tätigkeit von vier ö.b.u.v. Sachverständigen unterschiedlicher Fach-/Bestellungsgebiete, die Gerichtsakte dreimal kopiert und in Papierform oder drei Datenträger versendet werden müssten.

Dieser Aufwand kann vermieden werden, wenn das Gericht die Möglichkeit hat, eine Sozietät von ö.b.u.v. Sachverständigen (GbR) zu beauftragen. In diesem Fall kann der Versand der Verfahrensakte(n) an eine Büroadresse erfolgen. Die weitere Verteilung und Bearbeitung erfolgt dann vor dort aus. Insbesondere kann dann, erneut für den eingangs angenommenen Fall der erforderlichen Tätigkeit von vier Sachverständigen unterschiedlicher Fach-/Bestellungsgebiete, nach Sichtung der Verfahrensakte(n) vorbereitend zum durchzuführenden Ortstermin schon eine Abstimmung/Klärung dahingehend erfolgen, welche Beweisfragen in Bezug auf bautechnische Fügestellen relevant und gemeinsam mit dem einen oder anderen Fachsachverständigen zu bearbeiteten sind, z.B. Estrich und Boden- oder Fliesenbelag.

Ergebnis dieser Vorgehensweise ist neben der Reduktion der Verfahrensdauer, dass in Erfüllung des gerichtlichen Auftrages ein Sachverständigengutachten an das Gericht übersendet werden kann.

### Hinweis zum Autor:

#### Roger Genz

ist Maurer-, Betonbauer- und Estrichlegermeister, Betriebswirt des Handwerks sowie von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Estrichleger-, Maurer- und Betonbauerhandwerk (Bereich: Maurer, Beton- und Stahlbetonbauer) und hat eine Ausbildung zum Baumediator absolviert.



# Einbruchhemmung vs. Sicherheit – ist das nun ein einbruchhemmendes Fenster oder ist es das nicht?

*Diese Frage wird spätestens im Schadensfall relevant. Ein Sachverständiger gibt interessante Einblicke in den aktuellen Stand bei der Einbruchhemmung.*

Fakt ist – ein Standardfenster ist mit einfachem Hebelwerkzeug in 20 Sekunden aufzuhebeln. Auch wenn aktuell die Einbruchszahlen relativ niedrig sind, was auch der Pandemie zu verdanken ist, so werden mit rückläufiger Home-Office-Nutzung die Tatgelegenheiten wieder zunehmen und auch die Einbruchszahlen längerfristig nicht auf dem erfreulich niedrigen Niveau bleiben. Bereits jetzt steigt die Nachfrage nach RC-Elementen wieder. Kunden erwarten von neuen Fenstern und Türen eine Haltbarkeit von Jahrzehnten, am besten für den Rest des Lebens. Da empfiehlt es sich beim Thema Einbruchschutz auf den Stand der Technik, also geprüfte einbruchhemmende Konstruktionen, zu setzen. Die energetische Sanierung von Häusern wird mittlerweile politisch forciert und vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) finanziell unterstützt. Die Zuschüsse für den Austausch von Fenstern und Türen mobilisie-

ren viele Hausbesitzer und dann liegt es an einer fachkundigen Beratung, auch den Einbruchschutz anzusprechen.

## Der Stellenwert des Einbruchschutzes

Der Stellenwert des Einbruchschutzes nimmt in der Bevölkerung wieder zu. Die Menschen wollen sich schützen und nutzen vermehrt den Einsatz von RC2- und RC3-Elementen. Damit treten leider auch einige Probleme der Branche zutage. Einige Fensterbaubetriebe, die bis dahin gute Standardfenster produzierten, möchten ebenfalls in die Bodyguard-Fensterszene einsteigen und bauen mit gefährlichem Halbwissen Fensterteile zusammen. Die Schwierigkeit hierbei liegt in der, in einigen Baudokumenten vorkommenden, Formulierung: „in Anlehnung an RC2“. Das ist irreführend und schlichtweg falsch, da es diese Begrifflichkeit tatsächlich nicht gibt. Die Bezeichnung „einbruchhemmendes Bauteil“ bezieht sich generell – gleich welcher RC-Klasse – auf den gesamtgeprüften, eingebauten Zustand eines Elements. Fällt dabei nur eine Komponente weg, handelt es sich nicht mehr um ein RC2-

## Schnell den passenden Sachverständigen finden.

BVS-Sachverständige sind qualifizierte Berater, Gutachter und Experten mit nachgewiesenem Fachwissen und stehen Ihnen in über **250 Sachgebieten** zur Verfügung.



**b.v.s**  
Sachverständige

[www.bvs-ev.de/svz](http://www.bvs-ev.de/svz)  
Das Sachverständigenverzeichnis

oder RC3-Bauteil! Das ist wichtig zu wissen. Fensterbaubetriebe, die einbruchhemmende Produkte in ihr Sortiment aufnehmen möchten, sollten daher darauf achten, vernünftige Systeme von Spezialisten zu kaufen.

### Die Missverständnisse bei Dokumentationen

Als Sachverständige prüfen wir nicht verstärkt Fensterbaubetriebe wegen solcher genereller Mängel, denn die meisten Betriebe legen gute Prüfnachweise vor. Vorrangig stehen Produkte aus der Zulieferindustrie, wie Klebeverbindungen, mechanische Festigkeiten oder Materialmix und -komponenten im Fokus. Was uns auch im Sachverständigenbereich immer wieder auffällt, sind die Umsetzungen der Lizenzgeber-Vorgaben. Das gestaltet sich in Betrieben teilweise schwierig. Wir haben Schadensfälle im Bereich der Einbruchhemmung und Vorgaben von Lizenzgebern, die nicht sachgerecht umgesetzt sind.

Dazu ein Beispiel aus der Praxis: Ein Betrieb möchte einbruchhemmende Fenster bauen und erwirbt eine Systemprüfung bei einem Systemgeber oder Beschlaghaus (ITT). Daraufhin erfolgt eine halb- bis eintägige Schulung inklusive Audit, die den Betrieb in die Lagen versetzen soll, einbruchhemmende Fenster zu bauen. Im Anschluss an die Fortbildung landet der Ordner – ähnlich wie bei der CE-Kennzeichnung – im Aktenschrank und verstaubt. Das Fatale daran, nach drei Wochen weiß kein Mitarbeiter mehr, bis zu welcher Breite und Höhe er bauen darf, ob mit oder ohne Rollladenkasten und welche Kombinationen überhaupt infrage kommen. Der Betrieb baut die einbruchhemmenden Fenster schließlich bei seinem Kunden ein. Der Sachverständige kommt zur Abnahme oder bei einem Einbruchfall zum Objekt, fragt nach den Prüfnachweisen und bekommt ein Dokument mit ausgewiesener RC-Zertifizierung. Häufig sind die Prüfnachweise jedoch bereits abgelaufen oder beinhalten einen Vermerk: „Der Prüfnachweis beinhaltet gutachterliche Stellungnahme und Prüfbericht von...“. Damit weiß der Prüfer aber immer noch nicht, ob die Fenster in den angegebenen Größen und Varianten so auch wirklich verbaut sind. Er bittet also erneut um die Übermittlung des

vollständigen Berichts, spätestens jetzt kommt der Fensterbaubetrieb in die Bredouille, sucht den Ordner oder ruft den Systemgeber an, um Hilfe zu erbitten. In 90 Prozent aller Fälle stellt sich heraus, dass die Lieferung und die geschuldete Leistung nicht übereinstimmen, da für das montierte Produkt keine Prüfung erfolgte – dann zum Entsetzen der Betriebe.

### Die Gesamtprüfung der Komponenten

Was es in Konsequenz bedeutet einen unterschriebenen Prüfbericht abzugeben, ist vielen Betrieben nicht klar, da sie oft nicht wissen, was sie ausfüllen. Ein Beispiel: „Ein Betrieb erhält einen Auftrag, gibt dazu eine Montagedokumentation ab, in der u.a. roter Tonziegel als umgebendes Mauerwerk angegeben ist“. Als Sachverständige kontrollieren wir die Angabe im Prüfbericht und fragen den Architekten, welcher Stein tatsächlich verarbeitet wurde. Wenn die Angabe im Prüfbericht und das verwendete Gestein nicht deckungsgleich sind, lässt sich nicht mehr von einem RC2-Fenster sprechen, da das umgebende Wandbauteil nicht der Norm entspricht! Das hat Folgen, wenn der Kunde ein nach RC-Maßstäben verbautes Element seiner Versicherung meldet, um die Versicherungsprämie zu senken. Erfolgt ein Schadensfall, bekommen Sachverständige die Akte auf den Tisch und stellen fest: das ist kein einbruchhemmendes Fenster mehr – und damit befinden wir uns bereits in der Nähe eines Versicherungsbetrugs.

Der Streit verkündet sich zwischen Fensterbauern sowie anderen Parteien, wie Systemgeber und/oder Montagebetrieb und auf einmal sind Menschen involviert, die damit vorher nicht gerechnet haben. Betriebe müssen sich darüber im Klaren sein: Kennen wir unsere Prüfnachweise, wissen wir, was wir wie verbauen dürfen? Die meisten Betriebe messen zwar auf, aber oftmals nicht gemäß dem Prüfbericht – ein häufiges Problem in unserem Geschäft. RC-Kennzeichnungen beziehen sich immer – wie erwähnt – auf den gesamtgeprüften, eingebauten Zustand: Wenn das umgebende Wandbauteil das Fensterelement nicht aufnehmen kann, dann ist dieses nicht einbruchhemmend nach RC-Maßstäben – als Extrembeispiel ließen sich in eine Styroporwand verbaute Fenster vorstellen. Lässt sich das Mauerwerk-Material aus verschiedenen Gründen nicht feststellen, hat der Betrieb die Möglichkeit Standardfenster mit bau- und ausstattungsähnlichen Elementen zu verbauen – allerdings gelten sie dann nicht als gesamtgeprüft, da eine Komponente fehlt. Mauerwerk-Gutachten gehören z.B. in unserem Sachverständigenbüro generell zu den häufigsten Prüfangelegenheiten. Bei Altbauten sowie denkmalgeschützten Objekten treten sicherheitsrelevante Probleme auf, da die Wände älterer Gebäude z.T. aus heute nicht mehr verwendeten Materialien, wie Trasskalk, bestehen.

Wir können z.B. dann in unserem Technischen Entwicklungs- und Leistungszentrum (TELZ) die Wand nachbauen, bauen das Element ein und prüfen anhand von Einzelnachweisen, ob die Sicherheitsaspekte gegeben sind oder eben nicht. Allerdings muss eine komplette Validierungsprüfung erfolgen oder eine gutachter-

**Dr.-Ing. Yves Wild**  
Ingenieurbüro GmbH



Geschäftsführer  
Dr.-Ing. Yves Wild  
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
Kältetechnik, Lüftungs- und  
Klimatechnik sowie  
Heizungstechnik



Geschäftsführer  
M.Sc. Gerd Schröder  
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Heizungstechnik

Unser Ingenieurbüro beschäftigt sich mit der Erstellung von Gutachten auf den Gebieten:

- Kältetechnik, Klimatechnik
- Heizungstechnik, Wärmepumpen
- Lüftungstechnik (RLT-Anlagen)
- Gebäudetechnik
- Schiffstechnik, Kühlschäden, Kühlcontainer / Transportkälte

Kontaktieren Sie uns gerne unter:  
Klopstockstraße 21  
D-22765 Hamburg  
Fon: +49 40 390 70 65  
Fax: +49 40 390 24 75  
E-Mail: office@drwild.de  
www.drwild.de

## ► Anzeigenschwerpunkt Gutachter und Sachverständige –

liche Stellungnahme der erstprüfenden Stelle vorliegen, falls eine ausschreibende Stelle dies verlangt. Das sind laut Vertragsleistungsphase eine bis acht prinzipielle Aufgaben des Fachplaners bzw. Architekten, der das dem Fensterbauer verdeutlichen muss – es aber leider häufig auf diesen abwälzt. Fensterbauer werden damit genötigt, das ohne Berechnung zu leisten, obwohl der Fachplaner dafür bereits bezahlt wurde.

### Die Realität und ihre Normen

Ob die geltenden Normen hinsichtlich des Einbruchschutzes realitätsnah sind, ist eine vieldiskutierte Frage in der Branche. Strenge Regeln sind zwar sinnvoll, aber die anzulegenden Kriterien verschwimmen in einer Grauzone. Kein Einbrecher fragt vorher den Bewohner, welche Fenster verbaut wurden und prüft dann in der Norm, welches Werkzeug er bei diesem Objekt laut Vorschrift benutzen darf.

Verschiedene Werkzeuge lassen sich zwar tatsächlich verschiedenen Tätergruppen zuordnen, wobei einige Punkte nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen. Handbohrer sind heutzutage bei Tätern nicht mehr angesagt – bei RC2-Fensterprüfungen wiederum ist der Kuhfuß noch nicht als Werkzeug vorgesehen. Im Rahmen der Präventionsberatung verlangt die Polizei, dass Fenster sicher sind – was ein RC2-Fenster erstmal suggeriert. Allerdings fehlt diesem Berufsstand die Expertise, den Hausbewohnern die feinen Unterschiede benennen zu können – weshalb manche Aussagen dann wieder problematisch sind.

Wir beraten in diesem Zusammenhang Ermittlungsbehörden und stellen dar, wie sich das Fenster bei einem vorangegangenen Einbruch öffnen ließ. Die Norm muss Experten zufolge auf neue Prüfzenarien sowie den Einsatz und die Art der Werkzeuge überprüft werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bestandsprüfnachweise nicht zu diskutieren sind, da sonst ein Schaden für die Branche entsteht. Trends bei der Anwendung von Werkzeugen müssen unter steter Beobachtung stehen. In die Norm muss mehr Praxis rein: Neue Wege, neue Materialien, neue Techniken einsetzen – und über den Tellerrand hinausschauen. Denn Geschädigte interessieren Norminhalte nicht, wenn der Täter den Einbruch bereits verübt hat. Wir als Sachverständige sind da sehr zuverlässig, denn im Normungsausschuss sitzen fähige Leute, wir schauen gespannt in die Zukunft.

#### Hinweis zum Autor:

##### Alexander Dupp

ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, international zertifiziert und zugelassen nach DIN EN ISO/IEC 17024, spezialisiert auf dem Gebiet der Gebäudesicherheit, insbesondere auf Fenster, Türen, Toren und Rollläden.



**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
KOMPETENT. UNABHÄNGIG. ZERTIFIZIERT.

Mit mehr als 60 interdisziplinär ausgebildeten Mitarbeiter:innen an 12 Standorten decken wir neben den 11 deutschen Metropolregionen auch alle anderen Regionen Deutschlands ab und bewerten im Ausland gelegene Objekte, u.a. Immobilien in den USA, Großbritannien und den BeNeLux-Staaten.

Die Bewertung erfolgt nach den etablierten deutschen und internationalen Standards und Verfahren durch zertifizierte Gutachter.

Der JKT Property Valuation GmbH wurden die Qualitätssiegel „Approved by HypZert“ und „Regulated by RICS“ verliehen.

E-Mail: [info@jkt-pv.com](mailto:info@jkt-pv.com)

Homepage: [www.jkt-pv.com](http://www.jkt-pv.com)



Goldrichtig

In den Punkten

- Erstellung von Verkehrswertgutachten im Rahmen Vermögensauseinandersetzung und Übertragungen
- Bewertung durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

**Schwerpunkt:** Gewerbe und Landwirtschaft in Bayern, Sachsen, Thüringen

Immobiliengesellschaft Bayern mbH  
Standorte in Straubing, München und Dingolfing

T +49 8731 326340 85  
[www.igbay.de](http://www.igbay.de)

# Sachverständigentätigkeit im familienrechtlichen/gesellschaftsrechtlichen Verfahren: Bewertung von Anteilen an (zahn-)ärztlichen Gemeinschaftspraxen

In Zugewinnausgleichverfahren oder gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzungen sind Sachverständige regelmäßig mit der Bewertung von Anteilen an Personengesellschaften (bspw. ärztlichen Gemeinschaftspraxen) befasst.

## Ableitung eines Anteilswertes aus dem Gesamtwert einer Praxis

Zumeist wird zunächst der Gesamtwert des Gemeinschaftseigentums bestimmt. Der Gesamtwert wird sodann entsprechend der vertraglich festgelegten Gesellschaftsanteile quotaal auf die beteiligten Partner aufgeteilt. Diese Vorgehensweise leuchtet in der Regel allen Beteiligten ein und wird daher nicht weiter hinterfragt. Was den materiellen Anteilswert angeht, so ist dieser tatsächlich nach den im Gesellschaftsvertrag festgelegten Beteiligungsquoten zu ermitteln.

Dies muss jedoch nicht zwangsläufig auch für den immateriellen Unternehmenswert gelten. Denn im Rahmen der BGH-seitig für die Bewertung von Freiberuflerpraxen als vorzugswürdig eingestuften modifizierten Ertragswertmethode bemisst sich der immaterielle Unternehmens(anteils)wert an den künftigen Ertragsmöglichkeiten eines Übernehmers des zu bewertenden Praxisanteils. Nicht selten haben die Gesellschafter jedoch vertraglich eine Gewinnverteilungsabrede getroffen, die sich nicht (oder nicht ausschließlich) an den gesellschaftsvertraglich fixierten Gesellschaftsanteilen orientiert, sondern an anderen Kriterien (z.B. Arbeitsumfang, Patienten- oder Kundenzahl, individuell erwirtschaftetes Honorar etc.).

Es ist daher durchaus schlüssig, den auf eine Partei entfallenden Anteil am immateriellen Praxiswert nicht anhand der Gesellschaftsanteile, sondern gemäß der geltenden Gewinnverteilungsabrede zu ermitteln, was auch die Berücksichtigung ggf. unterschiedlicher kalkulatorischer Inhaberlöhne für die einzelnen Partner einschließt.

## Forderungen, Bankkonten und Verbindlichkeiten

Sofern der Unternehmensgewinn nach § 4 Abs. 3 EStG (Einnahmen-Überschuss-Rechnung) ermittelt wird, sind die zum Bewertungsstichtag bestehenden Forderungen, Kontosalde und Verbindlichkeiten zu ermitteln und anteilig in die Vermögensbilanz einzustellen. Liegt keine Stichtagsbilanz des Steuerberaters vor, müssen Forderungen und Verbindlichkeiten anhand von Belegen zusammengestellt werden. Da es gemäß BGH grundsätzlich nicht auf die Fälligkeit, sondern auf die Entstehung von Zahlungsansprüchen ankommt, müssen dabei auch sogenannte Rechnungsabgrenzungsposten zum Stichtag aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei z.B. um Ansprüche oder Verpflichtungen, die aus dem zeitlichen Auseinanderfallen von Zahlung und Gegenleistung resultieren (bspw. Mietzahlungen zum Monatsanfang oder Gehaltszahlungen am Monatsende bei Stichtag in der Monatsmitte).

Im Falle der Bewertung eines Gesellschaftsanteils sind zudem alle Positionen daraufhin zu untersuchen, in welchem Verhältnis sie auf die Anteilseigner aufzuteilen sind. Für ertragswirksame Positionen (z.B. Honorar-Forderungen, Mieten, Personalkosten) gilt grundsätzlich eine Aufteilung gemäß Gewinnverteilungsabrede. Bestandspositionen (Salden auf Bankkonten, Darlehen) sind hingegen im Verhältnis der Gesellschaftsanteile auf die Partner aufzuteilen.

### NJW-Anzeigenschwerpunkt

---

**Gutachter und Sachverständige**  
Die Experten für Experten



**NJW 14/23**

**Lassen Sie sich beraten!**

**Christina Stauber**  
Telefon: (089) 3 81 89-681  
E-Mail: christina.stauber@beck.de

**Erscheintermin:** 30.03.2023  
**Anzeigenschluss:** 02.03.2023  
**Herstellung:** Tel. (089) 3 81 89-609  
anzeigen@beck.de



C.H. BECK

## Berücksichtigung von Kapitalkonten

Häufig unterscheidet sich das individuelle Entnahmeverhalten von Gesellschaftern. In Personengesellschaften kann es daher zu Über- oder Unterentnahmen der einzelnen Partner in unterschiedlichem Ausmaß kommen. Die Gewinnzuschreibungen und die Entnahmen der Partner werden mithilfe sogenannter Kapitalkonten buchhalterisch erfasst. In der gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzungsbilanz ergibt sich aus den Kapitalkonten der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Gesellschafters die Buchwerte betreffend.

Auch in der güterrechtlichen Vermögensbilanz darf ein ggf. bestehender Ausgleichsanspruch aus Über- oder Unterentnahmen nicht unberücksichtigt bleiben. Unterbleibt die Berücksichtigung der Kapitalkonten im güterrechtlichen Zugewinnausgleich, könnte der Inhaber eines Anteils an einer Personengesellschaft alleine durch sein Entnahmeverhalten seine güterrechtliche Vermögensbilanz verändern. Denn eine vor dem Stichtag unternommene oder unterlassene Entnahme aus der Gesellschaft hat unmittelbar Auswirkungen auf den Saldo des privaten und auch des geschäftlichen Bankkontos. Privat- und Geschäftskonto werden jedoch im Fall der kooperativen Berufsausübung zu unterschiedlichen Anteilen in die güterrechtliche Vermögensbilanz der Verfahrenspartei eingestellt, so dass Privatentnahmen aus der Gesellschaft bei Vernachlässigung des Kapitalkonto-Korrektivs ihren vermögensneutralen Charakter verlieren.

## Verfügungsbeschränkungen im Zugewinnausgleich

Ist die freie Veräußerbarkeit eines Unternehmensanteils durch gesellschaftsrechtliche Regelungen beschränkt (bspw. durch unterwertige Abfindungsklauseln), stellt sich die Frage nach den Auswirkungen dieser Einschränkung auf den Wertansatz in der güterrechtlichen Vermögensbilanz. Hält eine Verfahrenspartei zum Bewertungsstichtag einen ungekündigten Unternehmensanteil, sei gemäß IDW-Standard S 13 („Besonderheiten bei der Unter-

nehmensbewertung zur Bestimmung von Ansprüchen im Familien- und Erbrecht“, Rn. 46 unter Bezugnahme auf BGH-Rechtsprechung) „für die Ermittlung des Ausgleichsanspruchs dennoch grundsätzlich der volle, sich nach dem Ertragswert bemessende Wert statt des Abfindungswertes anzusetzen.“ Die Ermittlung des vollen Abfindungswertes (Ertragswertes) kann in diesem Fall durch ein Sachverständigengutachten erfolgen.

### Hinweis zum Autor:

#### Oliver Frielingsdorf

ist Dipl.-Wirtschaftsingenieur und seit 1995 bundesweit als Sachverständiger für die Bewertung von Arzt- und Zahnarztpraxen und von vergleichbaren Einrichtungen des Gesundheitswesens tätig und seit 2005 von der IHK Köln als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt.  
Kontakt: Tel. 0221/139 836-77, info@frielingsdorf.de.



## Ingenieurbüro Hannweber



### ö.b.u.v. Sachverständiger Sicherheitsbewertung und Risikobeurteilung für Maschinen und Anlagen

#### Internationaler Berufssachverständiger

nach DIN EN ISO/IEC 17024:2022 für:

- Sicherheit von Maschinen und Anlagen
- Arbeitssicherheit in Unternehmen
- Produktsicherheit
- Bewertung von Maschinen und Anlagen
- Fachberater Explosionsschutz FBEx®
- Funktional Safety Engineer nach IEC 61508:2010



#### Dipl.-Ing. Helfried Hannweber

Am Lehmhaus 50, 01237 Dresden  
Tel: +49 351 28172-73, Fax: +49 351 28172-74  
Funk: +49 172 89023-74  
ingenieurbuero@hannweber.com  
www.ib-hannweber.com



 <b>DIE</b> <b>SBM Forensik und Beratung</b> <small>Traces must be evaluated as integrated!</small>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unfälle im Sport und bei Freizeit-Beschäftigungen – Fokus „<b>Tauchunfälle</b>“</li> <li>• Technische Unfallanalysen mit dem Schwerpunkt „Bemerkbarkeiten und Kompatibilität“ gerade auch für den Bereich der VU-Flucht §142 StGB</li> <li>• Labor für Schadenanalyse und Korrosion unter Verwendung „REM (EDX) und Stereomikroskopie“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unfallanalysen</li> <li>• Technische Untersuchungen</li> <li>• 3D-Bilddarstellungen</li> <li>• Geschwindigkeiten anhand Videos</li> <li>• Fahrzeugdatenauswertungen</li> <li>• Homologationsberatungen</li> <li>• Labor</li> </ul>
<b>SBM Forensik und Beratung</b> Im Auel 16, 53859 Niederkassel Unterwallstraße 19, 6275 Stumm <a href="https://unfallanalytik.at">https://unfallanalytik.at</a>	Telefon: +49 (0) 2208 92 166 39 Mobil: + 49 (0) 152 013 10 844 <a href="mailto:info@unfallanalytik.at">info@unfallanalytik.at</a>

# Wertermittlung im Rahmen Vermögensauseinandersetzung

## Eine Zusammenfassung der unterschiedlichen Bewertungsanlässe und -verfahren im Zivilrecht für die Wertermittlung von Immobilien

**K**ommt es zu Vermögensauseinandersetzungen, stellt sich ganz zeitnah dazu die Frage nach der Bewertung. Da die Verfahrensbeteiligten oft unterschiedliche Betrachtungsstandpunkte einnehmen, ist diese Frage oft strittig.

Geht es um Immobilienvermögen, werden meist Sachverständige miteinbezogen, um den Vermögenswert neutral und unabhängig bewerten zu können. Doch welche Bewertungsanlässe und -verfahren gibt es hierzu und wie unterscheiden sich die Sachverständigen?

**Bewertungsanlässe** sind vielschichtig und resultieren oft auch aus Bewertungsfragen im steuerlichen Bereich und damit dem öffentlichen Recht. Besonders strittig im Zivilrecht ist die Bewertung von Vermögenswerten jedoch besonders im Rahmen der nachfolgenden Themengebiete:

- Bei **Schenkung und Erbschaft**: Hier stellt sich meist die Frage nach der Höhe der Pflichtteils- bzw. Pflichtteiler-

gänzungsansprüche und damit nach dem Ausgangswert der Vermögenswerte.

- Im Rahmen von **Scheidungsverfahren**: Insbesondere beim gesetzlichen Güterstand oder der Zugewinnngemeinschaft ist die Bewertung dabei überwiegend zu zwei Stichtagen notwendig. Für eine nachvollziehbare und belastbare Bewertung stellen hier weit zurückliegende Stichtage meist eine Herausforderung dar.
- Bei der Bemessung der **Entschädigungs- oder Abfindungshöhe**: Dies kann beispielsweise bei Landentzug, oder auch bei auslaufenden Grundstücksverträgen relevant sein. Gerade bei Erbbaurechtsverträgen ist zum Ende der Vertragslaufzeit oft eine Entschädigung für die baulichen Anlagen – zu Gunsten des bisherigen Erbbauberechtigten – enthalten. Ebenfalls finden sich in Gesellschaftsverträgen oft Regelungen zur Abfindung beim Ausscheiden von Gesellschaftern.



## Die hohe Schule der Vermögensauseinandersetzung.

### Das bewährte Handbuch

bietet allen im Familienrecht tätigen Juristinnen und Juristen einen besonderen praktischen Wert: die Verknüpfung von **familienrechtlichen und steuerrechtlichen Fragestellungen**, insbesondere zu Einzelfragen der Vermögensbewertung von Gegenständen, Rechten und Verbindlichkeiten. Damit ergänzt das Werk hervorragend die rein juristische Literatur zum Scheidungsrecht um die **wirtschaftliche Betrachtungsweise**.

Schulz/Hauß

**Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung**

7. Auflage. 2022. XXVIII, 586 Seiten. Gebunden € 85,-

ISBN 978-3-406-75457-9 > **Neu im März 2022**

☰ [beck-shop.de/30879831](https://beck-shop.de/30879831)

### Die Neuauflage

wurde umfassend überarbeitet, unter anderem in den Bereichen

- Wertpapier- und Aktienbewertungen
- Bewertungen neuer Entlohnungsmethoden, Phantomaktien
- Neubewertung des Nießbrauchs und anderer Gebrauchsrechte
- Bewertung von Grundstücken mit Rückfallklauseln
- Zuwendungen von Schwiegereltern
- Bewertung voreheleicher Zuwendungen
- vorgezogener Zugewinnausgleich.

Erhältlich im Buchhandel oder bei: [beck-shop.de](https://beck-shop.de) | Verlag C.H. BECK oHG · 80791 München | [kundenservice@beck.de](mailto:kundenservice@beck.de) | Preise inkl. MwSt. | 174008

[facebook.com/verlagCHBECK](https://facebook.com/verlagCHBECK) [linkedin.com/company/verlag-c-h-beck](https://linkedin.com/company/verlag-c-h-beck) [twitter.com/CHBECKRecht](https://twitter.com/CHBECKRecht)



In Deutschland sind deutlich mehr als zehn angewandte **Bewertungsverfahren** für Immobilienwerte bekannt. Maßgeblich bei der Beauftragung von Sachverständigen ist es daher, den Bewertungszweck, die Bewertungsgrundlage und den Stichtag der Bewertung konkret zu vereinbaren. Überwiegend dürfte für die Verfahren im Zivilrecht der Verkehrswert nach § 194 BauGB relevant sein. Kurz zusammengefasst handelt es sich bei dem Verkehrswert um den Preis, der für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt zu erzielen wäre. Im Detail verweisen wir auf die Formulierung im Gesetz.

### Herausforderung in der Praxis

Teilweise – insbesondere bei älteren Gesellschafts- oder Erbbaurechtsverträgen – wird aber explizit vom Verkehrswertbegriff abgewichen und bspw. der Ertragswert oder auch der „um die Alterswertabnutzung berichtigte Anschaffungswert“ als Bewertungsgrundlage vereinbart. Hier ist zu beachten, dass bei einer Bewertung auf dieser beispielhaften Bewertungsbasis starke Abweichungen zum Verkehrswert nach § 194 BauGB entstehen können. In der Praxis ebenfalls erkennbar ist, dass Abfindungs- oder Entschädigungsklauseln nur unvollständig formuliert sind. Damit ist in Einzelfällen nicht der Wert an sich, sondern das relevante Bewertungsverfahren strittig. Anwälte, Gerichte und Sachverständige sind in vergleichbaren Fällen gut beraten, zunächst die Werte auf Basis der diskutierten Verfahren ermitteln zu lassen. Meist ist dann daraus eine Wertspanne (unterer Wert aus Berechnungsverfahren 1 und oberer Wert aus Berechnungsverfahren 2) erkennbar, was ggf. eine einvernehmliche und vergleichsweise Regelung ermöglicht.

Sonderfall Landwirtschaft: Im Bereich der Landwirtschaft werden in der Praxis im Zivilverfahren meist die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB und die Ertragswertermittlung nach § 2049 BGB beauftragt. Letzteres Verfahren stellt eine Sonderform dar und soll „das Überleben“ landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen Erbschaft, Schenkung und Scheidung sichern. Anstelle der „echten“ Verkehrswerte des originären landwirtschaftlichen Betriebes kommt lediglich ein rechnerischer Ertragswert als Entschädigungsgrundlage zum Ansatz, ggf. ergänzt um Son-

derpositionen (wie bspw. Bauerwartungsland). Damit diese „Verschonungsregelung“ (und damit verbunden – stark reduzierte Entschädigungen) zum Ansatz kommen kann, muss der Betrieb „schutzwürdig“ sein. Dies ist mit verschiedenen Anforderungen verbunden, auf welche in diesem Beitrag nicht näher eingegangen werden kann. Die vorhergenannten Bewertungsverfahren weichen allerdings stark – in Gebieten mit hochpreisigem Grundstückspreisniveau eklatant – voneinander ab.

### Gruppen von Sachverständigen

In Deutschland gibt es zusammengefasst wohl drei Gruppen von Sachverständigen im Bereich der Immobilienbewertung. Dies sind einerseits die **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**. Durch die erstmalige und laufende Überprüfung dieser Sachverständigen durch staatliche oder halbstaatliche Stellen ist eine besondere Gewähr für die besondere und langjährige Fachkunde, aber auch die notwendige Vertrauenswürdigkeit gegeben, um Gerichte, Unternehmen, Behörden oder Privatleute bei Bewertungsthemen zu unterstützen. Ähnlich ist die Gruppe der **zertifizierten Sachverständigen** zu sehen, gerade für jene, die nach der europäischen Qualitätsnorm und Personenzertifizierung nach DIN IEC 17.024 zertifiziert wurden. Als die dritte Gruppe sind die **freien Sachverständigen** zu nennen. Hierzu werden die Sachverständigen gezählt, die zwar über ein besonderes Fachwissen verfügen, jedoch nicht zu den beiden vorgenannten Gruppierungen zählen.

#### Hinweis zum Autor:

##### Rainer Priglmeier

ist Geschäftsführer der Immobilien-gesellschaft Bayern mbH sowie von der Industrie und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilien Gutachter HypZert GmbH für finanzwirtschaftliche Zwecke (CIS HypZert F) Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024).

Kontakt: Tel. 08731 326340-70, rainer.priglmeier@igbay.de.



## Anlagen & Maschinen



- ö.b.u.v. Sachverständiger
- Internationaler Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012
- Sicherheit von Maschinen und Anlagen
- Produktsicherheit
- Bewertung Maschinen und Anlagen
- Fachberater Explosionsschutz FBEx®
- Arbeitssicherheit in Unternehmen

**Dipl.-Ing. Helfried Hannweber**

+49 1728902374 | ingenieurbuero@hannweber.com |  
www.ib-hannweber.com

## Anzeigenaufträge

Bitte schicken Sie Ihre **Anzeigenaufträge**  
an [anzeigen@beck.de](mailto:anzeigen@beck.de);

alternativ per Fax an **(089) 3 81 89-589**

oder postalisch an

**Verlag C.H.BECK, Anzeigenabteilung,**  
**Postfach 40 03 40, 80703 München.**



## Bau & Immobilien



- Öbuv Sachverständige
- Gutachten über Baumängel und Bauschäden
- Tragwerksplanung und Statik
- Planung und Bauüberwachung
- Bauphysik und Brandschutz
- Innenraumhygiene und Schadstoffanalyse
- Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden

**Dipl.-Ing. (TU) Erik Thees**

+49 651 994890 | info@thees.de | www.thees.de



- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Int. zertifiziert und zugelassen nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Gutachten
- Objektbezogene Sicherheitskonzepte
- Projektleitung
- Sanierungs- & Energiekonzepte

**Sachverständigenbüro Alexander Dupp & Kollegen**

06485/180331 | info@alexanderdupp.de | www.alexanderdupp.de



- Gerichtsgutachten als ö.b.u.v. SV (Mauerwerks- und Stahlbetonhochbau)
- Schadensgutachten
- Bestandsgutachten / -beurteilungen
- Schiedsgutachten / Mediation
- Verkehrssicherungsbegehungen
- Beweissicherungsgutachten
- Bau- und Sanierungsbegleitung

**Dipl.-Ing. Frank Arnold**

+49 (173) 9681541 | buero@bausachverstaendiger-arnold.de |  
www.bausachverstaendiger-arnold.de



- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB für private, gewerbliche und landwirtschaftliche Immobilien
- Ertragswertermittlung nach § 2049 BGB für landwirtschaftliche Betriebe
- Entschädigungsermittlung

**Immobilien-gesellschaft Bayern mbH, Ansprechpartner Rainer Priglmeier**

089/5898-138 | info@igbay.de | www.igbay.de



- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken
- ISO/EN/DIN 17024 Zert. Immobiliensachverständige – DIAZert (F)
- Perito Judicial Inmobiliario Superior de Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias
- Recognised European Valuer (REV)

**Dipl. öbuv Sachverständige Lilo Geiger**

+34 610453709 oder +49 17656906989 | lilo@geigerweb.de |  
www.immowert-geiger.de/www.immobiliengutachter-spanien.de

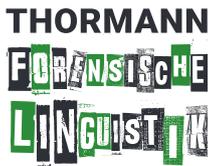


- JKT Property Valuation GmbH
- Immobilienbewertung im In- und Ausland
- 12 Bürostandorte in Deutschland
- Approved by HypZert
- Regulated by RICS
- Mitglied im ZIA und im ICG

**Jens Goose**

0221/3108180 | info@jkt-pv.com | www.jkt-pv.com

## Forensische Linguistik



- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Sachgebiet „Forensische Analyse deutscher Texte“
- speziell Autorenerkennung bei Rufschädigung, Bedrohung, gefälschten Testamenten usw.

**Dr. Isabelle Thormann**  
 ☎ 0531-77011 | ✉ gutachten@dr-thormann.de  
 🌐 www.thormann-forensische-linguistik.de

## IT & Glücksspiel



- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- IT-Gutachten und -Beratung
- Forensische Datensicherstellungen
- Datenanalysen
- Auswertung von Geldspielgeräten
- Überprüfung von Kassensystemen
- Cyberkriminalität

**Thomas Noone**  
 ☎ +49 89 38 15 61 42 0 | ✉ info@1atg.de | 🌐 www.1atg.de

## Gebäudetechnik



- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Erstellung von Gutachten
- Kältetechnik, Klimatechnik
- Heizungstechnik, Wärmepumpen
- Lüftungstechnik (RLT-Anlagen)
- Gebäudetechnik
- Transportkälte, Kühlcontainer, -schäden

**Dr.-Ing. Yves Wild Ingenieurbüro GmbH**  
 ☎ +49 40 3907065 | ✉ office@drwild.de | 🌐 www.drwild.de

## Kfz



- Gerichtsgutachten
- Bestimmung der elektrischen Reichweite von Elektro- u. Hybridfahrzeugen
- Bestimmung der Emissionen (NOx, ...)
- Fahrwiderstandsermittlung (z.B. via Ausrollversuch / Coast Down)
- Kraftstoff- und Energieverbrauchsmess.
- Bestimmung der Motorleistung

**Dipl.-Ing. (FH) Thomas Rohmer**  
 ☎ +49 151 55290763 | ✉ thomas.rohmer@ibr-gtue.de

## Gesundheitswesen



- Öffentlich bestellte und vereidigte SV
- Bewertung von Arzt- und Zahnarztpraxen
- Bewertung von Apotheken
- 40 Jahre Sachverständigenerfahrung
- Tätigkeit für 340 Gerichte bundesweit
- Familien-/gesellschaftsrechtl. Verfahren
- Bundesweite Tätigkeit
- Hauptberufliche Sachverständige

**Oliver Frielingsdorf**  
 ☎ 0221/139836-77 | ✉ info@frielingsdorf.de | 🌐 www.frielingsdorf-partner.de

## Schmuck & Edelsteine



- Vereidigter und EU zertifizierter Gutachter.
- Schmuck: Echtheitsprüfung, Qualitätsprüfung im Labor, Wiederbeschaffungswerte/Neuwerte
- Diamanten und Edelsteine: Prüfung auf Echtheit, synthetisch oder Natur, Graduierung und Zertifikate, fälschungssichere Versiegelung

**Heinrich Butschal GmbH**  
 ☎ +49 89 74029020 | ✉ Firma@butschal.de | 🌐 www.butschal.de/gutachten/



- Steuerberater & Rechtsbeistand
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- für Bewertung von Arzt- und Zahnarztpraxen
- für Wirtschaftlichkeitsanalysen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU)

**Dipl.-Kfm. Stefan Siewert**  
 ☎ 040 27849344 | ✉ s.siewert@praxvalue.de | 🌐 www.praxvalue.de

## Unfallanalyse



- zertifizierter Sachverständiger gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
- Sport & Freizeitunfälle
- Technische Unfallanalysen
- Bemerksbarkeiten und Kompatibilität
- Labor für Schadenanalyse
- 3D-Bild Darstellungen

**SBM Forensik und Beratung**  
 ☎ +49(0)2208 9216639 | ✉ info@unfallanalytik.at | 🌐 https://unfallanalytik.at