

# PRO XPERTS

PREIS: 6,90 EUR  
FÜR DGSV MITGLIEDER  
KONSTENFREI

**BAUABNAHMEN:  
FOLGEN NICHT  
VERGESSEN!**

**WERBUNG FÜR  
SACHVERSTÄNDIGE:  
EIN MUSS!**

**JETZT NEU  
IM GUTACHERSHOP:  
WARNWESTEN  
& ROLL UP'S**

**WENN GUTACHTEN  
KEINEN WERT  
HABEN**

**DER UNTERSCHIED  
ZWISCHEN GUTACHTER  
UND SACHVERSTÄNDIGEN**

**GUTACHTEN DECKT AUF!  
PHARMAFIRMEN ANIMIEREN  
ZUR VERSCHWENDUNG**

**NEU &  
INFORMATIV**



**JETZT  
NEU:**

im Gutachter**Shop24**.com

# Ihr persönliches DGSV Starterset

2x DGSV Hinterglassaufkleber  
6,99 EUR



1x DGSV Gutachterstempel  
59,90 EUR



10x DGSV Prägesiegel  
6,99 EUR



für nur **99,99 EUR**  
statt ~~153,85 EUR~~

Nur für kurze Zeit!  
bis 31.12.2014

25x DGSV Siegel-Aufkleber  
6,99 EUR



1x DGSV PKW-Schild mit Saugnäpfen  
39,99 EUR



1x DGSV PKW-Magnetschild  
23,99 EUR



Kaufen Sie jetzt **Ihr persönliches DGSV Starterset**  
auf [www.gutachtershop24.com](http://www.gutachtershop24.com)

**Neues vom DGSV**

Die Vergütung als freier Sachverständiger	04
Auf der Suche nach der richtigen Zertifizierung	09
Werbung für Sachverständige: Ein Muss!	11

**Kooperationen/Gutachterkonditionen**

Neues von Carfleet	13
Gutachtershop24.com – Artikel für den Sachverständigen	14

**Sachverständigen- und Gutachtenpraxis**

Sachverständiger haftet nicht für Drittschäden	15
Wasserschäden als Ursache für Schimmel	17
Wertermittlung und die drei Grundrechenarten: Verstehen und gekonnt anwenden	19

Bauabnahmen: Folgen nicht vergessen	21
Wärmebrücken werden in Thermografie sichtbar	24
Wenn Gutachten keinen Wert haben	25
Verkehrswert Immobilie: Vorsicht ist besser als Nachsicht	26
Immobiliengutachten schreiben – So geht's	27
Sachverständigenvergütung? Aber nicht ohne Vertrag!	30

**Sonstiges**

Protector St-01: Innovation im Brandschutz	32
Der Unterschied zwischen einem Gutachter und Sachverständigen	34
Gutachten deckt auf! Pharmafirmen animieren zur Verschwendung	36

**DAS DEUTSCHE GUTACHTER- UND SACHVERSTÄNDIGENMAGAZIN proXPERTS****Herausgeber / Impressum gem. § 6 TDG:**

Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V.  
Barbarossastr. 58  
D-09112 Chemnitz/Sachsen  
(Steuernummer): 215/142/08643  
(Vorstand): Michael Fischill  
(Sitz der Gesellschaft): Chemnitz  
AG Chemnitz VR2484

**Service**

Telefon: +49 (0) 371.2391599  
Telefax: +49 (0) 322.23735675  
Email: info@pro-xperts.de  
Internet: pro-xperts.de

**Chefredakteur**

Markus Sedlmeier (MS) V. i. S. d. Pr. /MDSTV

**Redaktion**

Dr. Anne Diefenbach (AD)  
Mag. Werner Weber (WW)  
Frank Schossig (FS)  
Antje Sengebusch B.A. (AS)  
Prof. Dr. Carsten Fuchs (CF)

**Layout/Produktion**

Jan Glamann (AD) cayou media

**Gewerbliche Anzeigen**

Susanne Fischer

**Allgemeine Hinweise**

Haftungsansprüche gegen den Herausgeber und/oder Verlag, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter/unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Der Verlag und Herausgeber übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Informationen bzw. Richtigkeit der Bezugsquellen sowie für die Eignung für Zwecke des Nutzers. Die in proXPERTS verwendeten Inhalte unterliegen dem Urheberrecht. Ohne Erlaubnis darf dieses Magazin, auch auszugsweise oder Teile davon, nicht vervielfältigt, übertragen, abgeschrieben, übersetzt, verbreitet oder in abrufbaren Systemen gespeichert werden, unabhängig, auf welche Weise oder mit welchen Mitteln dies geschieht. © Copyright by Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V.

**Bildquellen**

Fotolia: 71209915, 57162546, 71600734, 66117393, 53030094, 71347015, 52633201, 52806657, 70762525, 35554717, 51882353, 44895461, 57474239 | hotel.info: Werbung | iStock: 25507300  
GAS: GAS-Werbung | Carfleet: Werbung | cayou media: iStock - 26847656 | Brandschutz Stinghammer: Werbung

## DIE VERGÜTUNG ALS FREIER SACHVERSTÄNDIGER



**Für Ihre Vergütung als Sachverständiger gibt es zwei grundlegende Unterschiede. Dabei ist es unerblich, ob Sie ein öffentlich bestellter und vereidigter (ö.b.u.v) Sachverständiger oder ein freier Sachverständiger sind. Die Trennung gilt für beide Arten von Sachverständigen gleichermaßen.**

### **1. Sachverständiger mit gerichtlichem Auftrag**

In diesem Fall ist Ihre Vergütung im „Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten“, kurz JVEG, verbindlich geregelt.

### **2. Sachverständiger ohne gerichtlichen Auftrag**

Außerhalb der gerichtlichen Tätigkeit sind Sie nicht an das JVEG gebunden. Sie können Ihre Vergütung grundsätzlich frei mit Ihrem Auftraggeber vereinbaren. Es gibt hier grundsätzlich keine gesetzliche Vorschrift, nach der die Vergütung zu bemessen ist. Die einzige Festlegung der Vergütung stellt die vertragliche Vereinbarung zwischen Ihrem Auftraggeber und Ihnen dar. Das bedeutet, dass Sie sich grundsätzlich mit Ihrem Auftraggeber über die Höhe Ihrer Vergütung einigen müssen. Wenn Sie ein zu hohes Honorar fordern, wird der Auftraggeber Ihnen den Auftrag nicht erteilen. Er wird sich nach einem Sachverständigen umsehen. Wenn Ihr Auftraggeber Ihnen nur ein zu niedriges Honorar zugestehen

will, sollten Sie den Auftrag nicht annehmen. Für die Sachverständigentätigkeit ist ein Mindesthonorar zwingend erforderlich, denn sonst ist diese Tätigkeit nicht wirtschaftlich.

Die einzigen gesetzlichen Vorschriften, die zumindest die Vergütung indirekt regeln, sind folgende:

### **Auftrag für ein Gutachten oder eine Beratung**

Werden Sie mit einem Gutachten beauftragt, handelt es sich in der Regel um einen Werkvertrag nach §§ 631 – 651 BGB. Nach § 631 Abs. 1 BGB ist Ihr Auftraggeber zur Bezahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

Wenn Sie nur beratend tätig werden, kann das auch eine Dienstleistung darstellen und damit auf einem Dienstvertrag nach den §§ 611 – 630 BGB beruhen. Hier ist Ihr Auftraggeber nach § 611 Abs. 1 BGB zur Gewährung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. In beiden Fällen gilt eine Vergütung als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werks (das ist z.B. das Gutachten) oder die Dienstleistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist (§ 612 Abs. 1 und § 632 Abs. 1 BGB)

Wenn die Höhe der Vergütung nicht festgelegt worden ist, bestimmt sich die Vergütung nach § 612 Abs. 2 bzw. § 632 Abs. 2 BGB bei Bestehen einer Taxe nach der taxmäßigen Vergütung. Fehlt eine Taxe ist die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen. Unter einer Taxe ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift festgelegte Gebühr zu verstehen. Dazu

zählen z.B. die Gebührenordnungen der Ärzte, Anwälte, Steuerberater, Architekten und Ingenieure. Weil solche Taxen für Sachverständigentätigkeiten in der Regel nicht gelten, ist im Allgemeinen die übliche Vergütung zu bezahlen.

### **Aber Achtung bei einem Dienstvertrag:**

Seit dem 17.03.2010 müssen Dienstleister die Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) beachten. Nach § 4 DL-InfoV muss der Dienstleistungserbringer dem Dienstleistungsempfänger vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages oder, sofern kein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, vor Erbringung der Dienstleistung die näheren Einzelheiten der Berechnung, anhand derer der Dienstleistungsempfänger die Höhe des Preises leicht errechnen kann, vorlegen.

Sie sollten deshalb bei einer einfachen mündlichen Beratung, für die ein schriftlicher Vertrag zu aufwändig erscheinen mag, dem Auftraggeber vor Beginn der Beratung den Stundensatz mitteilen. Das kann auf einem „Auftragsblatt“ erfolgen, auf dem neben dem Stundensatz und eventuellen Zusatzkosten auch die Anschrift des Auftraggebers (= Rechnungsanschrift!) sowie der Gegenstand der Beratung angegeben sind. Außerdem sollte der Zeitpunkt von Beginn und Ende der Beratung festgehalten werden. Spätestens zum Abschluss der Beratung lassen Sie den Auftraggeber dieses Blatt unterzeichnen und übergeben ihm eine Kopie. Damit kann unnötiger Streit über die fällige Vergütung in aller Regel vermieden werden.

### **Übliche Vergütung**

Eine übliche Vergütung wird definiert als diejenige Vergütung, die für vergleichbare Leistungen (nach Art, Güte und Umfang) zur Zeit des Vertragsschlusses am selben Ort nach der allgemeinen Auffassung gewährt werden würde. Die Feststellung der üblichen Vergütung ist deshalb im Streitfall oft mit Schwierigkeiten verbunden. Deshalb ist unbedingt zu einer eindeutigen und schriftlichen Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung zu raten.

Welche Vergütung soll ich aber nun mit meinem Auf-

traggeber vereinbaren? Woran soll ich mich bei der Festlegung eines Stundensatzes orientieren? Welcher Stundensatz entspricht einer üblichen Vergütung für eine außergerichtliche Sachverständigentätigkeit? Nachfolgend finden Sie eine Empfehlung, die Ihnen helfen soll, Antworten auf diese Fragen zu finden.

### **Empfehlungen zu Honoraren von Sachverständigen im außergerichtlichen Bereich**

#### **Grundlegende Empfehlungen**

In der Regel sollte die Honorierung über den Zeitaufwand erfolgen. Dazu ist mit dem Auftraggeber ein Stundensatz zu vereinbaren. Die scheinbar einfachste Möglichkeit ist die Orientierung am JVEG. Allerdings ist eine Honorarberechnung nach JVEG sehr kompliziert, weil dabei neben dem Zeitaufwand noch eine Reihe weitere Einzelfaktoren zu berücksichtigen sind. Nach JVEG erhalten Sachverständige als Vergütung

1. ein Honorar für ihre Leistungen (§§ 9 bis 11 JVEG),
2. Fahrtkostenersatz (§ 5 JVEG),
3. Entschädigung für Aufwand (§ 6 JVEG),
4. Ersatz für sonstige und besondere Aufwendungen (§§ 7 und 12 JVEG).

Die Entschädigung für Aufwand fällt bei längerer Abwesenheit vom Wohnort an und richtet sich nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 Satz 2 Einkommensteuergesetz. Die Sätze sind entsprechend gering.

#### **Der Ersatz für Aufwendungen betrifft insbesondere**

- Kosten für notwendige Vertretungen und notwendige Begleitpersonen
- Notwendige Kopien und Ausdrucke
- Überlassung elektronisch gespeicherter Daten
- Aufwendungen für Hilfskräfte, für Untersuchungen verbrauchte Stoffe und Werkzeuge
- zur Vorbereitung und Erstattung erforderliche Fotos
- Erstellung des Gutachtens nach der Zahl der Anschläge
- Umsatzsteuer



# LESEN SIE MEHR

## **SIE SIND DGSV-MITGLIED?**

MELDEN SIE SICH AN UND LESEN SIE MEHR  
**KOSTENFREI!**

## **SIE SIND KEIN DGSV-MITGLIED?**

REGISTRIEREN SIE SICH JETZT UND  
NUTZEN SIE DIE VORTEILE DES DGSV!

## **OHNE ANMELDUNG HERUNTERLADEN**

Preis: 9,75 EUR