



union internationale d'experts
internationale experten union
internat. association of experts

Ausgabe 22

Juni 2009

COURRIER • KURIER • COURIER • CORRERO

In dieser Ausgabe

Entwicklung von inter~expert	Seite 1
Generalversammlung	Seite 1
Regionalarbeit	Seite 5
Treffen der Regionaldelegierten	Seite 5
Neue Veranstaltung	Seite 5
Stand Januar 2009	Seite 6
Merkantiler Minderwert von Immobilien	Seite 6
Beschaffung von Normen und Richtlinien	Seite 8
Neue Termine	Seite 8
Editorial und Impressum	Seite 8

Generalversammlung

Unsere Generalversammlung in Wien am 8. Mai 2009 wurde von Herrn Gielen bestens organisiert. Die Versammlung selbst verlief erfolgreich und war sehr informativ. Auch das Rahmenprogramm, wie z. B. die Besichtigung des Windkanals, der Besuch verschiedener Sehenswürdigkeiten war sehr interessant.

Für alle, die nicht an der Generalversammlung teilnehmen konnten hier noch zwei Beiträge:

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen,
aus der Sicht des Ratspräsidenten gibt es viel Erfreuliches zu berichten.

Entwicklung

Liebe Mitglieder,

mit dieser Ausgabe erhalten Sie auch das neue Mitgliedsverzeichnis für 2009 (acht-fach). Herr Bopp von unserer ACADÉMIE D'INTER~EXPERT hält auch ein Faltblatt über die Zertifizierung zur Verteilung bereit. Die Zertifizierung wird wegen ihrer Außenwirkung immer stärker nachgefragt. Für die Zertifizierung im Herbst 2009 werden noch Anmeldungen angenommen. Die Teilnehmerzahl ist auf maximal 10 Personen beschränkt. Die Registrierung der Teilnehmer erfolgt in der Reihenfolge der Anmeldungen. Die Anmeldung muss unverzüglich erfolgen. Anmeldungen bitte über Herrn Bopp.

Unser Kurier hat schon einen neuen Autor, **Herr Dr. Kinzer** gefunden. Vielen Dank!

Der Kurier kann auch im Internet unter: www.inter-expert.biz gelesen werden.

Unser Verein hat sich sehr gut gemausert. Der Internetauftritt steht. Er kann vernetzt werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Manner.

Martin Oestemer

Im letzten Jahr hatte ich in Saarbrücken die schwierige Aufgabe übernommen, unseren Internetauftritt zu realisieren. Wie Sie alle wissen, ist ein vernünftiger Internetauftritt schon seit mehr als 15 Jahren immer wieder an der Durchführung gescheitert. Wir hatten noch in Saarbrücken (2008) zusammen mit den Kollegen, Dipl.-Ing. Peter Manner und Joachim Rotstegge, einen Arbeitskreis gegründet. Ein weiteres, entscheidendes Arbeitstreffen hatten wir Mitte vorigen Jahres in Frankfurt am Main. Hier wurden dann die entscheidenden Weichen für die weitere Bearbeitung gestellt. Herr Rotstegge übernahm als Humanist die Überarbeitung der Präambel, die sinnentstellend vom Französischen ins Deutsche übersetzt worden war. Die Kunstmänner gehören nun der Vergangenheit an. Hierfür bedanke ich mich ganz herzlich bei Herrn Rotstegge, der leider heute wegen eines Familientreffens nicht anwesend sein kann.

Unser neues Mitglied, Herr Dipl.-Ing. Peter Manner, hatte schon im vorigen Jahr dafür geworben, die Realisierung des Internetauftrittes analog zur Fachgruppe Elektronik und EDV durchzuführen. Herr Manner ist dort schon seit vielen Jahren Mitglied. Er hatte uns bereits in Saarbrücken die Systematik des Internetauftrittes und des Mitgliederverzeichnisses erläutert. Wir waren vom ersten Moment an begeistert über seine Vorschläge. Die Durchführung übernahm Herr Manner dann mit Frau Zerlauth. Frau Zerlauth ist eine Kollegin von Herrn Manner und gehört ebenfalls zur Fachgruppe Elektronik und EDV. Frau Zerlauth arbeitet in der Kontext GmbH in Ebersberg, in der Nähe von München. Auch ich habe mehrmals Korrekturvorschläge an Frau Zerlauth geschickt und des Öfteren mit ihr telefoniert. Ich wollte Sie gerne heute hier Ihnen vorstellen. Leider konnte Sie nicht kommen, da sie einer anderen schon länger eingegangenen Verpflichtung nachgehen musste. Herr Manner wird uns nachher in die Geheimnisse des Systems des Internetauftrittes einweihen. Ich will daher jetzt nicht näher auf die Systematik eingehen.

Nur soviel sei schon verraten, es gibt einen allgemeinen Teil, der für jedermann von außen zugänglich ist und einen internen Teil, der nur von Mitgliedern von inter-expert genutzt werden kann. Die Mitglieder von inter-expert können ihre eigenen Daten selbst verwalten und die zentrale Information per E-Mail kann gestartet werden. Ich darf hier nochmals meinen ganz besonderen Dank an Frau Sixta Zerlauth, Herrn Peter Manner und Herrn Joachim Rotstegge aussprechen und ich glaube, das Erreichen dieses Meilensteins in unserer Vereinsgeschichte ist einen Applaus wert.

Besonders hervorheben muss ich an dieser Stelle auch noch, dass der Aufwand für das Projekt für alle Beteiligten nicht kostendeckend war und somit die Beteiligten ehrenamtlich tätig waren.

Im Rat haben wir gestern beschlossen, dass Herr Manner zum verantwortlichen Koordinator für den Internetauftritt ernannt wird. Er ist damit ab heute der Ansprechpartner unserer Mitglieder für das Internet. Ich habe aus diesem Grunde auch Herrn Manner als Anwärter zum Ratsmitglied vorgeschlagen und denke, dass einer Wahl nichts entgegenstehen wird.

In meiner Eigenschaft als Präsident der Akademie inter-expert möchte ich Ihnen heute über die Fortschritte berichten, die wir dort erzielt haben. Bis heute haben 17 Mitglieder unseres Verbandes die Zertifizierungsprüfungen bestanden.

Im letzten Jahr haben 4 Mitglieder bestanden, diese waren:

- Herr Dipl.-Ing. Peter Manner als zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Maschinen und industriellen Anlagen.
- Herr Dipl.-Ing. Marcus Borgmann. Herr Borgmann wurde zertifiziert zum Sachverständigen für Bauschäden und technischen Ausbau.
- Herr Dipl.-Ing. Jens Hartert wurde für das Fachgebiet Bauschäden und technischer Ausbau zertifiziert.
- Herr Dipl.-Ing. Christoph Schäfer hat ebenfalls im letzten Jahr als 4. Kandidat die Prüfung zum zertifizierten Sachverständigen für Bauschäden und technischen Ausbau bestanden.

Die Prüflinge hatten sich alle einer juristischen Unterweisung und Prüfung unter Leitung unseres Justizars, Rechtsanwalt und Notar Dr. Harald Volze unterzogen. Die Abschlussprüfungen in Metz setzten sich zusammen aus mehreren sehr schwierigen Klausuren aus den entsprechenden Fachgebieten der Bewerber sowie einer Klausur zu den Rechtsfragen. Als Abschluss hatten wir wieder ein gemeinsames Mittagessen in einem typisch französischen Lokal zusammen mit unserem Schirmherrn, Herr Philipp Netter. Herr Netter ist Generaldirektor der Metz Technopol. Hierzu gehören Hochschulen und privatwirtschaftliche Betriebe, die das Know-how der Hochschulen verwenden. Herr Netter wird uns demnächst den Kontakt zu den Universitäten Metz, Karlsruhe und Dresden herstellen, mit denen wir dann gemeinsam die Prüfungen durchführen werden.

Darüber hinaus kann ich Ihnen berichten, dass zur DIN ISO 17024 eine europäische Novelle verfasst wurde, die

besagt, dass Personen, die nach der DIN 17024 zertifiziert wurden, den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Deutschland gleichgestellt sind. Darüber hinaus besagt diese Novelle, dass zertifizierte Personen nach DIN 17024 von den Industrie- und Handelskammern in Deutschland verlangen können, dass sie ohne weitere Prüfung die öffentliche Bestellung und Vereidigung erhalten. Nach DIN 17024 dürfen nur spezielle akkreditierte Vereinigungen zertifizieren.

Wie ich Ihnen bereits im vorigen Jahr angedeutet habe, sind Jean-Pierre Gielen und ich Ratsmitglieder in einer solchen Vereinigung. Diese Vereinigung heißt Eurocertice. Der Präsident des Verbandes Eurocertice ist Herr Eddy Vleeschdrager, ebenfalls ein Mitglied von inter-expert.

Wir hatten im vergangenen Jahr zwei Ratssitzungen in Brüssel. Auf der letzten Ratssitzung in Brüssel haben wir gemeinsam beschlossen, eine vom Land Luxemburg akkreditierte Gesellschaft in Luxemburg zu gründen. Das Gründungskapital für die vielen Genehmigungen und Bemühungen der Rechtsanwälte und Notare haben wir bereits zusammen. Inter-expert ist an diesem Verband mit 25 % beteiligt. Unsere neue Adresse in Luxemburg steht ebenfalls schon fest:

Für die Zertifizierung durch Eurocertice ist beabsichtigt, dass die Zertifizierung von inter-expert als Vorstufe anerkannt werden wird. Wie Sie sehen, befinden wir uns auf einem guten Weg zur Integration in die europäische Gemeinschaft.

Ich will Ihnen hier noch kurz ein Beispiel vorstellen, womit wir uns im Rahmen des europäischen Sachverständigenwesens beschäftigen. Wir haben die Frage untersucht, wie Sachverständige in anderen Ländern vergütet werden, und zwar nach folgenden Kriterien:

- a) Gibt es eine gesetzliche Gebührenordnung für vom Gericht bestellte Sachverständige?
- b) Von einer öffentlichen Stelle beauftragte Sachverständige?
- c) Für privat beauftragte Sachverständige?

Diese Untersuchungen habe ich für die Länder Deutschland, England, Frankreich, Österreich, Portugal, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien und Ungarn durchgeführt.

Für **Deutschland** gilt Folgendes:

- a) Es gibt eine gesetzlich vorgeschriebene Gebührenordnung für die vom Gericht bestellten Sachverständigen, sie wird Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (kurz: JVEG) genannt.
- b) In den meisten Verwaltungsverfahren, für die ein Sachverständiger bestellt wird, wird dieser auf der Grundlage des JVEG bezahlt (wie ein vom Gericht bestellter Sachverständiger). Entweder regelt dieses Gesetz die Anwendbarkeit auf diese Fälle, oder es gibt Verwaltungsbestimmungen, welche sich auf das JVEG beziehen. Wenn ein Sachverständiger Teil einer Behörde ist, bekommt er kein zusätzliches Honorar, wenn er in Beachtung seiner Dienstpflichten tätig wird.

- c) Normalerweise hängt die Entschädigung von dem Vertrag ab, den der Sachverständige und sein Auftraggeber abschließen. Es gibt aber einige Berufe, bei denen es eine Gebührenordnung gibt (z. B. Architekten oder Ingenieure).

Für **England** gilt Folgendes:

- a) Es gibt keine gesetzliche Gebührenordnung für vom Gericht bestellte Sachverständige. Außerdem sind die Fälle, in denen Sachverständige vom Gericht bestellt werden, sehr selten. Obwohl es Bemühungen gibt, die Gebühren unter Kontrolle zu halten, gibt es keine vorgeschriebenen Tarife.
- b) Für von einer öffentlichen Stelle beauftragte Sachverständige gibt es keine gesetzliche Gebührenordnung.
- c) Für privat beauftragte Sachverständige gibt es keine Gebührenordnung.

Für **Frankreich** gilt Folgendes:

- a) Für vom Gericht bestellte Sachverständige gibt es keine Gebührenordnung. Es gibt aber Empfehlungen und Richtlinien bei jedem „Cour d’Appel“, die überall in Frankreich streng eingehalten werden.
- b) Es gibt eine gesetzliche Gebührenordnung für Sachverständige, die von einer öffentlichen Stelle beauftragt werden. Die Behörden haben vorgeschriebene Honorarsätze, diese können aber von Ministerium zu Ministerium unterschiedlich sein.
- c) Die Entschädigung für privat beauftragte Sachverständige beruht auf der Vereinbarung zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber. Für gewöhnlich ist sie drei- bis viermal höher als die Gebühren eines vom Gericht bestellten Sachverständigen.

Für **Österreich** gilt Folgendes:

- a) Es gibt eine gesetzliche Gebührenordnung für vom Gericht bestellte Sachverständige. Die Gebühren eines vom Gericht bestellten Sachverständigen werden im Gebührenanspruchsgesetz vorgeschrieben. Das Gesetz umfasst auch die Vorgehensweise bei der Beanspruchung und Bemessung der Gebühren und die verschiedenen Komponenten, die ein Sachverständiger beanspruchen kann.
- b) Es gibt eine Gebührenordnung für Sachverständige, die von einer öffentlichen Stelle beauftragt wurden. Der von einer öffentlichen Stelle in einem Verwaltungsverfahren bestellte Sachverständige ist einem für ein Verfahren bestellten Sachverständigen bezüglich seines Gebührenanspruchs gleichgestellt. Viele administrative Bestimmungen haben die Vorschrift des Gebührenanspruchsgesetzes so interpretiert, dass es auch auf Verwaltungsverfahren anwendbar ist. Sachverständige, die Angestellte einer Behörde sind (Amtssachverständige) können keine Entschädigung beanspruchen. Sie müssen ihre Dienste im Rahmen der Dienstpflicht erbringen.
- c) Bei privat beauftragten Sachverständigen hängt die Entschädigung normalerweise von dem Vertrag

zwischen den Parteien ab. Wenn es keine Vereinbarung gibt, wird eine angemessene Entlohnung geschuldet. Bei einigen Berufen (Ärzten, Zivilingenieure) gibt es spezifische, die Gebühren betreffende Bestimmungen. Häufig werden die Honorarordnungen, Richtlinien oder Empfehlungen der Berufsverbände als Grundlage für die Bestimmung der Angemessenheit von Gebühren herangezogen.

Für **Portugal** gilt Folgendes:

- a) Es gibt einen eigenen Kodex (CDC = Código de Custas), welcher die Entlohnung eines vom Gericht bestellten Sachverständigen festlegt.
- b) Wenn der Sachverständige von einer öffentlichen Stelle beauftragt ist, wenn er einem Team von Sachverständigen angehört, wird er auf der Grundlage des CDC bezahlt, ebenso wie der Gerichtssachverständige. Wenn der Sachverständige als Zeuge sein Gutachten erstellt, hängt seine Entlohnung von der Vereinbarung zwischen dem Sachverständigen und der Behörde ab.
- c) Bei einer privaten Beauftragung wird der von den Parteien beauftragte Sachverständige auch auf der Grundlage des Kodex (CDC) bezahlt. Wenn er als Berater oder Zeuge sein Gutachten erstellt, kann die Vergütung frei vereinbart werden.

Für die **Slowakei** gilt Folgendes:

- a) In allen Fällen richtet sich die Vergütung nach § 3 des Gesetzes über Sachverständige, Dolmetscher und Übersetzer. Im privaten Bereich besteht allerdings die Möglichkeit, eine von dieser Vorschrift abweichende Vereinbarung zu treffen.

Für **Slowenien** gilt Folgendes:

- a) Es gibt eine gesetzliche Gebührenordnung für vom Gericht bestellte Sachverständige.
- b) Für von öffentlichen Stellen beauftragte Sachverständige gibt es keine Gebührenordnung.
- c) Für privat beauftragte Sachverständige gibt es ebenfalls keine Gebührenordnung.

Für **Spanien** gilt Folgendes:

- a) Für vom Gericht bestellte Sachverständige gibt es eine Gebührenordnung. Die Gebühren werden vom Sachverständigen auf der Grundlage von Gebührenordnungen berechnet, welche die Berufsverbände erstellen oder von den Justizbehörden festgelegt werden. Artikel 423 des Gesetzes LECiv/1881 bestimmt, dass die Gebühren von Sachverständigen von den Betroffenen in einem detaillierten und unterzeichneten Verzeichnis der Gebühren bestimmt werden sollen. Die Festlegung der Gebühren hat den betroffenen Personen zu entsprechen, die sie entweder selbst bestimmen können oder den Bestimmungen ihrer Berufsverbände unterliegen. Die Berufsverbände legen Mindestgebühren für die Berufsgruppe fest.
- b) Für von öffentlicher Stelle beauftragte Sachverständige gilt das Gleiche wie unter a) genannt.
- c) Für privat beauftragte Sachverständige gibt es keine Gebührenordnung. Die Gebühren eines von den

Parteien bestellten Sachverständigen können frei zwischen den Parteien vereinbart werden. In einigen Fällen hängen die Gebühren von den Arbeitsbeziehungen zwischen dem Sachverständigen und der Firma ab, welche seine Dienste in Anspruch nimmt.

Für **Tschechien** gilt Folgendes:

- a) und
- b) Es gibt eine gesetzliche Gebührenordnung für vom Gericht bestellte Sachverständige und für Sachverständige, die von einer öffentlichen Stelle beauftragt wurden. Die Gebühren für einen Sachverständigen, der von einem Gericht oder einer Behörde beauftragt wird, sind in der Gebührenordnung der Justizministerien festgelegt.
- c) Die Vergütung bei privater Beauftragung kann abweichend von der geltenden Gebührenordnung frei vereinbart werden.

Für **Ungarn** gilt Folgendes:

- a) und
- b) Für vom Gericht bestellte Sachverständige und für Sachverständige, die von einer öffentlichen Stelle beauftragt wurden, gibt es eine Gebührenordnung. Die Vergütung richtet sich nach der Gebührenordnung des Justizministeriums.
- c) Für privat beauftragte Sachverständige gibt es keine Gebührenordnung. Die Vergütung wird durch private Vereinbarungen festgelegt, wobei die gesetzliche Gebührenordnung zur Grundlage gemacht werden kann.

Mit diesem Auszug aus den Gebührenordnungen wollte ich darstellen, dass es nicht so einfach ist, alle Sachverständigen über einen Kamm zu scheren, dennoch haben Sie feststellen können, dass es im deutschen Vergütungsrecht ähnliche Regelungen gibt, wie bei unseren Nachbarn. Da wir ein internationaler Verband sind, sind für uns die Gebührenordnungen, die bei unseren Nachbarn gelten, selbstverständlich auch für uns von großem Interesse.

Ich will es nun hiermit bewenden lassen. Im nächsten Jahr werde ich Ihnen weitere Zusammenhänge im europäischen Sachverständigenwesen vortragen. Wahrscheinlich werde ich Ihnen dann auch über die Neugründung und die Arbeitsweise unserer Zertifizierungsstelle in Luxemburg berichten können.

Ich wünsche uns noch einen angenehmen Verlauf der Tagung und Ihnen viele angenehme Erinnerungen an Wien

Peter Bopp, Präsident des Rates



Bericht des Ratspräsidenten im Hotel „ASTORIA“

Die Tagung selbst fand im Hotel „ASTORIA“ statt, das mit dem Hotel „EUROPA“ korrespondiert. Übernachtet haben wir im Hotel „EUROPA“.



einzelne Teilnehmer nach der Ratssitzung vor dem Hotel „EUROPA“



Mitglieder von inter-expert



Am späten Nachmittag trafen wir uns zu einem Empfang im Rathaus von Wien. Hierbei waren wir auch im Ratsaal



Rathaus, Festsaal, Empfang im Rathaus



Imbiss und Umtrunk im Ratskeller

Ratsaal des Rathauses von Wien (Mitglieder von inter-expert)



Bereits vor der Rathausbesichtigung haben wir den weltgrößten Klima-Wind-Kanal angeschaut.



Klima-Wind-Kanal von innen (Spur 1,435)

Harald Theilig, Ehrenmitglied (Martin Oestemer)

Regionalarbeit

Treffen der Regionaldelegierten am 7. Nov. 2008 in Kassel, Schloss Wilhelmshöhe

Die Zusammenkunft am 07.11.2008 war eine gute Besprechung für die weitere Arbeit von inter~expert. So konnten sich mehrere Regionaldelegierte kennen lernen und über ihre Tätigkeitsmerkmale verständigen. Auch Anknüpfungspunkte wurden diskutiert.

Als Fachthema erläuterte Herr Theilig die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse zu alternativen Energien. Hierbei verdeutlichte er praxisnahe Lösungen für Dächer mit Anschauungsmaterial.

Mit den Teilnehmern, Herrn Lüder, Herrn Porz, Herrn Theilig, Herrn Kästner, Frau Michel wurden die weiteren Aktivitäten von inter~expert unter der Leitung von Herrn Oestemer für 2009 besprochen.

Gemeinsame thematische Zusammenkünfte sollen die Arbeit vertiefen.



Teilnehmer
in Kassel



Apollotempel / Fontäne Teich



Löwenburg, Aquädukt



Gewächshaus

Wir danken Herrn Oestemer für die Einladung und seine geleistete Arbeit.

Petra Michel, Regionaldelegierte der Region 01

Neue Veranstaltung

City-Tunnel Leipzig

Unser Mitglied Herr Theilig hat in Zusammenarbeit mit unserem Mitglied Frau Michel ein Treffen der Regionen 01 und 02 vorbereitet. Auf dem Programm steht u. a. eine exklusive Begehung des im Bau befindlichen City-Tunnels.

Tag: 11. Juni 2009

Uhrzeit: 10:00 bis 16:30 Uhr

Treffpunkt: Leipzig Hauptbahnhof Bahnsteig 20 (Ost halle)

Ablauf: 10:15 Uhr Begrüßung, kleiner Imbiss, Problemdiskussion „Regionalaufgaben“
Kleiner Stadtrundgang „Zentrum Leipzig“
14:00 Uhr Treffpunkt Info-Box „City-Tunnel“ auf dem Sachsenplatz (Standort Am Bühl neben Museum der bildenden Künste)
anschließend Begehung City-Tunnel
16:00 Uhr Auswertung und Information
etwa 17:00 Uhr Ende der Konferenz

Alle interessierten Mitglieder auch anderer Regionen sind herzlich eingeladen. Zwecks Reservierung bitte vorher bei Frau Petra Michel (Regionaldelegierte der Region 01 unverzüglich anmelden).

Petra Michel, Regionaldelegierte der Region 01

„Regionalarbeit von inter-expert in Deutschland“ Stand Januar 2009

Seit fast zwei Jahrzehnten vollzieht sich die territoriale Arbeit in Deutschland regional in zehn Regionen recht erfolgreich vom Nebeneinander zum Miteinander. Der jährliche Höhepunkt der überregionalen und der regionalen Ergebnisse spiegelt sich in der Generalversammlung von inter-expert wieder (z. B. 7. – 9. Mai 2009 in Wien).

Diese Tage sind der Höhepunkt für die internationale und nationale Tätigkeit mit Rückschau, Auswertung und Vorschau des Zusammenwirkens und der Kräftebündelung u. a. durch Erfahrungsaustausch. Nicht ganz einfach wurde unsere Experten-Union von der „Überalterung“ dabei fast ebenso betroffen wie zurzeit die Wirtschaft durch die Rezession. Deshalb geht es um so mehr um die Tatsache, dass wir unsere Kräfte und Möglichkeiten bündeln und stabilisieren bis hin zur internationalen Zusammenarbeit. Eine sehr positive Arbeit, insbesondere zur Mitgliedergewinnung, erfolgte in der Region 07 unter Leitung von Herrn Knuffmann. Trotz vieler altersbedingter Abgänge wurde die Mitgliederanzahl in den letzten fünf Jahren durch Neuzugänge nur unbedeutend geringer! Die Hände in den Schoß legen und zuschauen hilft uns nicht, ein breiter Erfahrungsaustausch zur Lösung von Problemen ist gefragt und angesagt.

Am 07.11.2008 waren deshalb alle Regionaldelegierten aufgerufen und gefragt, ihre Meinung in Kassel kund zu tun. In einer lebhaften Diskussion wurde u. a. mit Frau Michel und den Herren Lüder und Porz das gemeinsame Anliegen einer Tätigkeit in der Region (z. B. Einladung von Nachbarregionen oder gegenseitige Hilfeleistung u. a.) erörtert. Besonders Herr Oestemer hat um gegenseitige Unterstützung gerungen, um von einer Kopflastigkeit des Aufwandes für die Tätigkeiten bei inter-expert abzukommen.

Weite Reisen sind letztendlich nicht das Rezept für die Stabilisierung der Arbeit von inter-expert. Die nationale Tätigkeit ist je nach Aktivitäten ein Fundament für internationale Zusammenarbeit. Nutzen wir also alle Möglichkeiten zur nationalen und internationalen Stabilisierung von inter-expert, damit auch jeder seine gewünschten Ergebnisse unter Einsatz der Elektronik ernten kann. Natürlich kann eine stabile Arbeit nur dann Erfolg bringen, wenn sie mit den täglichen Aufgaben übereinstimmt. Ein bis zwei regionale Treffen der Regionen auch unter Einbeziehung der Nachbarregionen sollten pro Jahr gepflegt werden.

Deshalb der Appell an alle Regionen:

Beteiligung an den Aufgaben von inter-expert schafft für die Mitglieder Anerkennung und auch Arbeit für die territoriale Zukunft.

Wecken wir bei unseren Berufskollegen Interesse und machen aus dem Nebeneinander ein Miteinander für die Problemlösungen und laden wir auch unsere Nachbarn dazu ein. Die wirtschaftlichen Interessen sind mit denen

der Postleitzahlen proportional ableitbar. Es werden besonders die Regionen 04, 08 und 09 aufgerufen, sich dieser Zielsetzung anzuschließen. Gute Vorbilder haben auch heute noch Bestand und schlechte Vorbilder werden nicht unbedingt bemitleidet.

Neben den organisatorischen Problemen wurden natürlich vorrangig auch fachtechnische Fragen am 07.11.2008 in der Regionaldelegierten-Konferenz 2008 behandelt. Herrn Oestemer gilt ein besonderer Dank für die gute Vorbereitung und den ausgewählten historischen Standort in Kassel.

Führen wir einen regen Erfahrungsaustausch, der auch den skeptischen Mitgliedern von inter-expert keine Angst vor der Zukunft macht. Rücken wir näher zueinander und halten unsere Versprechen ein.

Ihr ehemaliger Nationaldelegierter Deutschland

Dipl.- Ing. Harald Theilig

Merkantiler Minderwert von Immobilien

Ich möchte Ihnen heute dieses Thema näher bringen, da der merkantile Minderwert bislang bei der Immobilie nicht die gleiche Bedeutung und den gleichen Bekanntheitsgrad hat wie zum Beispiel im Kfz-Bereich. Hier ist er auch bei den Kfz-Versicherungen anerkannt. Der Grund hierfür liegt unter anderem darin, dass die Baurechtsanwälte und Bauherren im Sachverständigenbereich nicht genügend Sachverständige finden, die diese Bewertungsaufgabe fach- und sachgerecht lösen können, denn die Dinge liegen etwas anders als im Kfz-Bereich. Dies ist natürlich einer der wichtigsten Gründe, warum das Thema „merkantiler Minderwert“ im Immobilienbereich nicht dieselbe Bedeutung erlangen wird, wie im Kfz-Bereich, wo man an diese Aufgabe schon standardisiert herangeht, denn im Immobilienbereich ist es so, dass der Bauherr nachweisen muss, dass ein Schaden als merkantiler Minderwert entstanden ist. Meine Hoffnung ist aber, dass sich mit der Annahme dieses Themas für Immobilien-Sachverständige und Versicherungssachverständige ein weiteres, lohnendes Tätigkeitsfeld erschließt, für diejenigen unter uns, die diesem Thema bislang keine Beachtung geschenkt haben.

Was wird im Allgemeinen unter dem Begriff „merkantiler Minderwert“ verstanden?

Unter diesem Begriff wird die Minderung des Handelswerts eines Kaufobjekts verstanden, das nach einem Schaden zwar instand gesetzt wurde, allerdings nach den Marktgepflogenheiten aufgrund des Verdachts möglicher, verborgen gebliebener Mängel und demzufolge nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es handelt sich hierbei also nicht um die Annahme eines konkreten Schadens, sondern darum, dass bei einem solchen Objekt ein Mangel haften bleibt. Diese Mängel sind nicht Minderung des Gebrauchswertes, der Nutzungsdauer oder des Gestaltungswertes,

sondern es ist der psychologische Minderwert, der auftritt, wenn ein mutmaßlicher Käufer der Immobilie eine andere Immobilie vorziehen würde, die diesen Nachteil nicht hat, oder die betroffene Immobilie nicht mit einem Preisabschlag versehen würde, um den konkreten Marktnachteil auszugleichen.

Der BGH hat zum merkantilen Minderwert Folgendes ausgeführt:

Dass der merkantile Minderwert als Wertdifferenz einer Sache vor dem Schadensereignis und nach Durchführung der Reparatur ebenso wie im Schadensersatzrecht sofort aufgrund des vorliegenden entschädigungspflichtigen Eingriffs in das Grundeigentum ersetzt verlangt werden könne. Für die Ermittlung der Wertminderung sei auf den Zeitpunkt der beendeten Instandsetzung, ansonsten auf den Eingriffszeitpunkt abzustellen. Für die Höhe des merkantilen Minderwertes komme es maßgeblich auf die „Einstellung des allgemeinen Grundstückmarktes“ an, und zwar in Bezug auf das Grundstück bzw. Gebäude in seiner jetzigen Gestalt.

Welche Ereignisse oder Gegebenheiten können zu einem merkantilen Minderwert bei einer Immobilie führen?

Es sind nicht sogenannte Bagatellfälle, das heißt Fälle in denen die Schadenbeseitigungskosten unter 10% des mangelfreien Wertes des Gebäudes liegen, sondern z. B.

- eine besondere Tieflage des Grundstücks
- nicht vorgenommene Bodenuntersuchungen eines Grundstücks vor Baubeginn
- Hausschwamm
- Nichtbeachtung einer wasserführenden Schicht in einem sehr trockenen Baujahr, in dem die Baugrube nicht voll Wasser lief
- Bergwerksschäden, durch eingestürzte, seit langem nicht mehr genutzte Stollen (z. B. im Saarland)
- eine veränderte Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Gebäude
- mangelhafte Unterfangungsarbeiten
- Untertunnelung
- Trockenfäule
- schlechte Baumaterialien (auch schlechter Mörtel) und Bauausführung, z. B. die normal übliche Durchgangshöhe im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses oder die übliche lichte Höhe von Wohnräumen wurde nicht erreicht.

Eine konkrete Handlungsweise zur Wertermittlung des merkantilen Minderwerts gibt es bis heute nicht.

Es sollte aber bei der Wertermittlung berücksichtigt werden:

- die Schadensursache und mögliche Wiederholungsgefahr
- die durch den Mangel/Schaden bewirkten Umstände
- der Grad der Schädigung im Verhältnis zum normalen Gebäudewert

- die individuellen Eigenschaften der Immobilie
- die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Marktbedingungen, z. B. Käufer- oder Verkäufermarkt

Der Sachverständige kommt meines Erachtens nicht umhin, einzuschätzen, in wieweit Folgeschäden entstehen können, z.B.

- höhere Instandsetzungskosten
- höhere Verwaltungskosten
- Mietminderung, Mietausfallrisiko
- Beseitigung möglicher Folgeschäden

das heißt, in wieweit wirkt sich das Ereignis auf den Ertragswert der Immobilie aus.

Ein anderer Teil von Sachverständigen glaubt, das Problem Bewertung des merkantilen Minderwerts allein damit lösen zu können, indem er Marktforschung bei Immobilienmaklern betreibt, die ihnen dann die Antwort liefern sollen, mit welchem Prozentabschlag (durchschnittlich) die Immobilie wahrscheinlich gehandelt wird. Aus meiner Sicht ist sicher beides notwendig, auch um die besonderen Umstände zu berücksichtigen, die zum Schaden führten und des möglichen Barwerts der kalkulatorisch erhöhten Kosten. Kleibers Meinung ist:

- Die Minderung des merkantilen Minderwerts ist nicht nach technischen Gesichtspunkten zu rechnen.
- Merkantile Minderwerte sind mit einem vom Hundertsatz der mangelhaften Immobilie in Abzug zu bringen.

Merkantile Minderwerte sind jedoch bei der Wertermittlung in der Regel immer auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die Umstände beseitigt sind, die die Ursache für den Minderwert sind. Als Überprüfung des festgestellten merkantilen Minderwertes kann Folgendes dienen:

Nachdem eine Ertragswertberechnung des nicht schadhafte Gebäudes durchgeführt worden ist, wird der Gebäudewert vom Grundstück separiert. Dann werden die festgestellten Kosten oder die voraussichtlichen Kosten für die Mängelbeseitigung in das Verhältnis zum Gebäudewert gebracht. Beispiel:

Der Wert des Gebäudes ist 1.000.000,00 € die Kosten für die Beseitigung des Mangels betragen 500.000,00 € so sind das 50% des Gebäudewertes.

Es kann dann ein merkantiler Minderwert von 5% des mangelfreien Gebäudes in Ansatz gebracht werden, somit 50.000,00 € Unter Beachtung des vorher Gesagten kann dann dieser Wert durchaus höher ausfallen. Dieses sollte natürlich durch vernünftige Begründung des Sachverständigen gestützt werden. Der merkantile Minderwert verliert an Bedeutung je geringer die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist. Anders gesagt, wenn der Zeitpunkt des Schadens mehr als zehn Jahre zurückliegt und damit auch das Risiko von Nachfolgeschäden, die sich auf das ursprüngliche Ereignis beziehen können, nicht mehr so richtig nachzuweisen sind. Insbesondere dann, wenn die Schadensursachen und die eingetretenen Schadensfolgen ordnungsgemäß beseitigt wurden. Ausnahmen sind hier natürlich Mängel, die sich möglicherweise nicht mehr verändern lassen, wie z. B. die Nichtbeachtung der normalen lichten Höhe im Treppenhaus. In diesem Fall

bleibt die merkantile Wertminderung ohne Abnahme des Wertes wegen Zeitablauf bestehen. In diesen Fällen wird der ermittelte merkantile Minderwert auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden müssen. Dem Eigentümer der Immobilie bleibt bei Auftreten eines weiteren Schadens nach der vergangenen Zeitspanne von 10 Jahren bis maximal 15 Jahren in der Regel nur die Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer hinzunehmen. Beim Verkauf der Immobilie ist aber der Verkäufer auch nach mehr als 10 Jahren verpflichtet, den Käufer auf den Umstand eines merkantilen Minderwerts hinzuweisen. Der Käufer eines solchen Gebäudes wird zum Ausgleich der zwar ungewissen aber ungünstigen Erwartungen einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster auch nach 15 Jahren in seine Kaufüberlegungen einbeziehen. Sicher ließen sich diese gemachten Ausführungen zum Thema merkantiler Minderwert von Immobilien noch wesentlich breiter gestalten, dies würde aber den Vortragsrahmen sprengen. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit zu dieser nicht ganz leichten Materie und hoffe, dass auch andere Experten, die ansonsten nicht mit diesem Thema konfrontiert werden, von den gemachten Ausführungen etwas profitieren können.

Wilhelm Plötz, Ratsmitglied

Beschaffung von immer wieder neuen Normen und Richtlinien

Liebe Kollegen,

wie ich schon gelegentlich erzählt habe, bin ich auch Mitglied im Baurechtszentrum. Eine der vielen Dienstleistungen, die dieses erbringt, ist die Beschaffung von Normen und Richtlinien für die Sachverständigenarbeit. Da ein Sachverständiger Normen für seine Arbeit kopieren darf, darf er auch damit eine Hilfskraft beauftragen und das macht dann das Baurechtszentrum. Die Normen werden dann übersandt.

Da wir immer viele Normen brauchen, wird die Beschaffung teuer, insbesondere da ein Teil der Normen nicht kopiert, sondern gekauft wird, manchmal gleich als pdf-Datei. Deshalb sollten hier möglichst viele Kollegen mitmachen, damit das ganze besser finanziert werden kann. Der Beitrag liegt unter 300,00 Euro im Jahr, das ist für die Normenbeschaffung tragbar. Sehen Sie sich einmal die Homepage an, dort ist alles erklärt. Ich werbe hier, weil auch ich betroffen bin, wenn am Jahresende einzelne Normen erst später beschafft werden können, weil die finanziellen Mittel am Baurechtszentrum fehlen und auch die Normenstelle einer TU die Normen noch nicht hat.

Für Sachverständige der Tragwerkplanung ist jetzt z.B. die Beschaffung der neuen DIN 1045 wichtig und teuer.

Weitere Information sind beim Baurechts Centrum erhältlich.

Hier die Adresse:

Baurechts Centrum Dipl.-Ing. Horst Fabisch GmbH

Herrn Dipl.-Ing. Horst Fabisch

Postfach 13 05

D-30890 Barsinghausen

Fon 05105-823 14

Web www.die-online-bibliothek.de

Fax 05105-80 92 72

Web www.BaurechtsCentrum.de

eMail info@rechtscentrum.de

Reinhard Siegismund

Neue Termine, u. a.

3. Ratssitzung dieses Jahr 16.10.2009 (Metz)

Kongress 06. – 08.05.2010 (Metz)

Generalversammlung 2011 (Luxemburg)

Impressum

inter~expert

4, rue Marconi

57075 METZ, Frankreich

Tel. +33.3.87.20.41 64

Fax: +32.43 82 30 97

Internet: www.inter-expert.biz



Redaktion und Verlag:

Martin Oestemer

Am Riedberg 23/25

97274 Leinach

Tel. + 49 (0) 93 64.98 35

Fax: + 49 (0) 93 64.62 61

E-Mail: email@oestemer.de



Erscheinungsweise: periodisch

Sprachen: deutsch, englisch und französisch

Bezugspreis: für Mitglieder kostenlos

Alle Angaben nach besten Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.