



I fS : „

Auszug als Sonderdruck

Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung

Kompendium zu rechtlichen Grundlagen
mit Praxishinweisen

Hans Netscher

Katharina Bleutge
Rechtsanwältin

Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung

Kompendium zu rechtlichen Grundlagen
mit Praxishinweisen

– **Auszug als Sonderdruck** –

Herausgeber:

Institut für Sachverständigenwesen e.V.

IfS GmbH für Sachverständige

Hohenzollernring 85-87

50672 Köln

Tel.: 0221/912771-0

Fax: 0221/912771-99

info@ifsforum.de

www.ifsforum.de

Schriftreihe Band 22

1. Auflage 2011

ISBN 3-928528-21-4

Herstellung: asmuth satz & druck, Köln

Gestaltung: Andreas Müller-Gaida, Köln

Institut für Sachverständigenwesen e.V.
IfS GmbH für Sachverständige
Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung

Das Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS) ist mit seiner Tochter, der IfS GmbH für Sachverständige, eine unabhängige, wissenschaftliche Einrichtung. Das IfS ist seit über 35 Jahren einer der führenden Anbieter bei der Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen.

Im Bereich Immobilienbewertung bietet die IfS GmbH für Sachverständige Aus- und Weiterbildung für Immobilienbewerter an. Die Seminare bereiten u. a. auf die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch eine Kammer oder eine qualifizierte Zertifizierung vor, Sachverständige können sich auch zum „Immobilienbewerter (IfS)“ ausbilden lassen. Zusammen mit dem Mitautor dieser Broschüre, Hans Netscher, ist das IfS seit über 10 Jahren Veranstalter des jährlichen Bodenseeforums für Immobilienbewertung.

Hans Netscher Immobilienanalyse & Bewertung

Hans Netscher ist Chartered Surveyor und von der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mieten. Er referiert als praktizierender Immobilienbewerter seit vielen Jahren zu unterschiedlichsten Themen der Immobilienbewertung und der Immobilienwirtschaft.

Hans Netscher obliegt die fachliche Leitung des Zertifikatlehrganges „Immobilienbewerter (IfS)“ und er ist fachlicher Leiter des Bodenseeforums, dem Wissens- und Kontaktforum der Immobilienbewertung.

www.netscher.net · info@netscher.net

Rechtsanwältin Katharina Bleutge

Rechtsanwältin Katharina Bleutge ist Justiziarin beim Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS). Zusätzlich leitet sie als Kommunikationsreferentin die Redaktion des IfS mit der Zeitschrift „IfS-Informationen“ und zahlreichen IfS-Broschüren. Im Bereich der Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen ist sie als Autorin und Referentin tätig.

Inhaltsverzeichnis

Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung	6
1. Immobilienbewertung durch Sachverständige	8
2. Klärung der Begriffe	10
2.1 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung	10
2.2 Vollstreckungsgericht, Rechtspfleger	11
2.3 Verkehrswert (Marktwert), „Zwangsversteigerungswert“	12
2.4 5/10tel Grenze, 7/10tel Grenze	14
2.5 Wer ist Sachverständiger?	15
2.6 Gutachten zur Begründung von Verkehrswerten	20
3. Durchführung des Auftrags	23
3.1 Auftrag an den Sachverständigen	23
3.2 Annahme bzw. Verweigerung des Auftrags, Entbindung durch das Gericht	26
3.3 Weitere Pflichten des Sachverständigen	27
3.4 Rechtsmittel gegen Bewertungen, Ablehnungsrecht gegen den Bewerter	28
3.5 Von Sachverständigen zu beachtende Fristen	29
3.6 Ortsbesichtigung	29
3.7 Wertänderungen während der Verfahrensdauer	30
3.8 Vergütung des Sachverständigen	34
4. Haftung des Sachverständigen und des Rechtspflegers	36
4.1 Haftung des Sachverständigen	36
4.2 Haftung des Rechtspflegers	39

**Einführung in die ergänzenden Kapitel des
vollständigen Kompendiums**

- 5. Besonderheiten der Verkehrswertermittlung 45**
- 6. Anforderungen an Verkehrswertgutachten 45**
- 7. Ausgewählte Rechtsprechung**

Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung

Für Rechtspfleger, Sachverständige, Gläubiger und Finanzierer, Bietinteressenten und Ersteher, Schuldner, Steuerberater und Rechtsanwälte ist die Immobilienbewertung eine entscheidende Größe in der Zwangsversteigerung.

Die jeweilige Sichtweise der Beteiligten auf die Immobilienbewertung ist naturgemäß uneinheitlich. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie hängen nicht zuletzt von der jeweiligen Interessenslage und vom jeweiligen Kenntnisstand ab. Wenn es um Immobilienbewertung geht, sprechen die Beteiligten erkennbar nicht die gleiche Sprache. Eine uneinheitliche Sichtweise ist jedoch selbst zwischen Immobilienbewertern festzustellen. Schon ein Blick in die im Internet veröffentlichten Immobilienbewertungen zeigt die Inhomogenität der Bewertungspraxis.

Ein Kompendium zur Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung ist dringend geboten, um vergleichbare Verhältnisse zu ermöglichen. Zudem kann das Kompendium als Ratgeber all denjenigen dienen, die Information und Klarheit wünschen.

Was sind die Anforderungen an Immobilienbewertungen in der Zwangsversteigerung, welche Rechtsgrundlagen sind zu berücksichtigen, was haben Rechtspfleger und Sachverständige zu beachten und was droht, wenn's denn mal schief geht?

Das Kompendium richtet sich an [Rechtspfleger](#), die Immobilienbewertungen beauftragen und mit Immobilienbewertungen zu arbeiten haben. Das Kompendium richtet sich in gleicher Weise an [Sachverständige](#), die Immobilienbewertungen im Auftrag der Vollstreckungsgerichte erbringen und an [Rechtsanwälte](#), die zur Durchsetzung von Interessen Immobilienbewertungen beurteilen müssen. Darüber hinaus ist das Kompendium ein wichtiges Hilfsmittel für [Gläubiger](#) und [Finanzierer](#), [Schuldner](#), [Bietinteressenten](#) und [Ersteher](#) sowie für [Steuerberater](#), um sich über die Eignung und die Qualität von Immobilienbewertungen zu versichern.

Das vorliegende Kompendium beruht auf Vorträgen des [Bodensee-forums 2010](#), dem Jahreskongress qualifizierter Immobilienbewertung. Das Schwerpunktthema der Veranstaltung „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung“ hat vielfältige Reaktionen hervorgerufen und gezeigt, dass ein Kompendium zur Bewältigung der Praxis gewünscht und notwendig ist.

Besonderer Dank gebührt Herrn [Prof. Dr. Helmut Roland](#) und Herrn [Dipl.-Rechtspfleger Rainer Gisder](#), die als Lektoren zur Verfügung standen und mit wesentlichen Anregungen zu diesem Kompendium beigetragen haben.

[Hans Netscher](#)

Meersburg, im Februar 2011

1. Immobilienbewertung durch Sachverständige

Nach § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) ist in nahezu jedem Zwangsversteigerungsverfahren der **Verkehrswert** der Immobilie **festzusetzen**. Spätestens mit der Bestimmung des Versteigerungstermins hat die **Verkehrswertfestsetzung** von Amts wegen zu erfolgen (§ 38 ZVG).

Grundlage für die Beauftragung von Sachverständigen durch Zwangsvollstreckungsgerichte bildet § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG:

„Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt.“

Maßgebliche Gründe für die Anhörung von Sachverständigen ergeben sich u. a. aus dem Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 18.05.2006¹:

„[...] Die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken [...] und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben [...]; sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein [...]. Das Vollstreckungsgericht ist deshalb verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen [...].

Aus den zitierten Entscheidungsgründen des BGH folgt, dass das Vollstreckungsgericht die Notwendigkeit der Hinzuziehung von Sachverständigen regelmäßig erkennt, will es „**einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken**“, „den Bietinteres-

¹ BGH, 18.05.2006 (Az.: V ZB 142/05): Im Beschluss des BGH geht es um die Berücksichtigung eines Altlastenverdachts im Rahmen der Immobilienbewertung bei Zwangsversteigerung.

senten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben“ und eine „sachgerechte Bewertung des Grundstücks“ ermöglichen. Aus diesen und weiteren Gründen beauftragen Vollstreckungsgerichte in aller Regel Verkehrswertermittlungen, weil die Verkehrswertfestsetzung sonst weitgehend unbegründet wäre und der Entscheidung über den Verkehrswert etwas Willkürliches anhaftete.

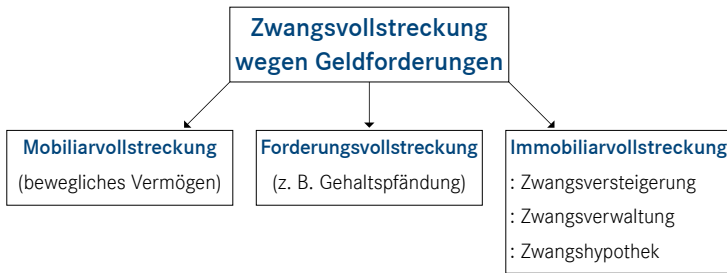
Die Verkehrswertermittlung erfordert tiefgreifende Kenntnis des Immobilienmarkts sowie des zu bewertenden Objekts. Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerung ist im besten Sinne Wissensdienstleistung. Kompetentes Wissen transparent und marktnah zu transportieren, darum muss es gehen. Transparent im Hinblick auf die Daten, welche der Bewertung zu Grunde liegen und transparent im Hinblick auf die Methodik der Bewertung und den Aufbau des Gutachtens.

Die Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung finden unter den besonderen rechtlichen und formalen Anforderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) statt. Zum Verständnis der Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerung sind zunächst Erläuterungen und Klärungen wesentlicher Begriffe notwendig.

2. Klärung der Begriffe

2.1 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung

Zwangsvollstreckung ist die mit staatlicher Gewalt erzwungene Rechtsdurchsetzung zur Befriedigung privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher (Zahlungs-)Ansprüche.



Die **Zwangsversteigerung** ist ein Vollstreckungsverfahren, das im Wesentlichen im **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung** (**Zwangsversteigerungsgesetz – ZVG**) geregelt ist. Das ZVG ist Teil der Zivilprozessordnung (s. § 869 ZPO). Durch das ZVG werden in Deutschland die **Zwangsversteigerung** und die **Zwangsverwaltung** als besondere Verfahren der Zwangsvollstreckung in Immobilien (Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte) geregelt.

Im Unterschied zur **Zwangsversteigerung**, in der der Gläubiger die Befriedigung seiner Ansprüche aus der Verwertung der Immobilie sucht, werden im Rahmen der **Zwangsverwaltung** die aus der Immobilie erzielten Einnahmeüberschüsse – etwa aus Mieten, Pachten und Vergütungen – auf der Grundlage eines vom Gericht erstellten Teilungsplanes durch einen gerichtlich bestellten und überwachten **Zwangsverwalter** an die Gläubiger verteilt. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung können durch Gläubiger gleichzeitig betrieben werden.

Es gibt zwei Arten der Zwangsversteigerung: Die **Forderungs- oder Vollstreckungsversteigerung** und die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (Teilungsversteigerung)**. Wenn man von der Zwangsversteigerung spricht, ist in der Regel die **Vollstreckungsversteigerung** gemeint.

Bei der **Teilungsversteigerung** wird ein Objekt versteigert, das mehreren Personen gemeinschaftlich gehört. Die Teilungsversteigerung bereitet die Auseinandersetzung der Gemeinschaft dadurch vor, dass sie an die Stelle des unteilbaren Grundstücks den teilbaren Versteigerungserlös setzt. Eine oder auch mehrere Eigentümer möchten die Gemeinschaft auflösen, um ihren Anteil am Eigentum ausgezahlt zu erhalten oder das Objekt selbst zu erwerben.

2.2 Vollstreckungsgericht, Rechtspfleger

Die Aufgaben des **Vollstreckungsgerichts** gehören im Rahmen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung zur Zuständigkeit der Amtsgerichte². Im Allgemeinen ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Immobilie liegt.

Die Verfahren nach dem ZVG sind in vollem Umfange dem **Rechtspfleger** auf der Grundlage des Rechtspflegergesetzes (§ 3 Nr. 1 i) RPfLG) übertragen. Mit den Aufgaben eines Rechtspflegers kann ein Beamter des Justizdienstes betraut werden, der einen Vorbereitungsdienst von drei Jahren abgeleistet und die Rechtspflegerprüfung bestanden hat. Der Rechtspfleger ist gemäß § 9 RPfLG **sachlich unabhängig** und **nur an Recht und Gesetz gebunden**.

² Die den Gerichten zugewiesene Anordnung von Vollstreckungshandlungen gehört zur Zuständigkeit der Amtsgerichte als Vollstreckungsgerichte (§ 764 ZPO). Eine Art der Vollstreckung in Grundstücke ist die Zwangsversteigerung. Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks wird vom Vollstreckungsgericht auf Antrag angeordnet (§ 15 ZVG). Das Gesetz bestimmt außerdem, dass die Zwangsversteigerung durch das Vollstreckungsgericht ausgeführt wird (§ 35 ZVG). Im Rahmen des Versteigerungsverfahrens nach dem ZVG spricht man vom Vollstreckungsgericht auch als Zwangsversteigerungsgericht.

Gegen die Entscheidungen des Rechtspflegers ist das Rechtsmittel gegeben, das nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften zulässig ist. Ist gegen die Entscheidung nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften ein Rechtsmittel nicht gegeben, so findet die Erinnerung statt (§ 11 RPfIG). Für die Ausschließung und Ablehnung des Rechtspflegers ist die für den Richter geltende Vorschrift des § 42 ZPO entsprechend anzuwenden.

§ 74a Abs. 5 ZVG sieht vor, dass „*der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Vollstreckungsgericht **nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen***“ festgesetzt wird. Der Wortlaut des § 74a Abs. 5 ZVG könnte zu der Annahme verleiten, dass die Anhörung eines Sachverständigen nur ausnahmsweise erfolgt. Das Gegenteil ist der Fall: In der gerichtlichen Praxis wird zur Bewertung des zu versteigernden Grundbesitzes *regelmäßig ein Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben*. Der Rechtspfleger leitet das Zwangsversteigerungsverfahren und ist in dieser Position für eine sachgerechte Wertfestsetzung verantwortlich. Für eine sachgerechte Wertfestsetzung sind gewisse Voraussetzungen erforderlich: Das juristische Fachwissen des Rechtspflegers einerseits und die Marktkenntnis des Sachverständigen für Immobilienbewertung andererseits. Anders lässt sich eine sachgerechte Wertfestsetzung nicht begründen.

2.3 Verkehrswert (Marktwert), „Zwangsversteigerungswert“

Nach 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG ist der Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln. Die **Legaldefinition** des **Verkehrswerts** in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert einer Immobilie ist also derjenige Preis, der **unter gewöhnlichen Umständen** am Immobilienmarkt **zu erzielen wäre**. Dabei wird angenommen, die Immobilie werde am Stichtag an einen **fiktiven Käufer übereignet**.

Der Verkehrswert (Marktwert) leitet sich unmittelbar **aus dem Grundstücksmarkt ab** und wird durch **Angebot** und **Nachfrage** – und somit durch die **Verhältnisse am Immobilienmarkt** – bestimmt. Maßstab für die Bemessung des Verkehrswerts (Marktwerts) ist die bereits zitierte Legaldefinition des § 194 BauGB. Bei der Ermittlung und Bemessung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB wird nach den Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) verfahren.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung außer Acht zu lassen. Ein Eigentumsübergang im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist den **ungewöhnlichen Verhältnissen** zuzuordnen, weil das **Zwangsversteigerungsverfahren kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr** im Sinne der Legaldefinition des § 194 BauGB ist.

Unabdingbare Voraussetzung zur Ermittlung eines Verkehrswerts (Marktwerts) ist ein **hohes Maß an Marktkenntnis**. Die Tätigkeit des Sachverständigen für Grundstückswertermittlungen beruht auf einer **analysierenden Beobachtung** des **Immobilienmarkts** und auf der **Übertragung** seines Wissens über die **tatsächlichen Marktverhältnisse** auf das **konkrete Bewertungsobjekt**. Somit ist eine marktgerechte Immobilienbewertung eine komplexe Aufgabe, die beträchtliche Anforderungen an den Sachverstand des Bewerter stellt. Das erforderliche Maß an Sachverstand führt zudem dazu, dass regelmäßig nur Sachverständige in der Lage sind, Verkehrswerte (Marktwerte) zu ermitteln und in Gutachten zu begründen.

Zuweilen wird in der Praxis der Begriff des „**Zwangsversteigerungswerts**“ verwendet. Ein „Zwangsversteigerungswert“ – was auch immer darunter zu verstehen sein könnte – besteht nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts gebunden.

Ein „Zwangsversteigerungswert“, der materiell und formell der Legaldefinition des Verkehrswerts (Marktwerts) widerspricht, kann dementsprechend nicht Grundlage der 5/10tel und 7/10tel Grenzen sein. Die besonderen Erwerbsumstände der Zwangsversteigerung sind im Verkehrswert ja gerade nicht zu berücksichtigen, weil ansonsten entgegen der Legaldefinition des § 194 BauGB ungewöhnliche Verhältnisse erfasst würden.

Auch das Erfinden eines „Mixed-Values“ also eines Mischwerts aus Verkehrswert und aus einem nicht genauer bezeichneten Immobilienwert verbietet sich von vorne herein. Dies ist u. a. darin begründet, dass ein Mischen unterschiedlicher Wertbegriffe nicht zu einem dem Zwecke der Zwangsversteigerung dienenden Wert führen kann.

Aus den genannten Gründen ist der Begriff eines „Zwangsversteigerungswerts“ zumindest missverständlich. Es ist der Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln, der ggf. infolge der [Maßgaben des Vollstreckungsgerichts](#) auf die [Notwendigkeiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zugeschnitten](#) werden muss (Kapitel 3.1 Durchführung des Auftrags und Kapitel 5 Besonderheiten der Verkehrswertermittlung). Gleichwohl bleibt der zu ermittelnde Wert ein Verkehrswert, auch wenn der Verkehrswert nach § 194 BauGB notwendigerweise Modifikationen erfährt.

Dieser modifizierte Verkehrswert wird durch das Vollstreckungsgericht zu unterschiedlichen Zwecken herangezogen. Der Verkehrswert dient im Versteigerungsverfahren unter anderem zur Bemessung der

- : Höhe der von den Bietern für ihr Gebot regelmäßig zu erbringenden Sicherheitsleistung
- : Berechnung der Gerichts- und Rechtsanwaltskosten
- : Bemessung der 5/10tel-Grenze und der 7/10tel-Grenze

2.4 5/10tel Grenze, 7/10tel Grenze

Erreicht im Versteigerungstermin das abgegebene Meistgebot einschließlich des Wertes der bestehenbleibenden Rechte 5/10tel des festgesetzten Verkehrswerts nicht, muss der Rechtspfleger von Amts wegen den [Zuschlag](#) versagen (§ 85a Abs. 1 ZVG). Die Versteigerung muss dann später wiederholt werden.

Werden 5/10tel des Verkehrswertes überschritten aber 7/10tel nicht erreicht, ist der Zuschlag auf Antrag des hierzu antragsberechtigten Gläubigers zu versagen. Unter Umständen muss der Zuschlag auch in einem späteren Termin versagt werden, wenn die 5/10tel bzw. 7/10tel Grenze erstmals nicht erreicht wird; der Zuschlag kann nur einmal wegen Nichterreichens der 5/10tel oder der 7/10tel Grenze versagt werden. In diesem Fall gibt es diesen Schutz in späteren Terminen nicht mehr.

Über die Erteilung oder Versagung des Zuschlags entscheidet das Vollstreckungsgericht durch Beschluss. Das Vollstreckungsgericht muss bei seiner Entscheidung sowohl [Gläubiger-](#) als auch [Schuldnerschutzinteressen](#) berücksichtigen.

Der [Meistbietende](#), dem der Zuschlag erteilt worden ist, heißt [Ersther](#).

2.5 Wer ist Sachverständiger?

Ein bundesweit geltendes Sachverständigengesetz gibt es in Deutschland nicht. Auch Bezeichnungen wie Gutachter, Experte, Sachkundiger, Sachverständiger, Immobilienbewerter u. a. sind nicht gesetzlich geschützt. Lediglich einzelne Sachverständigengruppen wie beispielsweise Umweltgutachter, staatlich oder amtlich anerkannte und öffentlich bestellte Sachverständige haben gesetzliche, bzw. satzungsrechtliche Berufszulassungs- und Berufsausübungsregelungen und unterliegen gesetzlichen bzw. satzungsrechtlichen Regelungen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit. Vergleichbare vertragliche Regelungen gibt es bei Sachverständigen, die von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle (DIN EN ISO/IEC 17024) zertifiziert sind. Aus diesen gesetzlichen Regelungen sowie aus der Rechtsprechung zum [Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb \(UWG\)](#) lässt sich folgende [Definition des Sachverständigen](#) ableiten:

„Sachverständiger ist eine natürliche Person, die über besondere Erfahrungen und überdurchschnittliches Fachwissen auf einem abgrenzbaren Spezialgebiet verfügt und die ihre gutachterlichen Leistungen persönlich, unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei erbringt.“

Zwar ist der Begriff Sachverständiger in der Bundesrepublik Deutschland nicht gesetzlich geschützt. Sachverständige können jedoch ihre **besondere Sachkunde gegenüber einer unabhängigen Stelle nachweisen**. Besonderes Vertrauen genießen die von einer Kammer (Industrie- und Handelskammer, Ingenieurkammer, Architektenkammer, Landwirtschaftskammer) **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für die **Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken** (Immobilienbewertung). Die öffentliche Bestellung wird nach §§ 36, 36a GewO nur ausgesprochen, wenn Sachverständige eine **überdurchschnittliche Sachkunde** und die **persönliche Eignung** nachweisen. Ihre fachliche Kompetenz und die Pflicht zur Unabhängigkeit sind für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige in den Sachverständigenordnungen der Bestellungskörperschaften satzungsrechtlich festgelegt. Die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist zudem in der **Zivil- und Strafprozessordnung** verankert, wonach **in Gerichtsverfahren vorrangig öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige herangezogen werden sollen** (§ 404 Abs. 2 ZPO, § 73 Abs. 2 StPO).

Aufgrund ihrer nachgewiesenen Sachkunde und persönlichen Eignung sind öffentlich bestellte sowie gleichwertig zertifizierte Immobiliensachverständige auch als qualifizierte Bewerter in der Beleihungswertermittlungsverordnung (§ 6 BelWertV) und in der Begründung zu § 77 des Investmentgesetzes (InvG) verankert.

Daneben besteht eine Vielzahl von **Zertifizierungen, Zertifikaten, Titeln, Diplomen** und **Abschlüssen höchst unterschiedlicher Art**. Die Intransparenz ist so groß, dass selbst intime Kenner des Sachverständigenwesens kaum einen Überblick haben können. Inwieweit Leistungsanbieter aus diesen Personenkreisen die Sachverständigeneigenschaft aufweisen, lässt sich oftmals nur schwer feststellen³.

Eine **langjährige Tätigkeit** als Immobilienbewerter ist für sich allein kein Nachweis einer **Sachverständigeneigenschaft**⁴. Dies gilt auch

³ Die Beurteilung der Sachverständigeneigenschaft erfordert die Kenntnisse eines Sachverständigen.

⁴ Dies korrespondiert mit der Überprüfungspraxis zur öffentlichen

für Immobilienbewerter, die langjährig im Auftrag von Vollstreckungsgerichten tätig sind. Dass bei diesen Bewertern womöglich die erforderliche Sachkunde oder die persönliche Unabhängigkeit fehlt, fällt in der Praxis häufig nicht auf. Dies ist unter anderem darin begründet, dass lediglich **Schuldner** und **Gläubiger** ein **Ablehnungsrecht** gegenüber dem Sachverständigen (§ 406 ZPO) haben⁵ und damit die Qualität der Bewertung in der Praxis kaum zur Disposition steht. Eine sachverständige Überprüfung dieser Immobilienbewertungen erfolgt nur in wenigen Ausnahmefällen. Damit können fehlerhafte oder marktferne Immobilienbewertungen Bestand erhalten, ohne dass die objektive Unbrauchbarkeit der Immobilienbewertungen offenkundig wird.

Es ist daher im Interesse aller Beteiligten umso wichtiger, Sachverständige mit zweifelsfreiem Sachverständigennachweis mit der Immobilienbewertung zu beauftragen. Informationen zu Sachverständigen können bei den Bestellungskörperschaften der Sachverständigen, wie den Industrie- und Handelskammern, den Architektenkammern, den Ingenieurkammern, den Landwirtschaftskammern oder beim Institut der Bestellungskörperschaften, dem Institut für Sachverständigenwesen⁶ (IfS), erfragt werden.

Nach einer Umfrage im III. Quartal 2010 wurden bei bayerischen Vollstreckungsgerichten rund 40% der Aufträge an Personen erteilt, die keine öffentliche Bestellung und Vereidigung hatten. Die Umfrage ist weder vollständig noch repräsentativ. Sie zeigt jedoch im Hinblick auf die beauftragten Personen und deren Qualifikationsnachweis eine inhomogene Praxis der Vollstreckungsrichte.

Bestellung von Sachverständigen. Eine langjährige erfolgreiche Tätigkeit allein gilt nicht als Nachweis besonderer Sachkunde, denn die Leistungsbeurteilung erfolgt regelmäßig nicht durch Sachverständige.

⁵ Kapitel 3.4 Rechtsmittel gegen Bewertungen, Ablehnungsrecht gegen den Bewerter

⁶ Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS), Hohenzollernring 85-87, 50672 Köln, Telefon 0221/912771-0, E-Mail: info@ifsforum.de, Internet: www.ifsforum.de

Umfrageergebnis zu Aufträgen Bayerischer Vollstreckungsgerichte⁷

Vollstreckungsgericht	Anzahl Bewerbungen	Auftragserteilung an	
		öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	andere Immobilienbewerber
Aschaffenburg	34	9%	91%
Augsburg	61	52%	48%
Bamberg	15	87%	13%
Bayreuth	32	24%	76%
Coburg	107	81%	19%
Hof	28	29%	71%
Ingolstadt	27	74%	26%
Kaufbeuren	17	35%	65%
Kempten	16	69%	31%
Landshut	67	57%	43%
Memmingen	27	100%	0%
Mühlendorf a. Inn	14	43%	57%
München	41	90%	10%
Nürnberg	120	74%	26%
Passau	22	73%	27%
Regensburg	35	71%	29%
Rosenheim	14	71%	29%
Schweinfurt	38	54%	46%
Straubing	15	100%	0%
Traunstein	7	57%	43%
Weiden	40	33%	67%
Weilheim	32	66%	34%
Wolfratshausen	12	57%	25%
Würzburg	44	48%	52%
Durchschnitt		61%	39%

⁷ Umfrage durch Mitglieder des LVS Bayern vorzugsweise bei öffentlich bestellten Sachverständigen.

Rechtspfleger sind gut beraten, entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 74a ZVG darauf zu achten, dass Aufträge an Personen erteilt werden, die über eine hinreichende Qualifikation verfügen. Man sollte daher annehmen, dass regelmäßig und nahezu ausschließlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige beauftragt werden, denen eine Bestellungskörperschaft die überdurchschnittliche Sachkunde und persönliche Eignung bescheinigt hat. Nach dem vorliegenden Umfrageergebnis haben sich lediglich zwei der 24 Vollstreckungsgerichte ausschließlich auf Sachverständige gestützt, denen eine unabhängige Stelle die Sachverständigeneigenschaft bescheinigt hat.

Möglicherweise sind sich nicht alle Rechtspfleger der Risiken bewusst, sofern sie Aufträge an Personen erteilen, die keinen oder keinen hinreichenden Nachweis der Sachverständigeneigenschaft vorweisen können. Dabei ist gemäß § 404 Abs. 2 ZPO die [Sachverständigenauswahl](#) geradezu [vorgegeben](#):

„Sind für gewisse Arten von Gutachten Sachverständige öffentlich bestellt, so sollen andere Personen nur dann gewählt werden, wenn besondere Umstände es erfordern.“

Für das Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilienbewertung) sind bundesweit knapp 1.200 Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt. Damit sollte eine ausreichende Anzahl öffentlich bestellter Sachverständiger gegeben sein, um die Aufgaben im Rahmen der Zwangsversteigerung erfüllen zu können. Andere Personen sollen gemäß § 404 Abs. 2 ZPO *„nur dann gewählt werden, wenn besondere Umstände dies erfordern“*. Die Verwendung des Begriffs „andere Personen“ impliziert nicht, dass Personen beauftragt werden können, die keine Sachverständigen sind. Mit „andere Personen“ wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht zwingend öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu wählen sind. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass [besondere Umstände](#) vorliegen. Besondere Umstände können beispielsweise darin begründet sein, dass für einige Grundstücksnutzungen – beispielsweise ein Freizeitpark oder ein Campingplatz – Spezialkenntnisse erforderlich sind, die ein öffentlich bestellter Sachverständiger für Immobilienbewertung in

der Regel nicht hat. In solchen Fällen erscheint es geboten, einem öffentlich bestellten Sachverständigen für Immobilienbewertungen einen geeigneten Experten für die besondere Nutzung zur Seite zu stellen, weil die Bewertung besonderer Objekte das fachliche Zusammenwirken von Sachverständigen unterschiedlicher Fachgebiete erfordern kann.

Werden Immobilienbewertungen „billiger“, „schneller“ oder „in verkürzter Form“ angeboten bzw. beauftragt, so handelt es sich nicht um besondere Umstände im Sinne des § 404 Abs. 2 ZPO. Auf eine sachgerechte Bewertung, auf ein Gutachten oder auf eine Sachverständigen-eigenschaft kann nicht verzichtet werden, soll ein Verkehrswert nach § 194 BauGB begründet werden.

2.6 Gutachten zur Begründung von Verkehrswerten

Für das „Produkt Gutachten“ gibt es keine Legaldefinition. Mithin muss auch hier auf die einschlägige Rechtsprechung und Literatur zurückgegriffen werden, wonach sich folgende Definition gefestigt hat:

„Ein Gutachten ist die objektive, gewissenhafte und sachlich begründete Beurteilung eines vorgegebenen Sachverhalts in einer für den Laien verständlichen und den Fachmann nachprüfaren Weise. Im Gutachten werden in Form einer objektiven, unparteiischen und allgemeingültigen Beurteilung Tatsachen festgestellt, Bewertungen vorgenommen oder Schlussfolgerungen gezogen. Ein Gutachten muss systematisch aufgebaut, übersichtlich gegliedert, nachvollziehbar begründet und auf das Wesentliche konkretisiert sein.“

Liegen die genannten Voraussetzungen vor, handelt es sich um ein Gutachten. Im Umkehrschluss folgt: Liegen die genannten Voraussetzungen nicht vor, handelt es sich nicht um ein Gutachten.

An Gutachten werden hohe Ansprüche gestellt. Für eine **marktgerechte Immobilienbewertung** kommt es entscheidend darauf an, die **tatsächlichen Marktverhältnisse nachvollziehbar, nachprüfbar und begründet** auf das Bewertungsobjekt zu übertragen und das **Objekt sachgerecht zu erfassen und zu beurteilen**. Wird kein oder kein hinrei-

chender Bezug auf den örtlichen Immobilienmarkt hergestellt oder ist das Objekt fehlerhaft erfasst, so liegt kein Verkehrswertgutachten vor.

Selbstredend ist die unbegründete Behauptung eines Verkehrswerts kein Nachweis eines Verkehrswerts. Rechtspfleger sollten auch davon absehen, von den beauftragten Sachverständigen ein „Kurzgutachten“ zu fordern. Der Begriff des Kurzgutachtens ist ein Widerspruch in sich. Entweder es handelt sich um ein Gutachten (Kapitel 6. Anforderungen an Verkehrswertgutachten) oder die Anforderungen werden eben nicht erfüllt. Die ernsthafte Verwendung des Begriffs Kurzgutachten impliziert, dass dem Verwender des in sich widersprüchlichen Begriffs Kurzgutachten die Sachverständigeneigenschaft offensichtlich fehlt.

Sollen Sachverständige den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB begründet darlegen, so haben sie ein Gutachten zu erstatten, in dem das Bewertungsergebnis nachvollziehbar und nachprüfbar hergeleitet wird. Denn ein Gutachten ist selbst bei richtigem Ergebnis dann fehlerhaft, wenn es in der Begründung erhebliche Darstellungsmängel hat; der Sachverständige schuldet also nicht allein ein richtiges Ergebnis – er schuldet gleichfalls die nachvollziehbare Erläuterung, wie er hierzu gelangt ist⁸.

⁸ OLG Düsseldorf, 06.03.1997 (Az: 10 W 33/97)

1. Die Zwangsversteigerung wegen Geldforderungen in Immobilien erfolgt durch das Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) nach dem ZVG. Zuständig für Verfahren nach dem ZVG ist nach § 3 Nr. 1 i) RPfIG der Rechtspfleger.
2. Der Rechtspfleger setzt gem. § 74a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert der zu versteigernden Immobilie – in der Regel unter Hinzuziehung eines Sachverständigen – durch (anfechtbaren) Beschluss fest.
3. Sachverständiger ist, wer über besondere Erfahrung sowie überdurchschnittliche Sachkunde verfügt und seine Sachverständigenleistungen persönlich, unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei erbringt. Die Sachverständigeneigenschaft haben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige einer Bestelungskörperschaft nachgewiesen.
4. Ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB muss im Ergebnis zutreffend, für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar begründet sein. Ein Verkehrswertgutachten, das zwar im Ergebnis richtig, aber nicht nachvollziehbar begründet ist, ist fehlerhaft.

3.1 Auftrag an den Sachverständigen

Der Rechtspfleger hat das Verfahren nach rechtsstaatlichen Verfahrensgrundsätzen durchzuführen. Hierbei sind sowohl **Gläubiger-** als auch **Schuldnerschutzinteressen** zu berücksichtigen. Dies gilt wegen der Bedeutung des Verkehrswerts insbesondere auch für den Beschluss über die Verkehrswertfestsetzung. Deshalb sind **besondere Umstände** der Verkehrswertermittlung – soweit möglich – bereits bei Beauftragung einer Verkehrswertermittlung durch den Auftraggeber (Rechtspfleger) festzulegen. Denn es liegt auf der Hand, dass eine Bewertung mit oder ohne Objektbesichtigung, eine Bewertung mit oder ohne Berücksichtigung von Altlasten oder eines Altlastenverdachts, eine Bewertung einschließlich oder ausschließlich eingetragener Rechte in Abteilung II des Grundbuchs in aller Regel zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Die Festlegung von Inhalt und Umfang des Auftrags an Sachverständige gehört zu den **originären Aufgaben jeden Auftraggebers**. Dies gilt uneingeschränkt auch für das Vollstreckungsgericht bzw. für den Rechtspfleger. In der Praxis ist allerdings festzustellen, dass es zuweilen den Sachverständigen überlassen wird, wie sie beispielsweise mit den genannten Umständen Ortsbesichtigung, Altlasten oder mit dem Einfluss von im Grundbuch eingetragenen Rechten umgehen. Auf die möglichen Folgen eines solchen Handelns wird in Kapitel 4. (Haftung des Sachverständigen und des Rechtspflegers) eingegangen.

Überträgt der Rechtspfleger an den Sachverständigen den Auftrag, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu erstellen, ohne den Auftrag weiter zu konkretisieren, hat der Sachverständige **alle wertbeeinflussenden Faktoren uneingeschränkt zu erfassen und zu berücksichtigen**. Mit einem solchen Auftrag bleiben allerdings die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Acht. Die Immobilienbewertung ist dann für den Zweck der Verkehrswertermittlung, eine qualifizierte Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung zu schaffen,

weitgehend unbrauchbar. Kapitel 5. (Besonderheiten der Verkehrswertermittlung) behandelt die zu berücksichtigenden Merkmale einer für die Zwangsversteigerung verwendungsfähigen Verkehrswertermittlung.

Die **Leitungspflicht** und das **Weisungsrecht** des Rechtspflegers ergeben sich aus § 404a ZPO (Leitung der Tätigkeit des Sachverständigen):

„(1) Das Gericht hat die Tätigkeit des Sachverständigen zu leiten und kann ihm für Art und Umfang seiner Tätigkeit Weisungen erteilen.

(2) Soweit es die Besonderheit des Falles erfordert, soll das Gericht den Sachverständigen vor Abfassung der Beweisfrage hören, ihn in seine Aufgabe einweisen und ihm auf Verlangen den Auftrag erläutern.

(3) Bei streitigem Sachverhalt bestimmt das Gericht, welche Tatsachen der Sachverständige der Begutachtung zugrunde legen soll.

(4) Soweit es erforderlich ist, bestimmt das Gericht, in welchem Umfang der Sachverständige zur Aufklärung der Beweisfrage befugt ist, inwieweit er mit den Parteien in Verbindung treten darf und wann er ihnen die Teilnahme an seinen Ermittlungen zu gestatten hat.

(5) Weisungen an den Sachverständigen sind den Parteien mitzuteilen. Findet ein besonderer Termin zur Einweisung des Sachverständigen statt, so ist den Parteien die Teilnahme zu gestatten.“

Maßgaben, Bedingungen oder Besonderheiten mit denen von der Legaldefinition des § 194 BauGB abgewichen wird, sind nicht die Ausnahme, sondern die **Regel der Verkehrswertermittlung**. Dies gilt auch für Verkehrswertermittlungen, die zum Zwecke von Zwangsversteigerungen erstellt werden. Die Besonderheiten des Verfahrens führen dazu, dass durch das Vollstreckungsgericht Maßgaben und Bedingungen an den Sachverständigen zu richten sind, die ein Abweichen von den allumfassenden Anforderungen des § 194 BauGB bedingen.

Der zentrale Punkt jedes Auftrags ist die Frage, **welche Leistung in welchem Umfang geschuldet** wird. So sind insbesondere

- : der Gegenstand und der Umfang der Bewertung sowie
- : die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Objekts, die (nicht) berücksichtigt werden sollen,

zweifelsfrei durch den Rechtspfleger zu definieren. Der Rechtspfleger hat die erforderlichen Informationen und Rechtskenntnisse, den Leistungsumfang des Sachverständigen zu bestimmen. Bestimmt der Sachverständige eigenmächtig den Umfang seiner Leistung, trägt er zu Recht die Folgen seines Handelns (Kapitel 4.1 Haftung des Sachverständigen). Gleichzeitig hat der Sachverständige gegenüber dem Vollstreckungsgericht eine **Aufklärungs-** und **Informationspflicht**, sodass er den Rechtspfleger auf wertbeeinflussende Umstände hinweisen muss, sobald er im Rahmen seiner Tätigkeit hiervon Kenntnis erhält. Somit ist nur ein Zusammenwirken von Rechtspfleger und Sachverständigem im Rahmen der Auftragsgestaltung zielführend.

Die **Beantwortung** von **Rechtsfragen** ist grundsätzlich **Sache** des **Vollstreckungsgerichts** bzw. des **Rechtspflegers**. Das gilt auch für den Fall, dass die Beantwortung von Rechtsfragen **Voraussetzung für eine Verkehrswertermittlung** ist. So können Rechtsfragen einer baurechtlichen oder gewerberechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzung erheblichen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts haben. Die Entscheidung, von welcher rechtlichen Grundlage der Sachverständige auszugehen hat, obliegt alleine dem Vollstreckungsgericht (Rechtspfleger). Der Sachverständige wird – sofern dies gewünscht wird – informativ zur Seite stehen.

Zur Immobilienbewertung ist es erforderlich, dass der Rechtspfleger an den Immobilienbewerter sensible Daten zur Kenntnis gibt. Daher wird der Rechtspfleger besondere Aufmerksamkeit darauf legen, dass ein zum persönlichen Lebensbereich gehörendes Geheimnis oder ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis soweit irgend möglich gewahrt bleiben.

Mit der Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hat der Rechtspfleger die größtmögliche Gewähr, dass keine persönlichen oder geschäftlichen Daten oder Informationen unbefugt preisgegeben werden, denn nach § 203 Abs. 2 Nr. 5 Strafgesetzbuch (StGB) *„[...] wird bestraft, wer unbefugt ein fremdes Geheimnis, namentlich ein zum persönlichen Lebensbereich gehörendes Geheimnis oder ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, offenbart, das ihm als [...] öffentlich bestelltem Sachverständigen, der auf die gewissenhafte*

Erfüllung seiner Obliegenheiten auf Grund eines Gesetzes förmlich verpflichtet worden ist, [...] anvertraut worden oder sonst bekanntgeworden ist.“

Öffentlich bestellte Sachverständige werden mit den Worten vereidigt: „Sie schwören, dass Sie die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und die von Ihnen angeforderten Gutachten entsprechend nach bestem Wissen und Gewissen erstatten werden“.

Die Vereidigung im Rahmen der öffentlichen Bestellung ist eine allgemeine Vereidigung im Sinne von § 79 Abs. 3 Strafprozessordnung (StPO), § 410 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO)⁹.

3.2 Annahme bzw. Verweigerung des Auftrags, Entbindung durch das Gericht

Bei einem [Gerichtsauftrag](#) wird kein Vertrag abgeschlossen. Vielmehr entsteht durch die Beauftragung durch das Gericht ein [öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis](#) besonderer Art. Der Sachverständige hat dem Gutachtauftrag kraft gesetzlich geregelter Pflicht Folge zu leisten (§ 407 ZPO).

Der Sachverständige kann den Auftrag nach § 408 Abs. 1 ZPO aus denselben Gründen verweigern, die einen Zeugen berechtigten, das Zeugnis zu verweigern. Ein Verweigerungsrecht besteht für den Sachverständigen insbesondere dann, wenn er mit einem Verfahrensbeteiligten verwandt ist.

Das Gericht kann nach § 408 ZPO den [Sachverständigen von der Pflicht zur Gutachtenerstattung](#) auch aus anderen Gründen [entbinden](#). Er kann beispielsweise von der Gutachtenerstattung entbunden werden, wenn er

⁹ Eine nach § 410 Abs. 1 ZPO mögliche Beeidigung nicht öffentlich bestellter Sachverständiger stellt keine gängige Praxis der Gerichte dar, obwohl dies geboten sein könnte.

- : wegen Befangenheit abgelehnt worden ist,
- : die für die Erfüllung des Auftrags erforderliche Sachkunde nicht besitzt (§ 407a ZPO),
- : den Auftrag infolge Überlastung nicht in der vorgegebenen Zeit erledigen kann.

3.3 Weitere Pflichten des Sachverständigen

Bei der gerichtlichen Gutachtenerstattung unterliegt der Sachverständige weiteren Pflichten, die sich unter anderem aus § 407a ZPO ergeben:

- : Der Sachverständige hat unverzüglich zu prüfen, ob der Auftrag in sein Fachgebiet fällt und ohne die Hinzuziehung weiterer Sachverständiger erledigt werden kann. Ist das nicht der Fall, so hat der Sachverständige das Vollstreckungsgericht unverzüglich zu verständigen.
- : Der Sachverständige ist nicht befugt, den Auftrag eigenmächtig auf einen anderen Sachverständigen zu übertragen. Soweit er sich der Mitarbeit einer anderen Person bedient, hat er diese namhaft zu machen und den Umfang ihrer Tätigkeit anzugeben, falls es sich nicht um Hilfsdienste von untergeordneter Bedeutung handelt.
- : Hat der Sachverständige Zweifel an Inhalt und Umfang des Auftrages, so hat er unverzüglich eine Klärung durch das Vollstreckungsgericht herbeizuführen. Erwachsen voraussichtlich Kosten, die erkennbar außer Verhältnis stehen, so hat der Sachverständige rechtzeitig hierauf hinzuweisen.
- : Der Sachverständige hat vor, während und nach der Objektbesichtigung jeden Anschein einer Parteinahme zu vermeiden.
- : Der Sachverständige hat auf Verlangen des Vollstreckungsgerichts die Akten und sonstige für die Begutachtung beigezogene Unterlagen sowie Untersuchungsergebnisse unverzüglich herauszugeben oder mitzuteilen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet das Gericht die Herausgabe an.

Nach § 407a Abs. 5 ZPO soll das Gericht den Sachverständigen auf seine Pflichten hinweisen.

3.4 Rechtsmittel gegen Bewertungen, Ablehnungsrecht gegen den Bewerter

Die gemäß § 9 ZVG am **Verfahren Beteiligten** können gegen den Beschluss über die **Verkehrswertfestsetzung das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde einlegen** (§ 74a Abs. 5 S. 3 ZVG). In dem Verfahren gelten als **Beteiligte** der **Gläubiger** und der **Schuldner**. Darüber hinaus gelten als Beteiligte diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, und diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen. **Bietinteressenten, Meistbietende** sowie **Ersteher** sind im Sinne des ZVG **keine Beteiligten**.

Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist gem. § 74a Abs. 5 S. 3 ZVG mit der sofortigen Beschwerde – der sogenannten **Verkehrswertbeschwerde** – anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden (§ 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG).

Schuldner und **Gläubiger** haben ein **Ablehnungsrecht** gegenüber dem Sachverständigen (§§ 406, 42 ZPO). Es gibt viele Gründe, die eine **Besorgnis** der **Befangenheit** auslösen können. Dies sind neben persönlichen Beziehungen des Sachverständigen zu einem der Beteiligten (z. B. Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft) auch die vom Sachverständigen selbst herbeigeführten Befangenheitsgründe. Beispielfhaft genannt sei die Durchführung einer Ortsbesichtigung, ohne dass der Sachverständige alle zur Teilnahme berechtigten Verfahrensbeteiligten ordnungsgemäß eingeladen hat.

3.5 Von Sachverständigen zu beachtende Fristen

Der Rechtspfleger soll dem Sachverständigen entsprechend § 411 ZPO bei Beauftragung einer schriftlichen Begutachtung eine Frist setzen, innerhalb derer er das von ihm erstattete Gutachten zu übermitteln hat. Diese Frist soll ausgewogen festgesetzt werden.

Zwischen Auftragserteilung und Fertigstellung des Gutachtens werden im Allgemeinen mehr als vier Wochen liegen, weil bereits die Ortsbesichtigung mit den zu beachtenden Einladungsfristen, die Beschaffung von Objekt- und Marktdaten und die Ausarbeitung des Gutachtens dies erforderlich machen. Bei einem Fertigstellungszeitraum von weniger als vier Wochen liegen begründete Zweifel vor, dass die beauftragte Leistung umfänglich erbracht worden ist.

3.6 Ortsbesichtigung

Den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestimmt der Sachverständige. Er ist für eine ordnungsgemäße und fehlerfreie Durchführung der von ihm veranlassenen Ortsbesichtigung verantwortlich. Dazu hat er die Beteiligten einzuladen und ihnen dadurch Gelegenheit zur Teilnahme zu geben. Der Vollstreckungsschuldner kann jedoch weder durch den Sachverständigen noch durch das Vollstreckungsgericht gezwungen werden, eine Objektbesichtigung zu gestatten. Verweigert er den Zutritt und kann daher keine Besichtigung des zu bewertenden Objekts erfolgen, ist dies im Gutachten kenntlich zu machen.

Die Einleitung, Durchführung und Auswertung einer Ortsbesichtigung sind von der Rechtsprechung und Literatur entwickelt worden. Die IfS-Broschüre „Die Ortsbesichtigung durch Sachverständige“ erläutert die umfangreiche Rechtsmaterie der Ortsbesichtigung¹⁰.

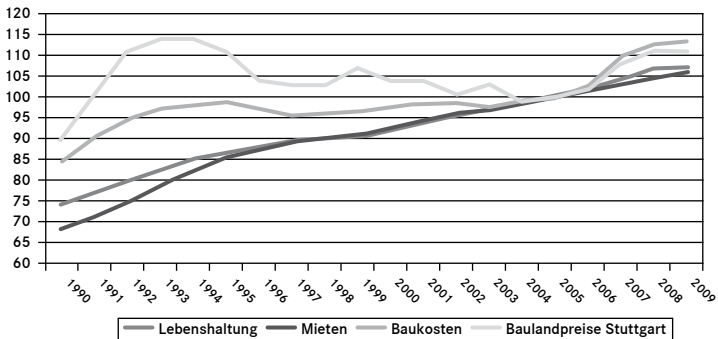
¹⁰ Die Broschüre kann für € 18 inkl. MwSt. und Versand beim IfS oder über die Webseite www.ifsforum.de, Rubrik Publikationen – IfS aktuell/Broschüren, online angefordert werden.

3.7 Wertänderungen während der Verfahrensdauer

Zwischen Wertermittlungsstichtag, Verkehrswertfestsetzung und Versteigerungstermin können mehrere Monate – ggf. auch mehr als ein Jahr – verstreichen. Damit ist ein zum Wertermittlungsstichtag zutreffender Verkehrswert am Tag der Verkehrswertfestsetzung bzw. am Versteigerungstermin möglicherweise nicht mehr aktuell.

Immobilien unterliegen **kontinuierlicher Preis-** und damit **Wertänderung**. Insoweit verhalten sich Immobilien nicht anders als andere Wirtschaftsgüter. Die nachstehende Graphik zur Änderung von Lebenshaltungskosten, Mieten, Baukosten oder Baulandpreise zeigt dies beispielhaft.

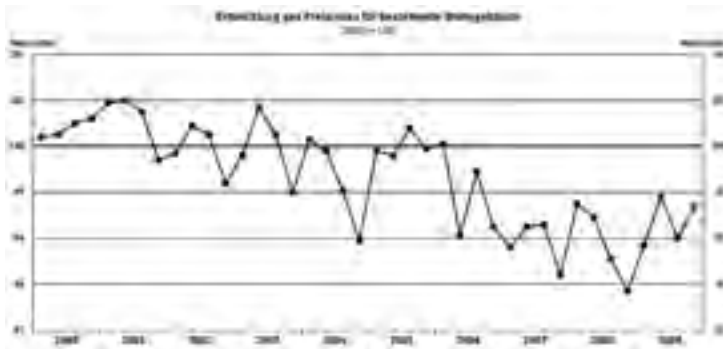
Ablichtung aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 Gutachterausschuss Stuttgart¹¹



Kontinuierliche Preis- und Wertänderungen bestehender Wohnimmobilien werden vom Statistischen Bundesamt quartalsweise ermittelt und als Häuserpreisindex veröffentlicht.

¹¹ Quelle für Lebenshaltungskosten, Mieten, Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung des Preisindex für bestehende Wohngebäude (2005 = 100)¹²



Die Graphik basiert auf dem Erwerb von bestehenden, also gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern durch private Haushalte. Die vierteljährliche Bereitstellung des Häuserpreisindex zeigt bereits **signifikante Wertänderungen im Zeitablauf eines Quartals**.

Beim Häuserpreisindex handelt es sich um **Durchschnittswerte**. Dabei ist zu beachten, dass die **Volatilitäten in einzelnen Marktsegmenten** (Einfamilienhaus-, Reihenhausgrundstück, Eigentumswohnung usw.) und in örtlichen Grundstücksmärkten (Frankfurt am Main, Frankfurt an der Oder usw.) **erheblich größer bzw. kleiner sein können**.

Aus der kontinuierlichen Wertänderung von Immobilien ergibt sich, dass eine **Festsetzung des Verkehrswerts ohne Bezug auf einen bestimmten Zeitpunkt ohne Aussagekraft ist**: Eine „zeitlose Wertfestsetzung“ wäre im wörtlichen Sinne „wertlos“. Durch Verkehrswertfestsetzung können Verkehrswerte weder eingefroren noch für die Zukunft konstant gestellt werden. Daher hat der Beschluss über die Verkehrswertfestsetzung zwingend den Zeitbezug des Verkehrswerts zu beinhalten. Der Zeitbezug kann durch Bezugnahme auf den Wertermittlungsstichtag des durch Sachverständigen ermittelten Verkehrswerts erfolgen, sofern der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Verkehrswertfestsetzung aktuell ist.

¹² Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden – www.destatis.de

Neben der Volatilität der Grundstücksmärkte können wertbeeinflussende **Änderungen infolge von objektspezifischen Eigenschaften**¹³ eintreten, die ebenfalls eine Anpassung des Verkehrswerts erforderlich machen können. So werden gerade Immobilien in der Zwangsversteigerung häufig nicht instand gehalten und eintretende Bauschäden werden nicht oder nicht hinreichend beseitigt.

Eine möglicherweise eintretende Wertdifferenz zwischen Wertermittlungstichtag und dem Tag der Verkehrswertfestsetzung bzw. dem Versteigerungstermin ist im Beschluss über die Verkehrswertfestsetzung angemessen zu berücksichtigen, soll der Verkehrswert und damit die Verkehrswertfestsetzung nach den Ausführungen des BGH¹⁴ „*einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken*“, „*den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben*“ und für eine „*sachgerechte Bewertung des Grundstücks*“ dienen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass „sehenden Auges“ eine ehemals zutreffende Verkehrswertfestsetzung zu einem späteren Zeitpunkt keinen sachlich vertretbaren Verkehrswert abbildet.

Der festgesetzte Verkehrswert muss von Amts wegen geändert (aktualisiert) werden, wenn neue Bewertungstatsachen eintreten, die auf allgemeinen Wertveränderungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt oder auf Änderungen am Bewertungsobjekt beruhen können. Das OLG Hamm fordert sogar, dass immer eine Änderung des festgesetzten Wertes erfolgen muss, wenn die Festsetzung länger zurückliegt¹⁵.

Die Wertänderung muss erheblich sein. Das Gericht muss – ggf. durch Anhörung des Sachverständigen – prüfen, ob konkreter Anlass zu einer Überprüfung besteht, der auch dann zu bejahen ist, wenn gerichtsbekannt ist, dass seit der Wertfestsetzung bis zum Versteigerungstermin

¹³ Eine Änderung objektspezifischer Eigenschaften kann auf der Änderung rechtlicher Gegebenheiten oder tatsächlicher Eigenschaften beruhen.

¹⁴ BGH, 18.05.2006 (Az.: V ZB 142/05)

¹⁵ OLG Hamm, 08.07.1977 (Az.: 15 W 133/77): In diesem Fall waren es viereinhalb Jahre.

auf dem Grundstücksmarkt der betreffenden Region eine Wertänderungssteigerung von mindestens 10% eingetreten ist¹⁶.

Eine Anpassung des Verkehrswerts infolge wesentlicher allgemeiner Wertänderungen oder der Änderung objektspezifischer Eigenschaften erfordert nicht zwingend ein weiteres Gutachten. Häufig wird eine mit Gründen versehene Fortschreibung des in einem Gutachten ermittelten Verkehrswerts an die geänderten Wertverhältnisse genügen¹⁷. Liegen umfangreiche Wertänderungen vor, kann ein neues Gutachten erforderlich werden.

Wird der Verkehrswert trotz wesentlicher Wertänderung im Zeitablauf des Verfahrens nicht durch erneute Verkehrswertfestsetzung geändert, besteht die Gefahr, dass Gläubiger, Schuldner, Bieter oder Ersterher geschädigt werden können. Was unter einer wesentlichen Wertänderung zu verstehen ist, ist für jeden Einzelfall auslegungsbedürftig. Bewegt sich die Wertänderung im [Unschärfbereich der Verkehrswertwertermittlung](#), kann ggf. auf eine Fortschreibung des Verkehrswerts verzichtet werden¹⁸. Inwieweit sich Wertänderungen noch innerhalb oder bereits außerhalb des Unschärfbereichs bewegen, bedarf der [Beurteilung durch Sachverständige](#).

¹⁶ OLG Köln, 24.09.1992 (Az.: 2 W 151/92)

¹⁷ Diese Form der Anhörungen von Sachverständigen wird von den Vollstreckungsgerichten bislang kaum praktiziert. Liegt ein Zeitraum von mehr als drei Monaten zwischen Wertermittlungstichtag und der Verkehrswertfestsetzung bzw. dem Versteigerungstermin ist eine erneute Anhörung des Sachverständigen zur Aktualisierung von Verkehrswerten im Allgemeinen unumgänglich.

¹⁸ Der Verkehrswert kann nicht im Sinne mathematischer Genauigkeit ermittelt werden. Der Verkehrswert ist der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer Verkehrswert-Bandbreite.

3.8 Vergütung des Sachverständigen

Wird der Sachverständige von einem Gericht mit der Erstattung einer sachverständigen Leistung beauftragt, muss er nach dem [Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz \(JVEG\)](#) abrechnen.

Das bedeutet, dass er an eine gesetzliche Gebührenordnung gebunden ist, die nach § 9 JVEG in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 9 JVEG für die Bewertung von Immobilien die Honorargruppe 6 und damit einen Stundensatz in Höhe von € 75 vorsieht. Diesen Stundensatz kann der Immobilienbewerter nach § 8 JVEG für jede erforderliche Stunde abrechnen. Zusätzlich erhält er Auslagen- und Aufwandsersatz sowie Fahrtkostenerstattung. Auf die Vergütung kann der Sachverständige gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 4 JVEG die Umsatzsteuer aufschlagen, sofern diese nicht nach § 19 Abs. 1 des UStG unerhoben bleibt.

1. Der Rechtspfleger legt den Inhalt und Umfang des Auftrags an den Sachverständigen fest und bestimmt ggf. besondere Umstände der Wertermittlung. Er leitet die Tätigkeit des Sachverständigen und gibt bei Bedarf entsprechende Anweisungen.
2. Die Strafandrohung des § 203 StGB (Verletzung der Schweigepflicht) bietet bei Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger größtmögliche Gewähr, dass keine persönlichen oder geschäftlichen Daten oder Informationen unbefugt preisgegeben werden.
3. Durch die Beauftragung eines Sachverständigen entsteht kein Vertrag, sondern ein öffentlich-rechtliches Verhältnis. Vertragsrechtliche Ansprüche bestehen daher nicht.
4. Der Sachverständige kann von dem Auftrag entbunden werden, wenn er wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt wird oder er fachlich oder zeitlich nicht in der Lage ist, das Gutachten auftragsgemäß zu erstellen.
5. Der Sachverständige ist verpflichtet, unverzüglich zu prüfen, ob der Auftrag in sein Fachgebiet fällt. Bei Zweifeln über Umfang und Inhalt des Auftrags hat er unverzüglich eine Klärung mit dem Rechtspfleger herbei zu führen. Der Sachverständige darf den Auftrag nicht eigenmächtig auf einen anderen übertragen; Hilfskräfte darf er für Zuarbeiten einsetzen.
6. Die am Verfahren Beteiligten können gegen die Wertfestsetzung (Verkehrswert-)Beschwerde gem. § 74a Abs. 5 S. 3 ZVG einlegen.
7. Wertänderungen während der Verfahrensdauer können eine weitere Anhörung des Sachverständigen zur Anpassung des Verkehrswerts oder ein weiteres Gutachten erforderlich machen.

4. Haftung des Sachverständigen und des Rechtspflegers

4.1 Haftung des Sachverständigen

Bei einem Auftrag durch das (Vollstreckungs-)Gericht wird **kein Vertrag** mit dem Gericht oder den Verfahrensbeteiligten abgeschlossen. Vielmehr entsteht durch die Beauftragung des Gerichts ein **öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis**. Der vom Vollstreckungsgericht beauftragte Sachverständige haftet daher nicht aufgrund vertraglicher Grundlagen¹⁹.

Der Sachverständige bekommt den Auftrag, dem er kraft gesetzlich geregelter Pflicht (§ 407 ZPO) Folge zu leisten hat. Er haftet für ein Fehlverhalten nach den Vorschriften aus unerlaubter Handlung gemäß §§ 823, 826 und § 839a BGB.

Die §§ 823, 826 BGB gelten für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht. Der Verschuldensgrad spielt bei § 823 BGB (Schadensersatz für Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit, des Eigentums oder eines sonstiges Rechts) keine Rolle. Er haftet also auch für Fälle leichter Fahrlässigkeit. Vermögensschäden werden von dieser Vorschrift nicht erfasst. Um einen Schadensersatzanspruch nach § 826 BGB (sittenwidrige, vorsätzliche Schädigung) geltend zu machen, muss der Geschädigte jedoch **Vorsatz** oder **bedingten Vorsatz nachweisen**.

Für einen Schaden, der aufgrund eines **unrichtigen Gutachtens** verursacht wird, haftet der Sachverständige im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 839a BGB²⁰.

¹⁹ OLG Frankfurt, 06.07.2000, BauR 2000, S. 1521

²⁰ BGH, 09.03.2006 (Az.: II ZR 143/05)

§ 839a Abs. 1 BGB lautet:

„Erstattet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht.“

Damit kann gegen den Sachverständigen jeder (Vermögens-)Schaden geltend gemacht werden, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- : Der Sachverständige muss vom (Vollstreckungs-)Gericht herangezogen worden sein.
- : Der Sachverständige muss ein **unrichtiges Gutachten** erstattet haben.

Dieser Nachweis ist in der Regel schwierig, insbesondere da die Rechtsprechung Abweichungen bei Wertgutachten zulässt.

- : Der Sachverständige muss das unrichtige Gutachten **vorsätzlich** oder **grob fahrlässig** erstattet haben. Leichte Fahrlässigkeit genügt nicht.

Vorsatz ist gegeben, wenn der Sachverständige **mit Wissen und Wollen** ein unrichtiges Gutachten erstattet. Dieser Sachverhalt ist gegeben, wenn der Sachverständige beispielsweise aus Gefälligkeit oder aufgrund finanzieller Zuwendungen ein unrichtiges Gutachten erstattet. Vorsätzlich handelt der Sachverständige auch dann, wenn er den als möglich erkannten Fehler **billigend in Kauf nimmt**. Dies nennt man ein **Handeln mit bedingtem Vorsatz** (Eventualvorsatz).

Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn der Sachverständige die im Verkehr erforderliche Sorgfalt **in besonders schwerem Maße** verletzt. Es muss ihm dazu nachgewiesen werden, dass er einfache, ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt oder das nicht beachtet hat, was in der gegebenen Situation jedermann hätte einleuchten müssen.

Einfache Fahrlässigkeit wird in § 276 Abs. 2 BGB definiert: *„Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt“*. Die erforderliche Sorgfalt wird daran gemessen, wie sich ein **ordentlicher, normal veranlagter und gewissenhafter Sachverständiger** bei der Erledigung eines solchen Gutachtenauftrags verhalten

würde. Es handelt sich also lediglich um Fehler oder Pflichtwidrigkeiten, die auch einem gewissenhaften Sachverständigen einmal unterlaufen können. Für die Praxis ist die Frage entscheidend, ob es sich um einfache oder grobe Fahrlässigkeit handelt, da sich die Rechtsfolgen erheblich unterscheiden.

- : Einem **Verfahrensbeteiligten** muss ein Schaden entstanden sein. Zu den Verfahrensbeteiligten im Sinne der hier zu prüfenden Vorschrift zählt auch der Meistbietende bzw. der Ersteher.
- : Der Schaden muss durch eine **gerichtliche Entscheidung verursacht** worden sein, die auf dem unrichtigen Gutachten beruht. Dem Wortlaut nach wäre § 839a BGB nicht auf die Zwangsversteigerung anzuwenden, denn der Zuschlag stellt im Grunde keine gerichtliche Entscheidung dar, weil der Bieter ja selbst die Entscheidung fällt, ob und dass er ein Gebot abgibt. Der BGH²¹ wendet aber § 839a BGB auch auf Zwangsversteigerungen an.

Der Sachverständige haftet **nachrangig**. Er kann erst dann in Anspruch genommen werden, wenn der Geschädigte zuvor alle ihm zustehenden Rechtsmittel in Anspruch genommen hat, um seinen Schaden zu beheben. Das ergibt sich aus der Bezugnahme in § 839a Abs. 2 BGB auf § 839 Abs. 3 BGB. Darin ist geregelt, dass die Ersatzpflicht nicht eintritt, wenn der Verletzte es vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.

Das Haftungsrisiko des gerichtlich beauftragten Sachverständigen wegen eines fehlerhaften Gutachtens ist nicht sehr groß, da die Hürden des § 839a BGB hoch sind. Selbst wenn man feststellt, dass das Gutachten unrichtig ist, scheidet eine Haftung oftmals am Nachweis, dass der Sachverständige vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Der Sachverständige hat bei gerichtlicher Beauftragung **keine Möglichkeit** zum **Haftungsausschluss** oder zur **Haftungsbeschränkung**.

Im Übrigen **haftet** auch ein **Gutachterausschuss** für eine **unrichtige Wertermittlung**. Werden beispielsweise eine erforderliche Objektbeichtigung nicht durchgeführt und Bauakten nicht richtig ausgewertet

²¹ BGH, 09.03.2006 (Az: II ZR 143/05)

mit der Folge, dass im Gutachten weder die Tatsache des Schwarzbaus ermittelt noch die Müllablagerungen auf dem Grundstück berücksichtigt werden, kann dies zu einer Haftung nach § 839a BGB führen. Bei durch das Verschulden eines Gutachterausschusses verursachten Schäden haftet – im Gegensatz zur Beauftragung eines Sachverständigen – nach [Amtshaftungsgrundsätzen](#) der Staat bzw. das Land gemäß § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG.

Zusammenfassende Leitsätze

1. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige haftet nach § 839a BGB gegenüber dem Ersteher, wenn er vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Verkehrswertgutachten erstattet hat und dem Ersteher dadurch ein Schaden entsteht.
2. Der Sachverständige haftet erst dann für Schäden aufgrund seines unrichtigen Gutachtens, nachdem der Geschädigte alle ihm zustehenden Rechtsmittel erfolglos geltend gemacht hat (§§ 839a Abs. 2 i.V.m. 839 Abs. 3 BGB).
3. Für Schäden, die er bei der Gutachtenerstattung vorsätzlich oder fahrlässig verursacht, haftet der Sachverständige nach §§ 823, 826 BGB.

4.2 Haftung des Rechtspflegers

Der Rechtspfleger nimmt nach § 3 RPfIG in vollem Umfange die richterlichen Geschäfte des Amtsgerichts wahr, unter anderem die Verfahren nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (§ 3 Nr. 1 i RPfIG). Dabei trifft er alle Maßnahmen, die zur Erledigung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Der Rechtspfleger ist [sachlich unabhängig](#) und [nur an Recht und Gesetz gebunden](#).

Sein Haftungsrisiko ist relativ gering und Haftungsfälle in der Praxis vergleichsweise selten. Dennoch gibt es Fälle, die eine Haftung des Rechtspflegers auslösen können. Dies gilt beispielsweise, wenn der Rechtspfleger als Beamter seine Amtspflichten bei der Durchführung der Zwangsversteigerung – etwa durch eine nicht sachgerechte Verkehrswertfestsetzung – verletzt.

Rechtsgrundlage für eine Haftung des Rechtspflegers wegen Verletzung seiner Amtspflichten ist § 839 BGB mit folgendem Wortlaut:

„(1) Verletzt ein Beamter vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, so hat er dem Dritten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Fällt dem Beamten nur Fahrlässigkeit zur Last, so kann er nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.

(2) Verletzt ein Beamter bei dem Urteil in einer Rechtssache seine Amtspflicht, so ist er für den daraus entstehenden Schaden nur dann verantwortlich, wenn die Pflichtverletzung in einer Straftat besteht. Auf eine pflichtwidrige Verweigerung oder Verzögerung der Ausübung des Amtes findet diese Vorschrift keine Anwendung.

(3) Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.“

Der Rechtspfleger muss danach **vorsätzlich** oder **fahrlässig** die ihm gegenüber einem Dritten obliegende **Amtspflicht verletzt** haben. Die Amtspflichten ergeben sich aus den ihm nach dem RPfIG übertragenen Aufgaben.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gehört es unter anderem zu den Amtspflichten des Rechtspflegers, den Verkehrswert sachgerecht festzulegen. Nach § 74a Abs. 5 ZVG wird der Verkehrswert vom Vollstreckungsgericht, bzw. vom Rechtspfleger, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Rechtspfleger ist deshalb verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Natur zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.

Der Rechtspfleger hat damit nicht nur gegenüber den Gläubigern, sondern insbesondere auch gegenüber den Bietinteressenten und dem Ersterer als „Dritten“ im Sinne des § 839 BGB eine große Verantwortung, denn diese geben ihr **Gebot im Vertrauen auf die Richtigkeit** des vom Vollstreckungsgericht festgesetzten Verkehrswertes ab.

Für die Festsetzung eines sachgerechten Verkehrswertes müssen gemäß § 194 BauGB alle wertbeeinflussenden Eigenschaften berücksichtigt werden. Hierzu gehört beispielsweise auch, dass der Rechtspfleger bei einem ernst zu nehmenden Altlastenverdacht ggf. ein weiteres Gutachten in Auftrag geben muss, soweit die Kosten für ein solches Spezialgutachten in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das Gutachten auf den festzusetzenden Verkehrswert haben kann.

Wurde beispielsweise auf dem zu versteigernden Grundstück zuvor eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt oder eine durch einen Brand zerstörte Kunststoffabrik betrieben, besteht Veranlassung, durch ein – zusätzliches – Altlastengutachten die tatsächlichen Verhältnisse zu ermitteln. Anders lässt sich ein sachgerechter Verkehrswert nicht feststellen. Ein vom Rechtspfleger akzeptierter pauschaler Abschlag im Verkehrswertgutachten des beauftragten Sachverständigen ist in einem solchen Fall nicht ausreichend und kann eine Amtspflichtverletzung darstellen, die zur Haftung führt.

Es kann aber auch sein, dass der Rechtspfleger einen nicht sachgerechten Verkehrswert festsetzt, weil das zugrunde liegende Wertgutachten des Sachverständigen fehlerhaft ist. Eine Haftung für eine fehlerhafte Wertfestsetzung durch den Rechtspfleger gemäß § 74a ZVG aufgrund eines unzutreffenden Gutachtens setzt voraus, dass der Rechtspfleger vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht erkannt hat, dass der Wertermittler den Verkehrswert der Immobilie nicht sachgerecht ermittelt hat. Sein Verschulden liegt dann darin begründet, dass er ein offenkundig fehlerhaftes Wertgutachten nicht überprüft hat. Der Rechtspfleger haftet nach § 839 BGB für eine vorsätzlich oder fahrlässig begangene Amtspflichtverletzung, also dann, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig einen fehlerhaften Verkehrswert festsetzt.

Ein Beamter handelt vorsätzlich, wenn er die Tatsachen, die die Pflichtverletzung objektiv ergeben, kennt und sich auch der Pflichtwidrigkeit bewusst ist oder mindestens mit dieser Möglichkeit rechnet und sie billigend in Kauf nimmt²².

²² BGH 20, 176/181

Große Fahrlässigkeit ist gegeben, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt wird, schon einfachste, ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt werden und das nicht beachtet wird, was im gegebenen Fall jedem einleuchten müsste. In Abgrenzung zur groben Fahrlässigkeit definiert das Gesetz die einfache Fahrlässigkeit in § 276 Abs. 2 BGB wie folgt: „Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt“.

Im Beamtenrecht hat die Rechtsprechung zur Amtshaftung folgende Regel entwickelt: „Fahrlässig handelt der Beamte, der bei Beobachtung der erforderlichen Sorgfalt hätte voraussehen müssen, dass er seinen Amtspflichten zuwider handelt“²³.

Allerdings haftet der Rechtspfleger bei einfacher Fahrlässigkeit nur dann, wenn der Geschädigte seinen Schaden nicht anderweit geltend machen kann (§ 839 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Haftung des Rechtspflegers ist außerdem gemäß § 839 Abs. 3 BGB nachrangig. Nach § 839 Abs. 3 BGB tritt die Ersatzpflicht nicht ein, wenn es der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden. Der Geschädigte muss also zuerst alle ihm möglichen Rechtsmittel erfolglos geltend gemacht haben, bevor er sich mit seinem Schadensersatzanspruch an den Staat bzw. die Körperschaft, in deren Dienst der Rechtspfleger steht, wenden kann. Geht er diesen Weg nicht, so kann das dazu führen, dass er seinen Haftungsanspruch nicht durchsetzen kann.

Gegen die Entscheidungen des Rechtspflegers ist nach § 11 RPFiG das Rechtsmittel gegeben, das nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften zulässig ist (z. B. die sofortige Beschwerde gegen den Wertfestsetzungsbeschluss gem. § 74a Abs. 5 S. 3 ZVG). Ist gegen die Entscheidung nach den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften ein Rechtsmittel nicht gegeben, so findet die Erinnerung statt, die innerhalb der für die sofortige Beschwerde geltenden Frist einzulegen ist. Der Rechtspfleger kann der Erinnerung abhelfen. Erinnerungen, denen er nicht abhilft, legt er dem Richter zur Entscheidung vor. Auf die Erinnerung sind im Übrigen die Vorschriften über die Beschwerde sinngemäß anzuwenden.

²³ BGH 117, 240/249

Die Entscheidungen des Rechtspflegers sind übrigens keine „Urteile in Rechtssachen“ im Sinne des § 839 Abs. 2 BGB. Dieses so genannte „Richter-Privileg“, das eine Haftung bei einem Urteil in einer Rechtsache nur dann zulässt, wenn die Pflichtverletzung zugleich eine Straftat auslöst, gilt für Rechtspfleger in der Zwangsversteigerung nicht.

Kann eine Haftung des Rechtspflegers wegen vorsätzlicher oder fahrlässiger Amtspflichtverletzung festgestellt werden, haftet nicht der Rechtspfleger persönlich, sondern der Staat bzw. die Körperschaft, bei der er angestellt ist, denn nach Artikel 34 des Grundgesetzes (GG) haftet der Staat für die durch seine Beamten verursachten Schäden:

„Verletzt jemand in Ausübung eines ihm anvertrauten öffentlichen Amtes die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, so trifft die Verantwortlichkeit grundsätzlich den Staat oder die Körperschaft, in deren Dienst er steht. Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit bleibt der Rückgriff vorbehalten. Für den Anspruch auf Schadenersatz und für den Rückgriff darf der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen werden.“

Aufgrund dieser Staatshaftung ist eine persönliche Haftung des Rechtspflegers gegenüber dem Geschädigten also ausgeschlossen, zumindest, soweit es sich um Schäden handelt, die er in Ausübung der ihm nach dem RPfIG übertragenen amtlichen Tätigkeiten verursacht. Nur in Ausnahmefällen kann der Staat, bzw. die Körperschaft, bei der er in Diensten steht, beim Rechtspfleger Rückgriff nehmen; dies betrifft aber nicht die Haftung dem Dritten (Ersteher oder Schuldner) gegenüber.

1. Der Rechtspfleger ist ein Beamter, dem nach dem RPfIG bestimmte Aufgaben des Amtsgerichts übertragen sind. Für die Ausschließung und Ablehnung des Rechtspflegers sind die für den Richter geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.
2. Der Rechtspfleger haftet dem Geschädigten gegenüber nicht persönlich, da nach § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG die Haftung für Amtspflichtverletzungen auf den Staat, bzw. die Körperschaft übergeht, bei der der Rechtspfleger angestellt ist. Der Staat/Dienstherr kann nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Amtspflichtverletzung den Rechtspfleger in Regress nehmen.
3. Eine Haftung für die Tätigkeit eines Rechtspflegers im Zwangsversteigerungsverfahren besteht bei vorsätzlicher und fahrlässiger Verletzung einer Amtspflicht. Liegt nur einfache Fahrlässigkeit vor, kann der Rechtspfleger erst dann in Anspruch genommen werden, wenn der Geschädigte nicht auf andere Weise Ersatz verlangen kann.
4. Der Rechtspfleger haftet nachrangig. Das bedeutet, dass der Geschädigte zunächst alle ihm zustehenden Rechtsmittel geltend gemacht haben muss, um seinen Schaden ersetzt zu bekommen, bevor er den Rechtspfleger (bzw. den Staat oder die Körperschaft, bei der der Rechtspfleger in Diensten ist) in Anspruch nehmen kann. Unterlässt er vorsätzlich oder grob fahrlässig diesen Rechtsweg, entfällt die Haftung.

5. Besonderheiten der Verkehrswert-ermittlung

Nach § 74a ZVG ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Die [Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens](#) erfordern es, dass die Immobilienbewertung auf die [Umstände des Zwangsversteigerungsverfahrens auszurichten](#) ist. So kann der Vollstreckungsschuldner beispielsweise nicht gezwungen werden, eine Objektbesichtigung durch den Sachverständigen zu gestatten. Die Objektbesichtigung ist jedoch regelmäßig wesentliche und selbstverständliche Voraussetzung der Verkehrswertermittlung. Aus dieser und aus einer Reihe weiterer besonderer Umstände ergeben sich [besondere Handlungserfordernisse](#).

Das vollständige Kompendium beantwortet die Fragen nach den Besonderheiten der Immobilienbewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

6. Anforderungen an Verkehrswertgutachten

Inwieweit es sich um ein [Gutachten](#) eines [Sachverständigen](#) über den [Verkehrswert](#) einer Immobilie handelt, lässt sich anhand der Beantwortung weniger Fragen näherungsweise beurteilen:

- : Ist der Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage aktueller Daten des örtlichen Grundstücksmarkts abgeleitet?
- : Sind die Wertansätze der Immobilienbewertung begründet?
- : Ist das Gutachten verständlich und nachprüfbar?
- : Sind die anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung berücksichtigt (ImmoWertV)?

- : Ist die Immobilienbewertung professionell, unabhängig, unpartei-lich und in Hinblick auf das Ergebnis weisungsfrei erstellt?
- : Ist der ausgewiesene Verkehrswert am Markt erzielbar?

Sind die gestellten Fragen mit ja zu beantworten, kann vermutet werden, dass es sich um eine **sachverständige Leistung** handelt. Muss **eine der Kardinalfragen verneint** werden, ist die Verkehrswertermittlung mit einiger Wahrscheinlichkeit **unbrauchbar**, weil **kein Gutachten vorliegt** und der ausgewiesene **Verkehrswert** somit **zweifelhaft ist**.

Die Tatsache, dass auf dem Deckblatt einer Immobilienbewertung „Gutachten“ steht, macht einen Bericht über eine Immobilienbewertung für sich alleine nicht zum Gutachten. Die Ausführungen im vollständigen Kompendium sollen es ermöglichen, die Geeignetheit bzw. die fehlende Eignung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien näherungsweise zu beurteilen.

IfS-Bodenseeforum – Jahreskongress Immobilienbewertung

Das Wissens- und Kontaktforum der Immobilienbewertung findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen (Bodensee) statt. Veranstalter sind das Institut für Sachverständigenwesen und Hans Netscher Immobilienanalyse & Bewertung. Hohe Informationsdichte, größtmögliche Praxisnähe und neue Kontakte machen das Bodenseeforum zum Jahresereignis der Immobilienbewertung.

Der vorliegende Auszug aus dem Kompendium zur Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung geht auf die Vorträge anlässlich des Bodenseeforums 2010 zurück. Das Schwerpunktthema „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung“ hatte vielfältige Reaktionen hervorgerufen und gezeigt, dass ein Kompendium zur Bewältigung der Praxis von den Sachverständigen gewünscht und für erforderlich gehalten wird.

Weitere Informationen unter **www.bodenseeforum.net** oder per E-Mail: **info@bodenseeforum.net**.



Fax: 0221/912771-99

IfS
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln

Tel.: 0221/912771-0
Fax: 0221/912771-99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Voraussichtlich ab Mai 2011 ist das vollständige Kompendium zur Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung erhältlich. Gerne informieren wir Sie über die Neuerscheinung – schicken Sie uns einfach dieses Informationsblatt ausgefüllt zurück, am besten per Fax.

Ja, ich habe Interesse an der vollständigen Ausgabe „Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung – Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen“ und möchte über die Neuerscheinung informiert werden.

Firma _____

Titel/Berufsbezeichnung _____

Vorname, Name _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Tel./Fax _____

E-Mail _____

Ort, Datum

Unterschrift



Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung

Wenn es um Immobilienbewertung geht, sprechen Sachverständige, Rechtspfleger, Gläubiger und Finanzierer, Bietinteressenten und Ersteher, Schuldner, Steuerberater und Rechtsanwälte nicht die gleiche Sprache. Die Praxis der Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung zeigt, dass ein hoher Informationsbedarf vorliegt.

Was sind die Anforderungen an Immobilienbewertungen in der Zwangsversteigerung, welche Rechtsgrundlagen sind zu berücksichtigen, was haben Rechtspfleger und Sachverständige bei Auftragserteilung und Durchführung der Immobilienbewertung zu beachten und was droht, wenn's denn mal schief gehen sollte? Vielfältige Fragen, die das Kompendium zu beantworten sucht. Daher ist das Kompendium als Ratgeber für die Praxis verfasst.

Dieser Auszug aus dem Kompendium ist als Sonderdruck erschienen. Der Schwerpunkt liegt in den rechtlichen Grundlagen, die mit Praxis-hinweisen ergänzt werden.