

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 20

Dr. Clemens Bewer

SACHVERSTÄNDIGEN-VERGÜTUNG
SVV

3. Auflage
1981



Verlag
PFLUG und FEDER
5300 BONN 1 — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils nur eine Fragestellung. Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im November 1975 Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die Vergütung der landwirtschaftlichen Sachverständigen bei Tätigkeit für Gerichte, Staatsanwaltschaften und Enteignungsbehörden richtet sich nach den Kostenvorschriften des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen.

Die Vergütung für sonstige Tätigkeit bedarf der schriftlichen Vereinbarung vor Beginn der Tätigkeit. Denn es besteht keine verbindliche Vergütungsordnung. Ebenso fehlt es an stichhaltigen Vergütungsempfehlungen oder Richtsätzen.

Das hier abgedruckte Gutachten behandelt einen Fall, in dem eine vorherige Vereinbarung nicht geschlossen war. Der Verfasser wurde anschließend beauftragt, die Vergütungsrechnung seines Kollegen zu prüfen. Da derartige Prüfungsaufgaben wiederholt auftreten, war erforderlich, ein Berechnungsschema mit hinreichenden Leistungsabstufungen zu bilden. Zweck der Bemühung ist, die sogenannte "übliche Vergütung" auszuweisen, die bei fehlender Vereinbarung dem Sachverständigen gesetzlich zusteht.

G U T A C H T E N

15. Oktober 1975

Landwirt Karl S. aus C., Kreuzstraße 15
übertrug durch Schreiben seines Bevoll-
mächtigten, Rechtsanwalt V.,
vom 17.9.1975
dem Unterzeichner,
ein Gutachten zu erstatten
zu folgender Frage:

Entspricht der von dem landwirt-
schaftlichen Sachverständigen
Peter Z. aus M. für Gutachtener-
stattung beanspruchte Vergütungs-
betrag von DM 8.351,20 der üblichen
und angemessenen Vergütung für ein
Gutachten, wie es Herr Z. erarbeitet
hat?

Folgender Zusammenhang liegt zugrunde:

In ungeteilter Erbengemeinschaft sind Landwirt Karl E. und seine Schwester Hermine P., geborene S., Eigentümer zweier Höfe.

- a) Nebenerwerbsstelle in A., 2,97 ha groß; die Flächen liegen am Rande des Stadtgebietes der Kleinstadt A. und haben Bau-erwartungswert; die Stelle ist nicht Hof im Sinne der Höfeordnung; Einheitswert DM 9.400,--.
- b) Hof in C., Landkreis D., 31,55 ha groß, Einheitswert DM 42.500,--; lt. Planung des Autobahnneubauamtes D. werden für Anlage des BAB-Kreuzes bei D. die wichtigsten Flächen des Hofes in Anspruch genommen werden; die Restflächen eignen sich nicht als wirtschaftsfähige Betriebsfläche und müssen voraussichtlich an andere Landwirte abgegeben werden.

Die Geschwister wollen sich auseinandersetzen, haben jedoch gegensätzliche Vorstellungen über die Werte der beiden Höfe. Beide gemeinsam beauftragen am 30.4.1975 den landwirtschaftlichen Sachverständigen Peter Z., die Verkehrswerte gutachtlich zu ermitteln.

Bei seiner ersten Besichtigung am 6.5.75 stellte der Sachverständige Z. fest, daß entsprechend den örtlichen Marktverhältnissen ein Teil der Gebäude beider Höfe auch ohne zugehöriges Land veräußert werden kann und insoweit gesonderte Werte hat.

Er veranlaßte daher im Einvernehmen mit seinen Auftraggebern zunächst die Beurteilung und Bewertung der Bausubstanz durch einen vereidigten Gebäudesachverständigen. Daraus ergab sich die Bausubstanz der Nebenerwerbsstelle mit DM 80.000,-, die des Hofes in C. mit 235.000,-. Der Bausachverständige erhielt gesonderte Vergütung für seine Tätigkeit.

Danach fertigte der Sachverständige Z. das umfassende Gutachten. Für beide Höfe untersuchte er mehrere Verwertungsalternativen. Das Gutachten umfaßt 68 Seiten. Drei Kartenanlagen 1 : 10.000 mit genauen Einzeichnungen der Grundstücke und Gebäude sind angefügt.

Die Nebenerwerbsstelle bewertet er mit DM 258.000,-, den Hof in C. mit DM 546.500,-, jeweils einschließlich Gebäudewerten. Gutachtendatum ist der 3.7.1975.

Am 18.8.75 fand eine eingehende Erörterung mit den Gutachtenbestellern statt. Dabei kam zum Ausdruck, daß man kürzlich mit dem Autobahnneubauamt zu einer Einigung gelangt sei. Das Amt nimmt 15,36 ha in Anspruch. Die Verkehrswertentschädigung betrage DM 260.000,-; für Nebenschäden aller Art werden DM 165.000,- gezahlt. Die Eigentümer baten um eine Gutachtenergänzung, worin die so veränderten Verhältnisse und der verminderte Wert der Reste des Hofes in C. zu berücksichtigen seien.

Die Ergänzung fertigte der Sachverständige Z. unter dem 29.7.1975. Die Bewertung der Nebenerwerbsstelle blieb darin unverändert mit DM 258.000,-. Der Hof in C. wurde nunmehr mit DM 496.000,- bewertet; dabei wurden die werterheblichen Entschädigungsbeträge mit berücksichtigt, nicht jedoch diejenigen Nebenschäden, die allein den Bewirtschafter Karl S. betreffen.

Das gutachtliche Ergebnis anerkennen Geschwister Karl S. und Hermine P. Jedoch wendet sich Karl S. gegen die vom Sachverständigen Z. beanspruchte Vergütung.

Dem Unterzeichner standen die Akten zur Verfügung, Kartenmaterial lag vor. Um das Gutachten des Kollegen Z. würdigen zu können,

hat Unterzeichner am 1. Oktober 1975 beide Bewertungsobjekte besichtigt. Am selben Tage fanden Erörterungen statt sowohl mit Landwirt Karl S. und seinem Bevollmächtigten, Rechtsanwalt V., wir auch mit Herrn Kollegen Z., wobei er u.a. seinen Zeit- und Kostenaufwand darlegte.

Art des Gutachtens

Das Gutachten des Sachverständigen Z. stellt keine einfache Schätzung dar. Es ist ein durchgearbeitetes und begründetes Gutachten. Es ist mit zahlreichen Vergleichswerten versehen und mit schlüssigen Darlegungen. Dasselbe gilt für das Ergänzungsgutachten.

Die Gutachtenmaterie stellte den Gutachter vor problematische Aufgaben. Sie waren nur zu lösen bei umfangreicher Erfahrung und guter Sachkenntnis. Die Gutachtenbesteller und der Unterzeichner haben keinen Zweifel daran, daß die Aufgabe richtig gelöst und die Lösung überzeugend dargestellt ist.

Fehlende Grundlagen zur Vergütungsberechnung

=====

Für Sachverständige besteht keine verbindliche Vergütungsordnung. Der Berufsverband, Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS), hat 1970 ein unverbindliches Honorar- und Leistungsverzeichnis veröffentlicht. Das Verzeichnis enthält Rahmensätze, nicht aber Abstufungen für unterschiedliche Leistungen. Das Kartellamt hatte 1970 unter Hinweis auf § 38 Abs. 2

des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen die frühere Gebührenordnung des Verbandes als unzulässig erklärt und für das neue Verzeichnis nur Rahmensätze zugelassen. Da es hiernach an Grundlagen fehlt, ist besonders wichtig, vor Erledigung der Gutachtenaufgabe eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich der Vergütung zu treffen. Der Sachverständige Z. hat versäumt, diese Vereinbarung herbeizuführen. Auch mündlich ist nichts vereinbart worden. Weder Auftraggeber noch Gutachter haben die Sprache auf die Vergütung gebracht.

Anspruch auf übliche Vergütung

=====

§ 632 Abs. 2 BGB kommt bei der geschilderten Sachlage in Wirkung. Er lautet:

Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.

Taxen im Sinne des § 632 Abs. 2 sind behördliche Preisfestsetzungen für Dienstleistungen, die an die Stelle vereinbarter Entgelte treten. Sie können auf Bundes- oder Landesebene festgesetzt sein. Beispiele hierfür sind die Taxen aufgrund des § 76 f. GewO, die Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte und die Gebührenordnung für Ärzte sowie für Zahnärzte (Bremer, Der Sachverständige, Heidelberg 1973, 2. Auflage).

Eine Taxe in diesem Sinne besteht für die landwirtschaftlichen Sachverständigen nicht.

Das einzige, was aus dem Gesetz für den vorliegenden Fall entnommen werden kann, ist, daß der Sachverständige Z. Anspruch auf die übliche Vergütung hat.

Höhe der üblichen Vergütung

=====

Weder aus der Rechtsprechung noch aus der Literatur kann man entnehmen, in welcher Weise die übliche Vergütung der landwirtschaftlichen Sachverständigen zu bestimmen ist.

Unterzeichner hat aus eigener Praxis, aus zahlreichen Erörterungen mit Kollegen und aus der Tätigkeit in einem Fachausschuß des HLBS Überblick über die üblichen Entgeltforderungen. Daraus entstand nach mehrfacher Überarbeitung ein Schema, das es erlaubt, das übliche Entgelt im Einzelfall zu berechnen.

Ohne Schema ist die Aufgabe nicht lösbar, da verschiedene Leistungsmerkmale zueinander in vernünftige Beziehung gebracht werden müssen.

Das Berechnungsschema lautet:

1. Das Honorar wird nach dem Wert berechnet. Der Wert ist die Gutachtensumme, bei Beratungen derjenige des Beratungsobjekts, bei Pacht- und anderen Verträgen das Zehnfache der Jahresleistung, bei Vergleichen die Forderungshöhe. Zur Berechnung des Honorars wird der Grundbetrag der Tabelle I mit dem Zehntelsatz der Tabelle II multipliziert.

2. Bei Pachtübergaben ist 1 % die Regel.

3. Ermäßigung. Der Wert vorangegangener Spezialgutachten wird vom Wert nach Ziff. 1 abgesetzt. Bei veränderter Verwendung wird ein entsprechender Teil abgesetzt.

4. Erhöhung. Das Honorar wird erhöht um 30 % für Tätigkeit im gemeinsamen Auftrag gegensätzlicher Parteien, um 10 % für Obmannstätigkeit in einer Sachverständigenkommission.

5. Mehrere Objekte. Bearbeitung getrennter Objekte führt zu getrennter Honorarberechnung.

6. Mehrere Sachverständige. Jeder Sachverständige erhält, was er bei Einzeltätigkeit zu erhalten hätte.

7. Mindesthonorar. Als Mindesthonorar gilt das Zeithonorar. Es beträgt derzeit DM 30,-- je Stunde der nebenberuflichen und DM 45,-- je Stunde der hauptberuflichen Sachverständigen. Mitarbeiterstunden je nach Qualifikation derzeit DM 20,-- bis DM 30,--. Ist für ein Gutachten Mindesthonorar in Ansatz gekommen, so hindert das nicht, für die Gutachtenergänzung oder -verteidigung Wertehonorar zu berechnen.

8. Auslagenerstattung. Neben dem Honorar werden die Spezialkosten in Rechnung gestellt: Fahrtkosten DM -,35 je PKW-km, Reisespesen DM 35,-- pro Tag, Übernachtungen, Schreibkosten DM 2,50 je Schreibmaschinentextseite und DM 5,-- je Schreibmaschinen-Tabellenseite, Durchschriften je DM -,50, Fotokopien, Porto, Telefon, Kartenmaterial u.a. Bis zur Höhe von 10 % des Honorars, maximal bis DM 400,--, kann der Kostenausgleich als Pauschale berechnet werden.

9. Mehrwertsteuer. 5,5 v.H., sofern nicht die Regelung für niedrigen Umsatz gemäß § 19 UStG zur Anwendung gelangt.

10. Fälligkeit, Zinsen. Die Vergütung ist mit Abschluß der Tätigkeit fällig. Bei länger dauernder Tätigkeit werden monatliche Abschlagszahlungen gemäß Zeitaufwand gezahlt. Zinsberechnung auf fällige Vergütungsbeträge ab 15. Tag nach Rechnungsdatum; Jahreszinssatz 8 v.H.

T A B E L L E I

Wert DM	Grundbetrag in v.H. des Werts	Wert DM	Grundbetrag in v.H. des Werts
10.000	2,00	600.000	0,59
<u>20.000</u>	<u>1,61</u>	700.000	0,56
30.000	1,45	800.000	0,54
40.000	1,33	900.000	0,52
50.000	1,25	<u>1.000.000</u>	<u>0,50</u>
60.000	1,18	2.000.000	0,40
70.000	1,12	3.000.000	0,36
80.000	1,07	4.000.000	0,33
90.000	1,03	5.000.000	0,31
<u>100.000</u>	<u>1,00</u>	6.000.000	0,30
200.000	0,81	7.000.000	0,28
300.000	0,73	8.000.000	0,27
400.000	0,67	9.000.000	0,26
500.000	0,63	<u>10.000.000</u>	<u>0,25</u>

Für Zwischenwerte wird der Grundbetrag rechnerisch linear festgestellt.

T A B E L L E II

	Schätzungs - GA		Gutachten im eigentlichen Sinne		
	<u>kurz</u> z.B. Mengen- schätzg., überschläg. Wert- schätzg., Beleihungs-GA, Schätzserien, mündl. GA	<u>eingehend</u>	mit Begründung		
1. Gutachten GA-Ergänzung 2. ohne zusätzl. Ermittlung 3. mit zus. Erm.	A 3/10	B 5/10	C 10/10	D 15/10	E 20/10
4. Beratung fallbezogen (nicht fort- laufend be- triebswirt- schaftlich)	1/10 2/10	2/10 3/10	3/10 5/10	5/10 8/10	6/10 10/10
	H o n o r i e r u n g w i e G u t a c h t e n			schwierig	
	<u>kurz</u>			m. fachl. Kontraktgest.	
	<u>eingehend</u>			mit Erarbeit. d. Entscheid. Merkm.	
	Hinweis - Berat.		Beratung mit Sachbearbeitung		

Gutachtenverteidigung wie -ergänzung

Hof in C.

Ziff. 1	Wert = Gutachtensumme DM 546.500,- Gebäudewert lt. Spezial- gutachten DM 235.000	
Ziff. 3	Davon gesondert verwertbar	- DM 130.000,-
		<hr/>
Maßgeblicher Wert		DM 416.500,-
Tabelle I	400.000 - 0,67 % 500.000 - 0,63 %	
% Satz	416.500 - 0,66 %	DM 2.748,90
Tabelle II	Spalte D wie vor	
Zehntelsatz	15/10 2.748,90 x 15/10	= DM 4.123,35
Ziff. 4	Erhöhung um 30 %, ergibt	DM 5.360,36
		<hr/>

G U T A C H T E N E R G Ä N Z U N G

Nebenerwerbsstelle

keine Ergänzung

Hof in C.

Ziff. 1	Wert	DM 496.000,-
Ziff. 3	Verwendeter Teil aus Spezial-GA	- DM 130.000,-
		<hr/>
Maßgeblicher Wert		DM 366.000,-
Tab. I	0,69 %	DM 2.525,40
Tab. II	Spalte C (die Ergänzung war mit Begründung versehen worden, jedoch nicht ausführlich)	
Zehntelsatz	3/10	DM 757,62
Ziff. 4	Erhöhung um 30 %, ergibt	<hr/> DM 984,91

Honorar	DM	2.950,35
	DM	5.360,36
	DM	984,91
		<hr/>
	DM	9.295,62

Das Mindesthonorar
gem. Ziff. 7 liegt unter
dieser Zahl und kommt
nicht zum Ansatz
(132 Stunden).

Auslagenerstattung	DM	436,50	nicht strittig
		<hr/>	
	DM	9.732,12	

Mehrwertsteuer 5,5 % (UStG § 12 Abs. 2, Ziff. 5)	DM	535,27
		<hr/>

Vergütung gesamt	DM	10.267,39
		=====

Hinzuzurechnen sind die Zinsen gemäß
Ziff. 10.

Jeden der beiden Gutachtenbesteller trifft
eine Hälfte der Vergütung.

Schluß

=====

Der Sachverständige Z. hatte DM 8.351,20 einschließlich Mehrwertsteuer geltend gemacht. Der Betrag liegt zweifelsfrei im Rahmen der üblichen und angemessenen Vergütung.

Das Gutachten ist unter Beachtung der mit dem Sachverständigen eid übernommenen Pflichten erstattet.