

Sachverständiger? ... oder Gutachter?? ...oder Was???

von Dipl.-Sachverständigen (DIA) **Achim Menrad**

In letzter Zeit wird Spanien, und im besonderen Mallorca, von einer sagenhaften Akademikerwelle geradezu überschwemmt. Schlägt man die Anzeigen in den verschiedenen Wochen- oder Monatszeitungen auf, kann man ständig neue Anwälte, Ärzte, Steuerberater, Architekten usw. finden. Eigentlich alles ehrenwerte Berufe mit geschützten Titeln in der EU, die in Spanien durch ordentliche Arbeit ihren Lebensunterhalt verdienen wollen.

Leider mehren sich die „schwarzen Schafe“, denen es scheinbar nur um „Abzocken“ von Gutgläubigen geht. Manchmal stellt sich bei näherer Überprüfung heraus, daß einige mit „gezinkten Karten“ spielen - der neue Steuerberater hat eigentlich nur eine Prüfung als „Industriekaufmann“ vor 10 Jahren abgelegt und der Architekt war bis vor 8 Wochen auf deutschen Baustellen ein „Maurer“ ohne sonstige weitere Ausbildung.

Wen wundert es dann, wenn plötzlich „Bausachverständige“ auftauchen, öffentlich damit in Zeitung und Rundfunk werben und den eigentlich ungeschützten Titel als Berufsbezeichnung verwenden? Lockt das scheinbar sagenhafte Honorar oder verkauft sich mit dem selbsternannten Titel eine total andere Leistung oder ein Produkt besser?

Hier soll anhand von Fakten das

SACHVERSTÄNDIGEN- (UN)WESEN in SPANIEN

etwas näher beleuchtet werden.

Bis zum heutigen Tag ist die Berufsbezeichnung „Sachverständiger“ oder „Gutachter“ in Deutschland und Spanien nicht gesetzlich geschützt. Wer sich als solcher betätigen oder so nennen will braucht keine behördliche Zulassung, er kann also seine Dienste anbieten und sich so bezeichnen, wie er glaubt, in der Öffentlichkeit am besten klar zu kommen.

Es ist aber in beiden Ländern vom zivil- und strafrechtlichen Tatbestand einer Täuschung oder von Betrug auszugehen, wenn sich jemand als Sachverständiger bezeichnet ohne die nötigen Voraussetzungen zu erfüllen. Auch kann darin eine sitten- und / oder irreführende Werbung vorliegen.

Irreführend ist die Bezeichnung immer dann, wenn einem selbsternannten Sachverständigen die **besondere Sachkunde** und das entsprechende **Erfahrungswissen** fehlen. Die Ausbildung z.B. als Architekt oder Bau-Ingenieur beinhaltet eine normale, und keineswegs einer besonderen Sachkunde.

Das IfS Institut für das Sachverständigenwesen definiert: „**Unter besonderer Sachkunde versteht man, dass der Sachverständige überdurchschnittliche Kenntnisse, Erfahrungen und Fähigkeiten auf einem bestimmten, abgegrenzten Sachgebiet nachweisen kann und dass er in der Lage ist, einen konkreten Streitfall in Gutachtenform nachvollziehbar, nachprüfbar und verständlich zu bearbeiten.**“

Weiterhin heißt es: „**Bedenken gegen die Eignung bestehen, wenn der Sachverständige oder Gutachter nicht Gewähr dafür bietet, daß er die Sachverständigen-tätigkeit pflichtgemäß ausüben wird. Er muss die Gewähr für Unparteilichkeit, Unabhängigkeit, Objektivität, Besonnenheit und Einhaltung seiner besonderen Pflichten als freier Sachverständiger bieten.**“

Zur genauen Definition und Abgrenzung liegen Entscheidungen von deutschen und spanischen Gerichten vor.

In einem deutschen Gerichts-Verfahren ist der Sachverständige Gehilfe des Richters. Dort wird überprüft, bei welchem Sachverständigen die zur Erstattung des Gutachtens erforderliche Sachkunde und Eignung vorliegen und wer gerichtsanerkannt ist.

Die Auswahl des Sachverständigen liegt im freien Ermessen des Gerichts, insbesondere wenn

- **Spezialkenntnisse**, z. B. für **spanische Eigenarten und Besonderheiten** in der Bewertung erforderlich sind und
- **keine öffentliche Bestellung** in Deutschland für z.B. das **Fachgebiet „Bewertung spanischer Immobilien“** möglich ist.

Das spanische Sachverständigenwesen ist nicht so eindeutig wie in der deutschen ZPO geregelt und hinkt den deutschen und auch den weitgehenden europäischen Grundsätzen (noch) nach. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige gibt es nicht. Die Bestellung als spanischer „Gerichtsgutachter“ beinhaltet jedoch eine akademische Ausbildung und eine Prüfung. Spanische Architekten oder Bauingenieure (Aparejadores) müssen in der jeweiligen Kammer registriert sein, sind damit aber nicht automatisch Sachverständige.

Bei spanischen Rechtsstreiten zu **Bauschäden /-mängel** ist bereits im Vorfeld üblicherweise für jede Partei ein eigener „Gutachter“ tätig. Nur wenn im gerichtlichen Verfahren keine für den Richter überzeugende Feststellung der Sachverständigen vorliegt, beauftragt dieser einen Gerichtsgutachter um danach zu entscheiden.

Der spanische Sachverständigenbereich **Immobilienbewertung** ist stark nach den Bedürfnissen der Banken ausgerichtet. Dort steht die Bonität des Kreditnehmers und nicht der eindeutige Marktwert eines Objektes im Vordergrund.

Entsprechend werden spanische Gutachten, auch wenn sie beglaubigt übersetzt sind, häufig in deutschen Rechtsverfahren nicht anerkannt.

Welcher gewiefte Anwalt lässt sich schon ein Gutachten über einen Schätz- oder Beleihungswert, statt eines nachvollziehbarem Verkehrs- oder Marktwert unterjubeln?

Wichtig ist noch dass, auch in Spanien, jeder Ratgebende – Anwalt, Arzt, Steuerberater usw. und auch **Gutachter** – für die Richtigkeit seiner Informationen **haftet**. Dienstleister mit korrekter Ausbildung können daher immer eine **Haftpflichtversicherung für das entsprechende Tätigkeitsgebiet** nachweisen.

Sprechen Sie Ihren Sachverständigen oder Gutachter also neben seinen „Diplomen“ auch auf die Versicherung an – und lassen sich neutrale Referenzen vorlegen.

Weitere Informationen sind auf unserer Website www.immosv.com enthalten. Klicken Sie die einzelnen Bereiche an und drucken Sie sich die für Sie interessierenden Artikel oder Beiträge aus.