



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Adolf Krohn, D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 3

**seit 1996**

- Gerichtsgutachten
- Privatgutachten
- Schiedsgutachten § 317 BGB
- Schiedsurteile §§ 1026 ff ZPO
- Seminare / Schulungen

Mitglied im D-M-T

„Deutscher Mietgerichtstag e.V.“

## Wichtige Hinweise für die Suche nach einem fachlich geeigneten Sachverständigen.

Der Autor und Betreiber dieser Seiten ist seit 1984, also seit 33 Jahren als Prüfer tätig. In dieser Zeit wurden im nationalen und internationalen Umfeld weit über 1.000 Gutachten gefertigt. Der Autor weiß was zu beachten ist, um einen fachlich und charakterlich geeigneten Sachverständigen zu finden. Die persönliche Erfahrung des Autors wird in der Folge dargestellt:

Von 1984 bis laufend Baurevisor = 33 Jahre national und international, beginnend bei der US-Army in Mainz.

Von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten. Die Idee für dieses Sachverständigengebiet hatte ich 1995 und war ab 1996 aus dem Stand voll ausgelasteter Berufssachverständiger.

Von 2012 bis 2021 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten, Betriebskosten, Bau- und Bauablaufprüfungen.  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.

[www.Heizkostenverordnung.de](http://www.Heizkostenverordnung.de)  
[www.Waermelieferung.de](http://www.Waermelieferung.de)

[www.Mietsachverstaendige.de](http://www.Mietsachverstaendige.de)  
[www.internal-audit.de](http://www.internal-audit.de)

Wer einen Sachverständigen sucht muss „Suchen“ im wörtlichen Sinne verstehen. In Deutschland gibt es u.a. die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die nach dem formalen Leitbild, fachlich kompetent, charakterlich geeignet und bei der Begutachtung neutral sein sollen. Dieser hohe Anspruch ist in der Praxis schon lange nicht mehr allgemeingültig. Auch die von den Kammern bestellten Personen



### Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.: 06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

brauchen Aufträge und verstoßen nicht selten gegen die ethischen Ansprüche, die für das Berufsbild vor über 10 Jahren noch selbstverständlich waren.

Mitverursacht wird dies durch eine Politik der bestellenden Kammern, die bewusst darauf verzichten, Personen mit speziellen Fachkenntnissen und Erfahrungen als Sachverständige zu bestellen. Die Kammern setzen auf Generalisten, die bei einer immer komplizierteren Welt in großen Bereichen alles können sollen und wenn sie im Einzelfall überfordert sind, sich irgendwie durchmogeln.

Sachverständige für Mietnebenkosten und Betriebskosten oder Bau- und Bauablaufprüfungen, z.B. mit dem Schwerpunkt auf Wirtschaftskriminalität, werden von den Kammern seit über 10 Jahren nicht mehr bestellt.

Ein von den Kammern benannter Sachverständiger, der die Bewertung von Immobilien beherrscht, auch Wohnungsmieten mit oder ohne vorhandenem Mietspiegel berechnen kann, ist regelmäßig mit der Prüfung von Betriebskostenabrechnungen überfordert. Was bei einer kleinen Wohnung nicht unbedingt auffällt, wird bei gewerblichen oder gemischt genutzten großen Immobilienanlagen, Bahnhöfen, kommunalen Einrichtungen, Fachhochschulen, Einkaufszentren, gewerbliche Immobilien und Industrieanlagen sehr problematisch. In der Praxis erlebe ich oft fachlich aber auch von den ethischen Grundlagen her überforderte Sachverständige, die Sachverhalte verändern, konstruieren, erfinden oder sich sogar von Messdienstunternehmen oder Generalunternehmer steuern lassen. Wirtschaftlich ist dies nachvollziehbar, weil auch weniger qualifizierte Sachverständige mit fragwürdigen ethischen Grundlagen von irgendetwas leben müssen. Die damit häufig einhergehenden groben Verstöße gegen die bundesweit geltende Sachverständigenordnung, gehen häufig zu Lasten der Rechtsprechung, wird aber von vielen Kammern stillschweigend toleriert. Mir persönlich sind derartige Fälle zuletzt in 2016 im Aufsichtsbereich einer IHK in Bayern, in Sachsen und in Baden-Württemberg aufgefallen. Den Anteil der so falsch erstellten Gutachten schätze ich positiv gedacht auf nicht unter 30%.

Wenn es, wie in Zivilverfahren üblich, nur um Geld geht, ist es für die einzelne Partei, je nach wirtschaftlicher Situation, vielleicht noch zu ertragen. Tragisch wird es, wenn in Strafverfahren, auf der Grundlage fragwürdiger Gutachten, Angeklagte zu Haftstrafen verurteilt werden. Wenige spektakuläre Fälle gingen durch die Medien. Die in Haft Sitzenden



## **Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland**

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.:06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

und zu Unrecht verurteilten wurden erst nach Jahren aus der Haft entlassen. Dies dauerte in Einzelfällen 7 bzw. 10 Jahre mit einer nicht bekannten hohen Dunkelziffer. Im Raum Worms wurden mehrere Familien zerstört, deren Kinder wurden in Heime gebracht, bis nach einigen Jahren das Landgericht Mainz, die zum Teil schon verbüßten Haftstrafen aufhob. Der Vorwurf des umfangreichen Kindesmissbrauchs hatte sich in Luft aufgelöst, als das LG Mainz sich in der Berufungsinstanz, die der strafrechtlichen Verurteilung zugrundeliegenden Gutachten genauer angeschaut hat. Es gibt auch Gutachter, die sehr geschickt formulieren und Haftungen dadurch ausschließen. Die auch in Deutschland vertriebenen, und mit Industriesilicon gefüllten Brustimplantate, lagen auf dieser Linie, auf der sich auch viele Wirtschaftsprüfer aber auch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige mit ihren Auftragsgutachten bewegen.

Nach meinen auszugsweise gelisteten Referenzen in der Folge gebe ich einige Hinweise, die bei der Auswahl eines geeigneten Sachverständigen beachtet werden sollten.

## Auszug aus meinen persönlichen Referenzen

### OLG, Landgerichte (Betriebskosten für Industrie, Gewerbe und Wohnungen)

LG Ulm 1 S 86/14	LG Bonn 6 S 83/12	LG Oldenburg 5 S 581/13
LG Duisburg 12 O 42/12	LG Oldenburg, 10 O 1044/99	LG Bielefeld 12 O 188/13
LG Oldenburg 5 S 581/13	LG Bochum 1-2 O216/09	LG Düsseldorf 8 O 440/04
LG Osnabrück 12 S 475/09	LG Detmold 25 O 55/11	LG Augsburg 1 O 4324/03
LG Duisburg 2 O 339/09	LG Krefeld 11 C 391/10	LG Saarbrücken 13 B S 93/03
LG Limburg an der Lahn 4 O 446/07	LG Bonn 6 S 237/99	LG Lübeck 4 O 14/02
LG Kaiserslautern HK O 1/99	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Mannheim 4 S 213/01
LG Kleve 5 S 41/09	LG Dessau 6 O 835/01	LG Leipzig 4 O 14/02
LG Leipzig 05 HKO 3352/03	LG Dresden 8 O 6407/03	LG Chemnitz 1 O 3429/03
LG Chemnitz 2 O 2754/02	LG Augsburg 2 O 1396/02	LG Koblenz 6 S 202/05
LG Kleve 5 S 41/09	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Kleve 1 O 425/08
LG Regensburg 6 O 818/03 (3)	LG Leipzig 02 O 2198/09	LG Görlitz 2 S 41/10
OLG Naumburg 12 U 6/07	LG Duisburg 6 O 254/04	LG Bochum 1-2 O 216/09
OLG Rostock 2 U 61/10	OLG Koblenz 10 U 189/13	OLG Düsseldorf I-24 U 76/05

### Amtsgerichte (Betriebskosten für Gewerbeimmobilien und Wohnungen)

AG Hof 14 C 1418/12	AG Ulm 2 C 520/11	AG Arnsberg 3 C 2/13
AG Essen-Steele 21 C 13/13	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Stade 63 C 1202/03
AG Ibbenbüren 30 C 141/13	AG Wuppertal 97 C 266/13	AG Karlsruhe 2 C 398/02
AG Hamburg-Blankenese 533 C 168/13	AG Heidenheim a. d. Brenz 2 C 386/15	AG Oberkirch 1 C 22/15
AG Konstanz Will 9 C 329/13	AG Euskirchen 13 C 253/13	AG Suhl 3 C 593/01
AG Limburg 4 C 2026/98 10	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14	AG Mülheim 35 C 4/14
AG Mülheim 35 C 4/14	AG Oberhausen 31 C 1909/14	AG Pirmasens 3 C 436/03
AG Frankfurt/Oder 2.4 c 961/11	G Völklingen 5 C 615/02-02	AG Potsdam 26 C 331/13
AG Montabaur 10 C 517/13	AG Heidelberg 20 C 35/00	AG Ravensburg 10 C 983/10
AG Essen 15 C 1/14	AG Speyer 34 C 24/10	AG Montabaur 0 C 517/13
AG Essen 196 C 15/15	AG Bottrop 10 C 98/13	AG Wesel 4 C 43/14
AG Düren 44 C 145/13	AG Mülheim 363/02	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14
AG Potsdam 26 C 331/13	AG Ludwigshafen 2 e c 554/14	AG Öhringen 2 C 119/14
AG Reinbek 12 C 524/13	AG Pirmasens 3 C 88/10	AG Sinzig 10 C 550/10
AG Hohenstein-Ernstthal 1C 72/10	AG Hannover 528 C 8426/10	AG Heilbronn 15 C 993/14
AG Koblenz 152 C 436/10	AG Ottweiler 16 C 460/09	AG Essen-Steele 21 C 13/13



### Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.:06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

## Amtsgerichte WEG - Wohnungseigentümergeinschaften

AG Pforzheim 3 UR II 8/00  
AG Heidenheim 15/14 WEG  
AG Friedberg 3 II 4/00 WEG  
AG Ludwigsburg 1 GR I 117/00 WEG  
AG Waiblingen 19 C 2215/08

AG Wesel 34/II 48/99 WEG-3  
AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13  
AG Pforzheim 3 UR II 71/99  
AG Ludwigsburg 3 GR I 90/02  
AG Speyer 34 C 24/10

AG Euskirchen 17(4) II 40/01 WEG  
AG Albstadt GR 1041/03 (WEG)  
AG Euskirchen 4 II 31/01 WEG  
AG Euskirchen 3(17) II 41/01 WEG  
AG Dülmen 3 C 386/08

## Sozialgerichte

SG Bremen S 18 AS 497/13

SG Düsseldorf S 35 AS 653/12

Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.

[www.Heizkostenverordnung.de](http://www.Heizkostenverordnung.de)  
[www.Waermelieferung.de](http://www.Waermelieferung.de)

[www.Mietsachverstaendige.de](http://www.Mietsachverstaendige.de)  
[www.internal-audit.de](http://www.internal-audit.de)

## Auszug aus meinen persönlichen Referenzen nach Arten der geprüften Liegenschaften

- Hallenkomplexe im Saarland, Fachhochschule in Köln, was sich zu einem Rahmenvertrag mit weiteren bereits 5 geprüften Standorten in München, Hamburg und Überlingen entwickelt hat.
- Großer Industrie- und Forschungspark in Wetzlar mit ca. 200.000 qm Nutzfl.
- Flughafen Köln-Bonn und Brauereilager in Sachsen-Anhalt.
- Autozulieferer in einem Industriepark in Oldenburg.
- Schiedsgutachten für 197 Hauseigentümer, auf Veranlassung der BASF Ludwigshafen und neue Heizkostenabrechnungen für 5 Jahre erstellt.
- Industrieanlagen in Wiesbaden, Gera, Offenburg, Mainz, Freiberg.
- Einkaufszentren in Augsburg, Dessau, Saarbrücken, Saarlouis, Aschaffenburg, Aachen, Ahrweiler, Ludwigsburg, Zweibrücken, Suhl, Neudorf, Wesel, Plauen, Hohenstein-Ernstthal, Hamburg, Duisburg, Gießen, Bielefeld, Gera, Zwickau, Brühl, Neuwied, Wetzlar, Trier, Neuss und Düsseldorf.
- Über 10.000 geprüfte Objekte mit Wärmelieferung, [www.Waermelieferung.de](http://www.Waermelieferung.de) im gesamten Bundesgebiet.
- Hotels in Marburg, Bielefeld und Essen.
- Wohnobjekte von der Insel Rügen im Norden bis München oder Kempten im Allgäu und von Aachen im Westen bis ins Zittauer Gebirge,
- Großverfahren für das LG Leipzig ca. 11.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg, Schwerin geprüft und hierfür 60 laufende Regalmeter beschlagnahmter Akten im zentralen Aktenlager der Staatsanwaltschaft Berlin in Berlin-Kreuzberg ausgewertet. Der strafrechtliche Schwerpunkt war Wärmelieferung und Anlagebetrug.
- Sirius Businessparks in Bayreuth, Offenbach, Leinfelden-Echterdingen, Berlin, Magdeburg, weitere Prüfungen sind in Vorbereitung.
- Geschäftsgebäude im gesamten Bundesgebiet und Dienstleistungszentren, wie z.B. diverse Bahnhöfe in Nürnberg, Wiesbaden und Trier.
- Wohn- und Hausgeldabrechnungen der WEG's im gesamten Bundesgebiet.
- Filialbetriebe, Arztpraxen, Kliniken, Krankenhäuser, Hospize, Senioreneinrichtungen, Tief- und Hochgaragen im gesamten Bundesgebiet.



### Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.:06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

- Bauprüfung einer Hauptverwaltung in 86850 Fischach-Aretsried (Müller-Milch).
- Prüfung von Werksneubauten in Kirgisien, Ukraine und Polen (Reemtsma).
- Leitender Baukaufmann Irakisch-Türkische-Pipeline (Mannesmann Anlagenbau)
- Baurevisor in den Instandsetzungswerken der US-Army in Mainz und Darmstadt.
- Baurevisor/Leiter Task-Force bei der THA und Folgegesellschaft.
- Baurevisor Union-Kraftsoff AG (RWE-Konzern).

Nach den Informationen aus der Praxis nun in der Folge einige Hinweise für die Praxis. Versäumen Sie auch nicht meine Broschüren zu den Themen „Mietnebenkosten und Betriebskosten“ und „Heizkostenverordnung“ auszudrucken.

Diese Broschüren werden auf meinen Internetportalen kostenlos zum Herunterladen angeboten.

## Gerichte

Die seit Jahren erkennbaren Versuche der Kammern, durch den Vorschlag nicht hinreichend qualifizierter Personen als Sachverständige auf die Rechtsprechung Einfluss zu nehmen, sollte weiterhin deutlich begegnet werden. Die meisten Gerichtsbezirke haben eigene Dateien, so dass die Abhängigkeit von den Kammern unterschiedlich stark eingeschränkt wird.

Der in Gerichtsbezirken weit verbreitete Glaube daran, dass die Kammern auf der Grundlage ihres gesetzlichen Auftrages im Sachverständigenwesen die Förderung des Rechts vor dem Lobbyismus im Blick haben, das kann für die Qualität der Rechtsprechung sehr problematisch sein. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die sich mangels hinreichender Fachkenntnis als Generalisten im Gerichtsverfahren, wie mit Teflon beschichtet bewegen, nirgendwo anecken und auch Sachverhalte verändern, erfinden, konstruieren oder einfach übersehen, welcher erfahrene Jurist kennt diese Typen nicht? Von der IHK Dresden wurde einer bestellt, der die Grundidee des dänischen Autors Andersen in seinen Gutachten adaptiert. Dieser Autor hat das in vielen Sprachen übersetzte Buch „Des Kaisers neue Kleider“ geschrieben. Methodisch baut der von der IHK Dresden öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige nach mehreren Seiten technischem Kauderwelsch, eine schöne, oft bunte Tabelle ein. Eine solche Tabelle versteht auch ein Jurist, der eben nicht zugeben mag, dass er vor und nach der Tabelle nichts verstanden hat. Fehlteile im Dutzend sind die Folge, wie ich selbst erst in Dresden, Kaiserslautern oder beim OLG Zweibrücken erleben musste.



## Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.: 06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

## Rechtsanwälte

Ein Beweisangebot sollte nicht nur lauten, „Sachverständigengutachten“ sondern möglichst konkret den Sachverständigen mit den verlangten Fachkenntnissen bezeichnen.

Wird die Auswahl allein dem Gericht überlassen, kann es geschehen, dass das Gericht sich eine Person von der IHK vorschlagen lässt, die mangels Angebot z.B. einen Bewertungsgutachter benennt, der Betriebskosten zwar schreiben aber nicht prüfen kann, jedoch darin geübt ist, die fehlende Fachkenntnis zu vertuschen. Die Folgen nach der Vorlage eines fragwürdigen Gutachtens sind, viel Schriftverkehr, eine verärgerte und eine erfreute Partei, wenn das Gericht nichts merkt und ein Fehlurteil verkündet hat. Derartige Abläufe führen zu dicken Akten, deutliche Mehrarbeit bei gleichem Honorar oder Gerichtskosten und sind im Ergebnis ein Beschäftigungsförderungsprogramm für Gerichte und Rechtsanwaltskanzleien. Was sich bei den meisten Prozessen über Betriebskosten selten bis nie rechnet.

## Parteien (Wohnungswesen)

Wenn das Gericht einen Sachverständigen bestimmt hat und den Vorschuss anfordert, sollte auch eine Partei im Rahmen der Fristen recherchieren, ob der Sachverständige als fachlich kompetent bekannt ist. Die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist seit über 10 Jahre kein Garant mehr für fachliche und charakterliche Eignung. Wenn erhebliche Zweifel bestehen, sollten die Bedenken mit dem Gericht kommuniziert werden. Besteht das Gericht auf die Begutachtung und auf den Einsatz der bereits bestimmten Person, kann es wirtschaftlich geboten sein, das Verfahren zu beenden und ggf. die eingeklagte Forderung oder die Erstattung abzuschreiben. Grundsätzlich sollte man dem schlechten Geld kein gutes hinterherwerfen. Fraglich ist sowieso, ob sich ein Rechtsstreit im Privatbereich bei Streitsummen unter 3.000,00 € rechnet. Und wenn, dann sollte zumindest eine Rechtsschutzversicherung das Kostenrisiko begrenzen.

## Parteien (Gewerbeflächen, Hotels, kommunale Flächen usw.)

Bei großen gewerblich oder anders genutzten großen Flächen rege ich an immer die Sachverhalte zu den falsch eingeschätzten Betriebskostenabrechnungen, von einem hierfür qualifizierten Sachverständigen prüfen zu lassen. Sie ersparen sich dadurch die Zeit, z. B. für die in der Regel sehr komplizierten Abstimmungen mit ihrem Rechtsanwalt. Zeit ist für Unternehmer ein knappes kostbares Gut. Auch für die von ihnen



### Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.: 06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

beauftragte Kanzlei ist es wesentlich einfacher und zeitsparender auf der Grundlage der Feststellungen in einem Gutachten zu argumentieren.

In vielen Fällen können sich auf der Grundlage eines qualifizierten Gutachtens gerichtliche Auseinandersetzungen erübrigen, wenn die Mietvertragsparteien, sich als ehrbare Kaufleute verhalten und sich verständigen. Dies sollte im gewerblichen Umfeld die Regel sein, ist es aber nicht.

Eine das Parteiinteresse wahrende Kanzlei wird ihrer Mandantschaft den Weg aufzeigen, wie eine Partei im Vorfeld Gutachterkosten verursachen kann und diese Kosten bei einer sich anschließenden gerichtlichen Auseinandersetzung, als vorbereitende Kosten erstattet werden können.

## **Schiedsgutachten §§ 317 ff BGB**

### **Schiedsurteil §§ 1026 ff ZPO**

Beide Varianten führen im Regelfall zu Rechtsfrieden zwischen den Parteien ohne dass die Parteien die Hilfe einer Rechtsanwaltskanzlei oder eines staatlichen Gerichts benötigen. Und dies in der Regel wesentlich schneller als bei einem staatlichen Gericht.

Staatliche Gerichte brauchen bis zu einem rechtskräftigen Urteil im Mietrecht zwischen 2 und 5 Jahre und im Baurecht leicht zwischen 2 und 10 Jahre und enden trotz der langen Verfahrensdauer, weit überwiegend mit einem Vergleich, dem die ermüdeten Parteien dann auch wegen der physischen Erschöpfung zustimmen, häufig ohne einen Rechtsfrieden erreicht zu haben.

Allein wegen der Zeitersparnis lohnt es sich schon über alternative Rechtswege nachzudenken, wenn ein Beteiligter mit seiner Zeit kalkulieren muss.

Schiedsgutachten §§ 317 ff BGB und Schiedsurteile §§ 1026 ff ZPO sollten in maximal 6 Monaten zu einer rechtskräftigen Entscheidung führen. Voraussetzung ist jedoch, dass alle beteiligten Parteien einem solchen Verfahren zustimmen und/oder dies bereits in den Verträgen geregelt haben. Ich verweise hier auf die Seite [www.Schiedsurteil.de](http://www.Schiedsurteil.de) Dort werden zum Herunterladen Musterformulierungen angeboten.

Im Bereich der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen war ich nach meinem Kenntnisstand, bundesweit der einzige Anbieter von Schiedsgerichtsverhandlungen. Es fehlt bei diesen Personen in der Regel die Kompetenz im rechtlichen und technischen Bereich. Eine vertragliche Formulierung, die eine Benennung eines Schiedsgutachters durch eine der Kammern vorsieht, ist deshalb nicht hilfreich. Bei fehlendem Angebot



## **Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland**

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.: 06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203



# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

der Kammern empfehle ich nach einer grundsätzlichen Einigung der Parteien zur außergerichtlichen Regelung einer streitigen Angelegenheit, eine geeignete Person zu suchen, die sodann alle erforderlichen Formalitäten mit den Parteien regelt. Der Unterzeichner macht es seit über 10 Jahren, es gibt aber sicherlich auch andere Personen die es können, mir sind jedoch keine bekannt.

## Vergleiche

Die insbesondere im Bereich der staatlichen Justiz üblichen Vergleiche können sinnvoll sein, wenn dadurch der Rechtsfrieden zwischen den Parteien, über den einzelnen Fall hinaus, hergestellt wird.

Die meisten Vergleiche, die ich in den 20 Jahren meiner Arbeit als Sachverständiger erlebt habe, haben den anhängenden Streitfall erledigt und die tatsächliche Streitschlichtung auf die Folgejahre verlagert. Für die beteiligten Kanzleien ist ein Vergleich kurzfristig gut, weil für die geringere Arbeit, durch die zusätzliche Vergleichsgebühr mehr Honorar abgerechnet wird. Langfristig ist ein solcher Vergleich ohne Rechtsfrieden noch besser, weil der Rechtsstreit in den folgenden Jahren fortgeführt und wie ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für eine Kanzlei wirkt.

Für das einzelne Gericht ist ein Vergleich kurzfristig ebenfalls gut, weil er weniger Arbeitsbelastung bei gleichen Gerichtskosten beinhaltet. Langfristig sind Vergleiche ohne Rechtsfrieden für die Gerichte nicht unbedingt vorteilhaft, weil derartige Vergleiche auch für die schon überlasteten Gerichte ein Arbeitsbeschaffungsprogramm sind. Positiv ist, es fallen erneute Gerichtskosten an. Negativ ist, durch die zusätzliche Arbeitsbeschaffung bei gleichen oder sogar sinkenden Richterstellen dauern die Verfahren immer länger.

Bei Vergleichen sind die Parteien in jedem Einzelfall gefordert, intensiv zu prüfen, wem ein solcher Vergleich wirklich nutzt.

Im Landgerichts Bezirk Trier gab es einen von der dortigen IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der, wenn er zum Ortstermin kam, schon im ersten Kontakt einen Vergleich ansprach. Ich habe mich in einem Fall darauf eingelassen, nachdem der gegnerische Anwalt ein Angebot machte, welches ich nach 5 Jahren Verfahrensdauer beim Gericht voraussichtlich nicht erreicht hätte. Wenn auf der Gegenseite ein sehr schwacher und vergleichsorientierter Rechtsanwalt seine Mandantschaft überzeugt, kann ein Vergleich sinnvoll sein. In meiner Praxis habe ich in 33 Jahren nur diesen einen Fall erlebt, der mir genutzt hat. In diesem Fall musste ich den Vergleichstext, um wesentliche Punkte



## Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2  
Tel.:06554-93200 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06554-93203





# Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**  
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

selbst ergänzen, damit der Vergleich zum Rechtsfrieden führt. Beide Rechtsanwälte waren dazu entweder fachlich nicht in der Lage oder mit dem erreichten Anspruch auf eine zusätzliche Vergleichsgebühr zufrieden gestellt und an die weiteren Folgen des Vergleichs nicht mehr interessiert. Bei summarisch bedeutenden Streitfällen kann die Begleitung des Verfahrens durch einen qualifizierten Sachverständigen sinnvoll sein.

Ein ganz wesentlicher Vorteil bei einem Vergleich ist für die Partei, die etwas fordert, dass Geld unmittelbar nach Rechtskraft des Vergleichs fließen kann. Es gibt genügend Urteile, die nach vielen Jahren Verfahrensdauer nicht mehr vollstreckt werden können, weil die Gegenseite insolvent ist. Wenn es ein solches Risiko gibt, kann ein Vergleich sehr sinnvoll sein.

## Noch Fragen?

Eines unserer Büros ist immer in Ihrer Nähe.

### **Bereich Norddeutschland Hamburg und Berlin**

D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23

Telefon: 02841-929570    Telefax: 02841-929571

Internet:

<http://www.Mietsachverstaendige.de>

### **Bereich Süddeutschland, München und Stuttgart**

D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3

Telefon: 06554-93200    Telefax: 06554-93203

Internet:

<http://www.Mietnebenkosten.com>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

### **Büro: Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen**

D-56414 - Steinefrenz, Beroder Straße 6

Telefon: 06435 – 5448175    Telefax: 06435 - 5448176

Internet:

<http://www.Heizkostenverordnung.com>

*Mobiltelefon des Sachverständigen 0171 - 5217376*



### **Bereich Rheinland-Pfalz und Süddeutschland**

Sachverständiger: Adolf Krohn, 54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2

Tel.:06554-93200    Mobil: 0171-5217376    Fax: 06554-93203