

## **Aktuelle Information des Verbandes Sachverständigentätigkeit im Anerkennungsbereich thermische Nutzung von oberflächennahem Grundwasser**

### **Themen**

- **Beschwerden von Bauherrn und Bohrfirmen wegen zu hoher Honorare der PSW bei Begutachtung und Bauabnahme von Erdwärmesonden mit erdgekoppelten Wärmepumpen**
- **Unabgängigkeit des anerkannten Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW)**
- **Beauftragung durch Dritte**

Beim Verband sind Anfragen über die Kosten der Gutachten nach Art. 70 BayWG und der baubegleitenden Abnahme nach Art. 61 BayWG eingegangen. Hintergrund sind offensichtlich Irritationen über bisherige amtliche Begutachtungsgebühren im Vergleich mit den Kosten der neuen Anforderungen der VPSW für die Anerkennungsbereiche thermische Nutzung von oberflächennahem Grundwasser - geschlossene Systeme.

Da der Gesetzgeber bisher keine kostendeckenden Gebühren erhoben hatte, trug der Steuerzahler die Kosten.

Seit Privatisierung dieser hoheitlichen Aufgaben tragen nun die Antragsteller als unmittelbar Begünstigte die notwendigen Kosten der Begutachtung und der Abnahme.

Da staatliche Subventionen fehlen, müssen PSW kostendeckend arbeiten, ansonsten Insolvenz droht.

Aus den Erfahrungen der Begutachtung von thermischen Nutzungen offener Systeme (Grundwasserentnahme, Nutzung und Wiedereinleitung), liegen die Kosten für die Begutachtung einer Erdwärmesondenanlage mit erdgekoppelter Wärmepumpe je Umfang des Einzelfalls grob zwischen 350,- € und 500,-€.

Für die baubegleitende Bauabnahme, die im Wasserrechtsbescheid meist nur für die erste Bohrung gefordert wird, schätzen wir einen Zeitaufwand, abhängig vom Verfahren und Tiefe zwischen 8 Std. und 12 Std. Die baubegleitende Bauabnahme erfordert eine ständige Anwesenheit des PSW, da der Bohrfortschritt meist rasch erfolgt, die bescheidsgemäßen Feststellungen unverzüglich erfolgen müssen und Entscheidungen sofort zu treffen sind.

Unter Zugrundelegung von i.M. 10 Std. vor Ort und eines Stundensatzes von 80,-€ bis 100,-€ ergeben sich Kosten von 800,-€ bis 1000,-€. Hinzu kommen noch die Kosten für das Bauabnahmegutachten von ca. 250,-€ bis 400,-€.

Für das Gutachten und die Bauabnahme ergeben sich somit Gesamtkosten von grob geschätzt etwa 1300,-€ bis 1900,-€.

Ein praktisches Beispiel: Für ein größeres Reihenhaus oder Einfamilienhaus mit einer erforderlichen Heizleistung von 13 kW schätzen wir die Gesamtkosten für eine Erdwärmesondenanlage mit erdgekoppelter Wärmepumpe auf ca. 35.000,-€. Zur Erfüllung der

---

### Präsidium:

1. Vorsitzender: Bernhardt Heller      **Telefon: 08105 – 8035; E-Mail: [kontakt@buero-heller.de](mailto:kontakt@buero-heller.de)**

2. Vorsitzender: Klaus Hollmann

Geschäftsführerin: Gisela Schinner

Schatzmeister: Dietmar Stiefler

VRNr: 1134 Bayreuth

hoheitlichen Leistungen durch PSW fallen somit für die thermische Nutzung des Untergrundes Kosten in Höhe von etwa 3,7% bis 5,4% der Gesamtkosten an.

Jede Verzögerung des Bohrfortschritts kann ein Risiko für die Qualität der Bohrung bedeuten und zieht Kosten nach sich. Im übrigen liegt es im eigensten Interesse des Antragstellers (Bauherrn), dass die bestellte Leistung / Lieferung richtig, dauerhaft und wirtschaftlich erfolgt, bei bestmöglichem Schutz von Boden und Grundwasser.

Genau dazu werden dritte, sachverständige und daher auch unabhängige Personen eingesetzt, die Gewähr hierfür bieten.

Deshalb dürfen auch zwischen bauausführenden Firmen und PSW keinerlei Abhängigkeiten bestehen. Solche Abhängigkeiten **könnten** die Feststellungen und die Beurteilung der Ausführung vor Ort beeinflussen. Genau diese **reine Möglichkeit der Beeinflussung** – eine solche muss keinesfalls tatsächlich stattfinden – bezeichnet der Gesetzgeber im Zivil- wie im Strafrecht als **Anschein der Befangenheit** und kann vor Gericht zur Ablehnung des Sachverständigen führen ohne, dass eine konkrete Handlung / Unterlassung usw. stattgefunden hat.

Diese Regel gilt selbstverständlich für jegliche Sachverständigentätigkeit insbesondere für PSW, die ausdrücklich per Gesetz hierzu verpflichtet wurden.

Aus diesen Gründen kann ein Auftrag zur Begutachtung und /oder Bauabnahme nur zwischen Antragsteller und PSW zustande kommen und nicht zwischen Planern bzw. ausführenden Firmen und PSW.

Genau dieses Unabhängigkeitsgebot verbietet ja auch die Tätigkeit nach dem Motto „alles aus einer Hand - wir begutachten was wir selbst geplant haben, führen das auch selbst aus und nehmen unsere eigene Leistung auch selbst noch ab“.

Solches Handeln kann wirtschaftlich interessant sein, würde aber jegliches Sachverständigenwesen konterkarieren.

Gegen diese Regelung wurde in der Vergangenheit vereinzelt verstoßen und führte neben ausführlichen Ermittlungen zunächst zur Abmahnung und dann zum Verlust der Anerkennung durch das LfU.

In kollegialen Gesprächen war festzustellen, dass das Unabhängigkeitsgebot gelegentlich sehr persönlich ausgelegt wird.

**Das Unabhängigkeitsgebot lässt aber keine Kompromisse zu**, ansonsten die Tätigkeit des Sachverständigen zur Hilfstätigkeit der ausführenden Partei reduziert wird. Der **Anschein** ist hier bereits das Kriterium!

Der Wille, im wasserrechtlichen Verfahren, auch im Auftrag einer ausführenden Firma unabhängig tätig zu sein, mag jederzeit glaubhaft bestehen und realisiert werden, was jedoch nichts am Anschein der Befangenheit ändert.

Die Empfehlung des Verbandes lautet: Weniger ist mehr.

PSW müssen sich nur zu einem Netzwerk zusammenschließen, dann kann objektbezogen eine Person die Planung übernehmen und eine andere die Begutachtung und umgekehrt. Das entspricht der Unabhängigkeitsregel. Dass das funktioniert, zeigen viele Beispiele.

Probleme können dann entstehen, wenn das Honorar des PSW von Dritten, also nicht vom Bauherrn direkt bezahlt wird. Insbesondere sind z.B. Leistungsangebote problematisch, welche die Sachverständigentätigkeiten bereits in die Einheitspreise aufgenommen haben.

Möglicherweise hat solche Praxis zu Beschwerden geführt, da die tatsächlichen Kosten nunmehr deutlich über den möglicherweise bisher kalkulierten liegen (s.o.).

Allen Beteiligten ist daher dringend anzuraten sich mit der Thematik auseinander zu setzen und die Kosten der Sachverständigentätigkeit einem eigenen, von der Leistung und Lieferung der Anlagen unabhängigen Angebotsverfahren, zu unterwerfen.

Die geschätzten Honorare können von den tatsächlichen abweichen, wenn sie dem Wettbewerb unterworfen sind. Ein Preiswettbewerb ist jedoch nur möglich, wenn, wie § 6 VPSW es vorschreibt, die privaten Sachverständigen Ihre Tätigkeit unabhängig ausüben. Auftraggeber für Gutachten in wasserrechtlichen Verfahren können somit nur Bauherrn/ Betreiber von Anlagen zur thermischen Nutzung sein.

Werden Gutachten und Abnahmen der PSW bereits in die Angebote ausführender Firmen aufgenommen und als **ein** Gewerk vom Bauherrn/Betreiber beauftragt, ist eine unabhängige Tätigkeit im Sinne des Anscheins der Befangenheit nicht mehr erkennbar.

Eine unabhängige Tätigkeit der PSW liegt, wie bereits erwähnt, im eigensten Interesse des Bauherrn!

Eine unparteiische und gewissenhafte Tätigkeit unter Ausschluss eines ruinösen Wettbewerbs ist nur zu erreichen, wenn alle Beteiligten die Grundsätze der Sachverständigentätigkeit und die expliziten Bestimmungen in der Verordnung (VPSW- 2010) beachten.

Gesees, 29.Mai 2011

Bernhardt Heller