

Gebote bei der Gutachtenbearbeitung

(vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Bundesanzeiger Verlag)

Konzentrationsgebot

Der Sachverständige soll sich auf seinen Auftrag **konzentrieren**, was bedeutet, dass er – grundsätzlich - sonstigen Aspekten, die nicht im Auftrag formuliert sind, keine Beachtung schenkt. **Aber ...!**

Objektivitätsgebot

Es „gilt das Gebot der unparteiischen Aufgabenerfüllung, unabhängig davon, ob es sich um einen öffentlich bestellten und vereidigten ..., einen vom Gericht beauftragten ..., einen freien (selbsternannten) Sachverständigen oder einen Schiedsgutachter handelt. Die Erstattung parteiischer Gutachten ist schlechthin mit einer (beanspruchten) Sachverständigeneigenschaft unvereinbar. Selbst der `Partei-sach-verständige` darf nicht parteiisch sein“. Professor Kleiber verweist auch hier darauf, dass bereits bei der „Präzisierung des Auftrags“ die unparteiische Aufgabenerfüllung geboten ist.

(Kleiber, ebd., S. 184)

Kompetenzeinhaltungsgebot

Der SV muss seine eigene fachliche Kompetenz richtig einschätzen! Wenn er einem potentiellen Auftrag „nicht gewachsen“ ist, so muss er diesen ablehnen.

Verhaltensgrundsätze*

kein Rechts-GA erstellen, z.B. bei Zweifelsfragen über die Bebaubarkeit eines Grundstücks; nur darlegen, was – aufgrund welcher Grundlage – erwartet werden kann.

In Zweifelsfällen mit dem AG absprechen, welche rechtl. Gesichtspunkte dem GA zugrunde gelegt werden sollen und ggf. abweichende Vorstellungen darlegen

ggf. Hinzuziehung von Spezial-SV

ggf. Erstellung von Alternativ-GA

(singemäß nach Kleiber, ebd., S. 183ff)

Sachaufklärungsgebot

Der SV ist verpflichtet, sein GA nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch zu erstatten (ZPO § 410). Dazu soll er sich aller „Erkenntnisquellen bedienen, die ihm zugänglich („verfügbar und benutzbar“) sind und diese entsprechend auswerten.

Vorsicht mit „**Umgehungen des Problems**“, z.B.:

„Ich bewerte das Grundstück frei von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen“ mit dem ergänzenden Hinweis, dass der Verkehrswert sich ggf. ändert, sollten dennoch Altlasten „verifiziert“ werden.

(vgl. Kleiber, ebd., S. 186)

Sorgfaltspflicht

Ein Sachverständiger hat die Pflicht, in seinem Gutachten zu verdeutlichen, „mit welcher Sicherheit und Genauigkeit „Befundtatsachen“ ermittelt worden sind bzw. ermittelbar sind...“ *. Falls „Befund- und Anknüpfungstatsachen und daraus gezogene Schlussfolgerungen des Gutachters mit Unsicherheiten behaftet bleiben müssen ...“, ist der Grad der Unsicherheit zu beschreiben. „Befundtatsachen“ ermittelt der Sachverständige eigenverantwortlich; „Anknüpfungstatsachen“ werden ihm durch das Gericht vorgegeben...

(*Nach Kleiber, ebd., S. 188)

„an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit“,...(in höchstem Maße wahrscheinlich),

äußerst wahrscheinlich (höchstgradige Wahrscheinlichkeit)

Sehr wahrscheinlich (stark überwiegende Wahrscheinlichkeit)

Wahrscheinlich (überwiegende Wahrscheinlichkeit)

Eher wahrscheinlich (leicht überwiegende Wahrscheinlichkeit)

Unwahrscheinlich (überwiegende Unwahrscheinlichkeit)

Sehr unwahrscheinlich (stark überwiegende Unwahrscheinlichkeit)

Äußerst unwahrscheinlich (höchstgradige Unwahrscheinlichkeit)**

*Abstufungen nach Rudolph, zitiert von Kleiber über Mayr in Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Aufl. 2008, S. 456f.

Klarheits- und Transparenzgebot

Qualitätsanforderungen an ein Gutachten hinsichtlich der:

- Verständlichkeit,
- Übersichtlichkeit,
- Nüchternheit des Ausdrucks und

- Vollständigkeit
- Keine Überfrachtung mit Unnötigem...

Begründungsgebot

Ein Gutachten muss nicht nur im Ergebnis richtig sein, „es muss auch **richtig begründet** sein und für den Verbraucher **nachvollziehbar und nachprüfbar** sein. ... Die Begründung soll also die tragenden Gedanken und Folgerungen des Gutachtens in nachvollziehbarer Weise erkennen lassen. Dies gilt auch für die **Wahl des Wertermittlungsverfahrens** (vgl. § 8, ImmoWertV)“.*

Für weitergehende Erläuterungen auf Basis zahlreicher Gerichtsurteile zu diesem Punkt wird auf die zitierte Fachliteraturquelle (Kleiber) verwiesen.

(*Kleiber, ebd., S. 192)

Höchstpersönlichkeitsgebot

Der Bezeichnung entsprechend muss das Gutachten vom Sachverständigen „höchstpersönlich“ erstattet werden „und (allein) mit seiner Unterschrift“ versehen werden, „da er wegen seiner besonderen fachlichen und persönlichen Qualifikation beauftragt wird.“

Sowohl die Sachverständigenordnungen der Kammern als auch die Zivilprozessordnung (ZPO) und das JVEG (Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz) lassen zu, dass der Sachverständige eine Hilfskraft einsetzt, sofern

- „sie auf demselben Fachgebiet tätig ist wie der Sachverständige selbst,
- sie den Weisungen des Sachverständigen unterliegt und
- Ihre Tätigkeit vom Sachverständigen überwacht wird.“ *

(*Kleiber, ebd., S. 192)