

GRUNDSÄTZE:

- "Für den Fachmann prüfbar, für den Laien nachvollziehbar"
- Systematischer Gutachtenaufbau, übersichtliche Gliederung
- Verständliche Formulierung, Erläuterung unvermeidlicher Fachausdrücke
- Zielgerichtete und ergebnisorientierte Darstellung, Konzentration auf das Wesentliche, keine überflüssigen Ausführungen
- Sachliche Sprache, Vermeidung von Polemik oder Übertreibungen
- Lückenlos nachvollziehbare Begründung der wertrelevanten Parameter und Ansätze

Auszug aus der IHK-Sachverständigenordnung (Berlin), gültig seit 01.01.2002

§ 8 (3): "Der Sachverständige hat seine Aufträge unter Berücksichtigung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Erfahrung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilungen sind sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen. Er hat in der Regel die von den Industrie- und Handelskammern herausgegebenen Richtlinien zu beachten (Gewissenhaftigkeit)."

**Auszüge aus den Richtlinien zur Anwendung und Auslegung der
Sachverständigenordnung der IHK Berlin vom 14.07.2002**

**(§ 8 - Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische
Aufgabenerfüllung)**

8.3.7 Jeder Auftrag ist mit der Sorgfalt eines öffentlich bestellten Sachverständigen zu erledigen und dabei der aktuelle Stand von Wissenschaft, Technik und Praxiserfahrung zu berücksichtigen. Gutachten sind systematisch aufzubauen, übersichtlich zu gliedern, nachvollziehbar zu begründen und auf das Wesentliche zu beschränken (vg. 11.6). (...)

Die Schlussfolgerungen im Gutachten müssen so klar und verständlich dargelegt sein, dass sie für einen Nichtfachmann lückenlos nachvollziehbar und plausibel sind. Ist eine Schlussfolgerung nicht zwingend, sondern nur naheliegend, und ist das Gefolgerte deshalb nicht erkenntnissicher, sondern nur mehr oder weniger wahrscheinlich, so muss der Sachverständige dies im Gutachten deutlich zum Ausdruck bringen (siehe auch 11.6).

8.3.8 Der Sachverständige hat in der Regel das IHK-Merkblatt "Der gerichtliche Gutachtauftrag" aus dem Selbstverlag des Deutschen Industrie- und Handelskammertages und die von den IHKs herausgegebenen Mindestanforderungen an Gutachten für die einzelnen Sachgebiete zu beachten (siehe auch 11.7).

(§ 11 - Form der Gutachtenerstattung; gemeinschaftliche Leistungen)

11.6 Im übrigen muss das Gutachten systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert sein; im Gedankengang für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar sein (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die das Gutachten tragenden Feststellungen und Schlussfolgerungen so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder falsch erkannt werden können); auf das Wesentliche beschränkt bleiben; unter Berücksichtigung des jeweiligen Adressaten verständlich formuliert sein und hat unvermeidliche Fachausdrücke nach Möglichkeit zu erläutern.

11.7 Für einige Sachgebiete haben die IHKs Mindestanforderungen an Gutachten herausgegeben, die den fachlichen Standard festschreiben und die Sorgfaltspflichten des Sachverständigen in fachlicher Hinsicht konkretisieren. Diese Mindestanforderungen sind grundsätzlich einzuhalten. Weicht der Sachverständige in Ausnahmefällen von diesen Anforderungen ab, so hat er dies im Auftrag zu vermerken und die Gründe hierfür im Gutachten anzugeben (siehe auch 8.3.8).

GUTACHTENERSTATTUNGSGRUNDSÄTZE

(Anlage 24 der 'alten' WertR, Inhalte mittlerweile im Text der WertR 2002 aufgegangen)
Grundsätze für die Erstattung von Gutachten

Bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken und Rechten an Grundstücken nach den Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung (WertV) und den Wertermittlungs-Richtlinien sollen folgende Grundsätze beachtet werden.

0. Allgemeines

(1) Die Gutachten sind in folgende Abschnitte zu gliedern:

- Allgemeine Angaben,
- Beschreibung der Lage,
- Darstellung der Nutzungsmerkmale (§§ 3 bis 5 WertV) und des zukünftigen Nutzungskonzepts (ggf. auch Fortführung der gegenwärtigen Nutzung) unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Realisierbarkeit sowie ihrer Berücksichtigung auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt,
- Wertermittlung mit abschließendem Verkehrswert und Anlagen.

(2) Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zusammenfassend auf dem Deckblatt "Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse" (vgl. Anlage 24 a) darzustellen. Für größere Liegenschaften mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen und/oder baulichen oder sonstigen Nutzungen können auch mehrere Deckblätter erstellt werden.

(3) Bei der Erstattung von Gutachten über Waldflächen, sind die Bestimmungen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 91) und insbesondere die Hinweise der Nummer 4 dieser Richtlinien zu beachten.

1. Allgemeine Angaben

(1) Die allgemeinen Angaben sollen:

- den Auftraggeber,
- den Zweck des Gutachtens (Wiedergabe des Auftrags, ggf. einschließlich einer dem Gutachten zugrundegelegten Auslegung sowie deren Begründung und sonstige sachdienliche Hinweise),
- die nähere Bezeichnung des Objekts,
- die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen mit Angabe der Ansprechpartner (einschließlich Telefonnummern),
- den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sowie
- den Wertermittlungstichtag enthalten.

(2) Von einer Wiedergabe allgemeiner Wertermittlungsvorschriften ist Abstand zu nehmen.

2. Beschreibung der Lage

(1) Zur Bezeichnung des Grundstücks ist die Gemeinde, Straße und Hausnummer sowie die Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer anzugeben.

(2) In Kartenausschnitten geeigneter Maßstäbe:

- a. Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt (1 : 5000 bis 1 : 2500),
- b. Ausschnitt Stadt- oder Ortsplan,
- c. Lageplan, bemaßte Flächenskizze mit baulichen Anlagen,

d. Flurkarte (1:500 bis 1:2500),

ist die Lage des Grundstücks zu verdeutlichen. Dabei ist insbesondere auf die vollständige Wiedergabe des Gebäudebestands zu achten; gegebenenfalls sind die vorhandenen Karten entsprechend zu ergänzen.

- (3) Die Ergebnisse der Wertermittlung sind ggf. für die jeweiligen Teilbereiche einzutragen (Umrandung der Teilfläche, Angabe des Bodenwerts und Entwicklungszustands, usw.).
- (4) Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist mit seiner Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), seiner Infrastruktur, insbesondere seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung und ggf. seiner Immissionsbelastung zu beschreiben. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind.

3. Zustandsmerkmale

3.1. Rechtliche Gegebenheiten

- (1) Als rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks sind Rechte und Lasten des privaten und des öffentlichen Rechts vollständig anzugeben.
- (2) Privatrechtliche Rechte und Lasten sind insbesondere dinglich gesicherte Nutzungsrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte sowie langfristige Miet- und Pachtverträge. Unter anderem ist Einsicht in das Grundbuch, das Liegenschaftskataster sowie das Baulastenverzeichnis zu nehmen.
- (3) Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts sind unter anderem die nach dem Planungs-, Bauordnungs- und Abgabenrecht sowie die sich aus dem Denkmal-, Landschafts- und Gewässerschutz ergebenden Festsetzungen. Hierzu zählen insbesondere:
 - Darstellungen in Flächennutzungsplänen und Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw.
 - Vorhaben- und Erschließungsplänen,
 - Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 33 bis 35 BauGB,

- Veränderungssperren,
- Lage in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen,
- Baulasten nach der Bauordnung.

Zur Feststellung und Beschreibung sind entsprechende Informationen bei den Planungs-, Bauaufsichts- und sonstigen kommunalen Ämtern einzuholen. Die für die Verkehrswertermittlung maßgeblich planerischen Grundlagen (Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Rahmenplan, Entwicklungsplan, Bebauungsplan und dgl.) sind unter Angabe ihrer formellen Bezeichnung und des Zeitpunkts ihres Inkrafttretens chronologisch darzustellen. Bei laufenden Planverfahren ist der konkrete Planungsstand sowie der zu erwartende Abschluss des Planverfahrens darzulegen. Vorhandene Planungsunterlagen sind (ggf. im Entwurf dem Gutachten in Kopie beizufügen. Der Wertermittlung zugrundegelegte mündliche Auskünfte sind hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit zu konkretisieren; für Rückfragen sind die jeweiligen Ansprechpartner mit Angabe der Telefonnummern zu vermerken.

Sofern am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzbarkeit in qualifizierbarer Weise absehbar ist, sind diese zusammen mit ihren Realisierungschancen eingehend darzulegen.

3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

(1) Als tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit des Grundstücks sind insbesondere zu beschreiben:

- Grundstückszuschnitt, Oberflächengestaltung und Baugrundverhältnisse,
- Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse (Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge, Kostenerstattungsbeiträge, Stellplatzabgabe),
- derzeitige Nutzung des Grundstücks,
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
- vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung, Alter, Rest- und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen,

- Bau- und Unterhaltungszustand mit Angabe von Baumängeln und Bauschäden,
 - durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.
- (2) Bei Ertragsobjekten sind die Wohn- und Nutzflächen durch eigene oder durch Überprüfung vorliegender Berechnungen (mit Quellenangabe) getrennt nach Nutzungsarten zu ermitteln und nachzuweisen. Grundsätzlich sind die tatsächlich erzielten sowie die zulässigerweise nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltniete) und Bewirtschaftungskosten darzulegen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverträge substantiiert darzustellen. Des weiteren ist die Anzahl der vorhandenen Garagen- und Stellplätze anzugeben.
- (3) Bei Sachwertobjekten sind die nach eigenem Aufmaß oder nach eigenverantwortlicher Überprüfung vorhandener Unterlagen ermittelten Massen- und Nutzflächen nachzuweisen. Dabei sind die DIN 277 (1987) bzw. DIN 277 (1950) und DIN 283 (1962) oder § 42 II BV unter Hinweis auf die angewandte Berechnungsgrundlage zu verwenden.
- (4) Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstücken ist eine Bodenbeschreibung einschließlich der Bonität (insbesondere Ertragsmesszahl) anzugeben. Auf Besonderheiten oder Nutzungsbeschränkungen ist hinzuweisen.

4. Wertermittlung

4.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren

- (1) Bodenwerte sind in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
- (2) Soweit bei bebauten Grundstücken das Vergleichswertverfahren für den Gesamtwert an nicht vorhandenen Vergleichspreisen scheitert, sind das Ertragswert- und/oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Wird der Verkehrswert aus den Ergebnissen beider Verfahren abgeleitet, ist dies besonders zu begründen.
- (3) Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden, sind vornehmlich nach dem Ertragswertverfahren zu werten; zur Kontrolle kann auch in geeigneten Fällen das Sachwertverfahren mit herangezogen werden.
- (4) Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), sind vornehmlich nach dem Sachwertverfahren zu werten. Dabei sind die Auswirkungen einer möglichen Fremdnutzung (Vermietung oder Verpachtung) ggf. über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

4.2. Bodenwert

- (1) Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen. Eine Ableitung des Bodenwerts von "werdendem Bauland" aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten eines Entwicklungszustands "höherer" Qualität kann nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht kommen, insbesondere, wenn der dabei zu berücksichtigende Wertunterschied den Ausgangswert überproportional überschreitet.
- (2) Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu wertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.
- (3) Eine Bodenwertermittlung auf der Grundlage kalkulierter Kosten soll nur ergänzend in Betracht und nur insoweit zur Anwendung kommen, als das Ergebnis nicht überproportional vom Ausgangswert abweicht.

4.3. Ertragswertermittlung

- (1) Bei der Wertermittlung ist grundsätzlich von den ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträgen (Nettokaltmiete) und den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten auszugehen; die Erträge sind vollständig unter Berücksichtigung auch von Erträgen aus Werbeflächen, Stellplätzen, besonderen Nutzungsgebühren und dgl. zu erfassen. Abweichungen der tatsächlich erzielten Erträge und anfallenden Bewirtschaftungskosten sind zusätzlich zu berücksichtigen, wenn ihre Anpassung am Wertermittlungsstichtag nicht möglich ist und die künftig bestehenden Möglichkeiten einer Anpassung die Ertragssituation nachhaltig beeinflussen.

Als nachhaltig erzielbare Erträge (Nettokaltmiete) sind die auf Ortsüblichkeit geprüften Erträge unter Berücksichtigung von Lage, Alter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit anzusetzen. Mietrechtliche und mietpreisliche Bindungen einschließlich der in den neuen Bundesländern noch bestehenden Bindungen sind zu berücksichtigen, soweit sie nicht mit dem angesetzten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt werden.

- (2) Bewirtschaftungskosten sind entsprechend § 18 WertV möglichst in ihren einzelnen Positionen anzusetzen.
- (3) Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer sind nach Erfahrungen des regionalen Grundstücksmarktes anzusetzen und zu begründen.
- (4) Weist ein Objekt Baumängel oder Bauschäden auf und wird ein Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten für deren Beseitigung sowie von Modernisierungskosten ermittelt, sind.:
 1. die nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltniete),
 2. die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten (insbesondere Höhe der laufenden Instandhaltungskosten),
 3. die ggf. auf der Grundlage mit einer Modernisierung einhergehenden künstlichen Verjüngung sich ergebende Restnutzungsdauer und
 4. die aufzuwendenden Kosten getrennt nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

entsprechend des vorhandenen und des geplanten Bauzustandes zu ermitteln. Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt einer baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung der Baumängel oder Bauschäden im Verhältnis zum Gebäudeertragswert des instandgesetzten Gebäudes zu prüfen, ob die Anwendung des Liquidationsverfahrens oder der sofortige Abriss der Gebäude zu sachgerechten Ergebnissen führt und deshalb das jeweilige Verfahren zugrunde zu legen ist.

4.4. Sachwertermittlung

- (1) Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudearten getrennt anzusetzen (mit Quellenangabe).
- (2) Als Baupreisindizes kommen insbesondere die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Indizes in Betracht, insbesondere in Berlin sind die vom Statistischen Landesamt Berlin herausgegebenen Baupreisindizes zu verwenden. In Übergangsbereichen (z.B. im sog. Speckgürtel Berlins) sind, entsprechend der vorhandenen Bebauungsdichte und Infrastruktur, die jeweiligen Landesindizes angemessen zu berücksichtigen.

(3) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend ist. Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

(4) Baumängel und Bauschäden sind nach Art und Schadensbeseitigungskosten darzulegen und angemessen zu berücksichtigen.

5. Verkehrswert

Soweit mit dem herangezogenen Kaufpreismaterial die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen. Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswerts dar.

6. Abschließende Erklärung

Das Gutachten ist abschließend mit folgender Erklärung zu versehen: "Das Wertermittlungsobjekt wurde am 199.... von besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt."

7. Anlagen

Dem Gutachten sind als Anlagen beizufügen:

- Kataster- und Grundbuchauszüge,
- Kartenausschnitte entsprechend Abschnitt 2 Nr. 2,
- Planungsunterlagen entspr. Abschnitt 3.1 Nr. 3 (ggf. im Entwurf),
- Fotos der baulichen Anlagen (Innen- und Außenfotos) mit Angabe der Gebäudenummern sowie Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze),
- Massen- und Nutzungsflächenberechnungen,
- Grundrisse und Schnitte der vorhandenen Bebauung (falls nicht vorhanden in Skizzenform).

Hinweise zu Aufbau, Inhalt und Sprache des Gutachtens aus "DER GERICHTLICHE GUTACHTENAUFTRAG, IHK-Merkblatt für den Sachverständigen"

9. Aufbau, Sprache und Inhalt des Gutachtens

- 9.1 Das Gutachten muss systematisch aufgebaut werden, übersichtlich gegliedert sein und sich auf das Wesentliche konzentrieren. Es sollen darin zielführend und ergebnisorientiert die im Beweisbeschluss gestellten Fragen beantwortet werden.
- 9.2 Die Sprache im Gutachten soll sachlich, abgewogen, neutral und nüchtern sein; Polemik, Schärfe im Ausdruck oder Übertreibungen sind zu vermeiden. Ausdrücke wie „abwegig“, „offensichtlich“ oder „zweifelloso“ ersetzen nicht die notwendige Argumentation.
- 9.3 Es wird in der Regel zweckdienlich sein, das Gutachten mit der zu beantwortenden Beweisfrage zu beginnen und dann kurz die Tatsachen anzugeben, von denen das Gutachten ausgeht. Die umfangreiche Wiederholung des als bekannt vorauszusetzenden Akteninhalts ist jedoch entbehrlich. Insbesondere ist von der Aufnahme eines Aktenauszuges in das Gutachten abzusehen.
- 9.4 Der Sachverständige hat für die seinem Gutachten zugrunde liegenden Tatsachen (sog. Anknüpfungs- oder Befundtatsachen) die Quellen anzugeben. Dies gilt sowohl für Feststellungen, die er aufgrund von Ortsbesichtigungen, von Objektuntersuchungen oder von sonstigen Ermittlungen während seiner vorbereitenden Tätigkeit trifft, als auch für Tatsachen, die er den Akten entnimmt.
- 9.5 Hat ein Ortstermin stattgefunden, ist im Gutachten ein Hinweis über die Unterrichtung und die Anwesenheit der Parteien und ihrer Vertreter notwendig. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Tatsachen (sog. Befundtatsachen) sind im Gutachten anzugeben (vgl. 9.4).
- 9.6 Das Gutachten muss nicht nur im Ergebnis richtig sein, sondern auch ausreichend begründet werden. Es genügt nicht, dass der Sachverständige nur die Antwort auf die Beweisfrage gibt; vielmehr ist auch der Lösungsweg darzustellen. Dabei soll der Sachverständige nicht sein umfassendes Wissen unter Beweis stellen und insbesondere keine wissenschaftliche Abhandlung schreiben. Die Begründung des Gutachtens muss vielmehr auf die speziellen Gegebenheiten des Fal-

les zugeschnitten sein. Im Rahmen dieser Begrenzung muss es im Gedankengang für den Richter nachvollziehbar und für den Fachmann in allen Schlussfolgerungen nachprüfbar sein. Unvermeidbare, nicht allgemein verständliche Fachausdrücke sind im Rahmen des Möglichen zu erläutern. Sind Berechnungen anzustellen, ist nicht nur das Ergebnis, sondern auch der Weg dieser Berechnungen mitzuteilen. Bei Bewertungsgutachten muss der Sachverständige neben seiner Bewertungsmethode auch die von ihm berücksichtigten wertbildenden Faktoren anführen und zueinander in Beziehung setzen. Ein Gutachten, das es dem Gericht nicht ermöglicht, den Gedankengängen des Sachverständigen nachzugehen, sie zu prüfen und sich ihnen entweder anzuschließen oder sie abzulehnen, ist für den Rechtsstreit nicht verwertbar. Ein derart mangelhaftes Gutachten kann zum Verlust des Entschädigungsanspruchs führen.

- 9.7 Der Sachverständige hat alle ihm im Beweisbeschluss gestellten Fragen erschöpfend zu beantworten. Er soll sich dabei auf die Ausführungen beschränken, die zum Verständnis der Feststellungen und zur Begründung des Ergebnisses im Gutachten notwendig sind. Das Gutachten ist von überflüssigen und nicht zur Sache gehörenden Ausführungen freizuhalten. Vermutungen sind zu unterlassen, Behauptungen zu begründen. Die Darstellung ist insgesamt so zu konzentrieren, dass Entbehrliches nicht gebracht wird und Wesentliches nicht fehlt. Ratschläge und Empfehlungen an die Parteien oder an das Gericht gehören nicht in das Gutachten. Naheliegende Gegenargumente, mit denen bei kritischer Durchsicht des Gutachtens zu rechnen ist, sollte der Sachverständige vorausschauend aufgreifen und sich mit ihnen auseinandersetzen; das Gutachten gewinnt dadurch an Überzeugungskraft.
- 9.8 Das Gutachten muss sich unbedingt auf das Beweisthema beschränken. Wenn z. B. in einem Bauprozess der gerichtliche Gutachtenauftrag ausdrücklich auf bestimmte, im einzelnen näher bezeichnete Baumängel beschränkt ist, darf der Sachverständige sein Gutachten nicht auf weitere Mängel ausdehnen, die er anlässlich der Ortsbesichtigung auch noch entdeckt. Er muss vielmehr davon ausgehen, dass sich der Beweisbeschluss aus juristischen Gründen auf die bezeichneten Mängel beschränkt.
- 9.9 Soweit sich der Sachverständige bei der Erstellung von Gutachten der Mitarbeit einer anderen Person oder Stelle (z. B. einer Hilfskraft oder eines Materialprüfungsamtes) bedient, hat er diese im Gutachten namhaft zu machen und den Umfang ihrer Tätigkeit anzugeben, soweit es sich nicht um Hilfsdienste von untergeordneter Bedeutung handelt (vgl. 8.12 u. 5.4).

Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung - 21./22.01.2011

Verkehrswertermittlung – Qualitätsstandards und Mindestanforderungen

13

- 9.10 Es kann u. U. der Verständlichkeit des Gutachtens dienen, wenn der Sachverständige im Gutachten mit Fotos, Skizzen, Schaubildern, Kurven u. ä. arbeitet. Mit ihrer Hilfe lassen sich Zustände und Geschehensabläufe oft nicht nur einfacher und übersichtlicher gestalten, sondern auch zuverlässiger verdeutlichen als mit umständlichen Beschreibungen. Solche Hilfsmittel können die eigentliche Gedankenarbeit des Sachverständigen und ihre nachvollziehbare Wiedergabe im Gutachten freilich nicht ersetzen.
- 9.11 Hat der Sachverständige zu prüfen, ob technische Regelwerke (DIN-Vorschriften, VDI-Normen, VDE-Normen, Unfallverhütungsvorschriften usw.) eingehalten sind, so sollten diese Regelwerke in der Fassung, die zur Zeit der erbrachten Leistung galt, im Gutachten auszugsweise wiedergegeben werden. Dabei ist zu beachten, dass die Regelwerke im allgemeinen nicht den Charakter einer Rechtsnorm haben, aber weitgehend als verbindlich anerkannt werden. Hält der Sachverständige sie für ungenügend oder für veraltet und setzt sich deshalb kritisch mit ihnen auseinander, so wird er dies ausführlich und eingehend tun müssen. Voraussetzung ist jedoch, dass die gestellte Beweisfrage Anlass dazu gibt.
- 9.12 Findet der Sachverständige in den Akten bereits das Gutachten eines anderen gerichtlichen Sachverständigen oder eines Privatgutachters vor, so wird von ihm erwartet, dass er sich auch hiermit kritisch auseinandersetzt, es sei denn, das Gericht schließt eine solche Auseinandersetzung mit dem Vorgutachten im Beweisbeschluss ausdrücklich aus (vgl. 8.5). Bei der Auseinandersetzung mit Vorgutachten und Privatgutachten sollte der Sachverständige maßvoll und sachlich bleiben. Es sollte nicht vorkommen, dass er das Gutachten eines Kollegen als „völlig unverständlich“ oder den Verfasser als „bar jeder Sachkunde“ abqualifiziert oder das Gutachten als „Gefälligkeitsgutachten“ bezeichnet.
- 9.13 Wissenschaftliche Auseinandersetzungen mit unterschiedlichen Lehrmeinungen sind im Gutachten nur insoweit notwendig, als sie zur Lösung der Beweisfrage beitragen. Auf abweichende fachliche Auffassungen ist jedoch hinzuweisen, wenn sie von einigem Gewicht sind. Vertritt der Sachverständige eine Außenseitermeinung, hat er dies kenntlich zu machen.
- 9.14 Kommen für die Beantwortung der Beweisfrage mehrere Lösungen ernsthaft in Betracht, so hat der Sachverständige diese darzulegen und den Grad der Wahrscheinlichkeit gegeneinander abzuwägen. Der Sachverständige darf kein sicheres Ergebnis vorspiegeln, wo nur ein mehr oder minder großer Grad von Wahrscheinlichkeit gegeben ist. Bei unvermeidbaren Ungenauigkeiten, bei Bewertungen oder bei

24

- Schätzungen sollte der Sachverständige eine Bandbreite angeben, innerhalb welcher das Ergebnis noch als richtig angesehen werden kann (z. B. „Die Höhe des Brandschadens liegt bei ca. ... DM“ oder „Die Auffahrtsgeschwindigkeit des Pkw betrug 40 bis 50 km/h“ oder „Das Grundstück hat einen Verkaufswert zwischen 80 000 und 90 000 DM“).
- 9.15 Kann der Sachverständige trotz sorgfältiger Ausschöpfung aller Erkenntnisquellen und Anwendung seiner besonderen Sachkunde letztlich doch nichts zur Klärung der Beweisbarkeit beitragen, so muss er dies in seinem Gutachten klar und ungeschminkt zum Ausdruck bringen. Das Gericht kann dann dennoch unter Anwendung der Beweislastregeln (wer muss was beweisen?) zu einer Sachentscheidung und mithin zu einem Urteil gelangen. Es ist Sache der Parteien, dem Gericht nachzuweisen, dass ihre Behauptungen zutreffen. Misslingt der Nachweis, dann wird zuungunsten dessen entschieden, der beweispflichtig war. Nur in Strafverfahren liegt die Beweislast beim Gericht; der Angeklagte muss nicht seine Unschuld beweisen, sondern das Gericht dem Angeklagten seine Schuld. Bei Nichtnachweisbarkeit des Straftatbestandes muss der Angeklagte freigesprochen werden.
- 9.16 In der Regel ist am Schluss des Gutachtens in Form einer Zusammenfassung eine Antwort auf die Beweisfragen zu geben. Diese Zusammenfassung muss jedoch von den vorhergehenden Ausführungen abgedeckt sein und getragen werden.
- 9.17 Das Gutachten muss von dem beauftragten Sachverständigen persönlich unterschrieben und, falls er öffentlich bestellt ist, mit dem ihm von der Kammer verliehenen Rundstempel gesiegelt werden. Die bei der Vorbereitung des Gutachtens eingesetzte Hilfskraft darf das Gutachten nicht unterschreiben. Weitere Formulierungen, wie z. B. die Bekräftigung, dass das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bezugnahme auf den von der Kammer geleisteten Eid erstattet werde, sollten unterbleiben, es sei denn, das Gericht hat dies im Einzelfall ausdrücklich angeordnet (vgl. dazu 4.3 und 4.4).
- 9.18 Soweit nichts anderes verlangt ist, soll der Sachverständige sein Gutachten im Original mit zwei Durchschlägen dem Gericht einreichen. Ein weiteres Exemplar sollte er in seine Handakten einheften; für dieses Exemplar bekommt er ebenfalls den für eine Mehrfachfertigung vorgesehenen Kostenersatz nach § 11 Abs. 2 ZSEG. Sind die Prozessparteien durch Anwälte vertreten, wird das Gericht neben dem Original vier Überstücke verlangen.
- 9.19 Der Sachverständige kann nach Abschluss des Verfahrens in einer Instanz bei Gericht beantragen, eine Urteilsabschrift zu erhalten. Nur

25

so kann er feststellen, ob er das Gericht hat überzeugen können, ob und wo es zu Missverständnissen gekommen ist oder ob sein Gutachten für fehlerhaft gehalten wurde, so daß er sich in künftigen Gutachten darauf einstellen kann.

- 9.20** Der Sachverständige hat auf Verlangen des Gerichts die Gerichtsakten und sonstige für die Begutachtung beigezogenen Unterlagen sowie Untersuchungsergebnisse unverzüglich herauszugeben oder mitzuteilen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet das Gericht die Herausgabe an, die zwangsweise durchgesetzt werden kann.