

für die Diskussion nicht maßgeblich. Bezüglich Aufbau und Inhalt geht es weit an den Mindestanforderungen vorbei und ein interessierter Laie dürfte das Gutachten nicht nachvollziehen können. Aber nur unter Beachtung der Mindestanforderungen ist ein Gutachten auftrags- und zweckentsprechend erstellt. Die Praxis sieht (leider) oft ganz anders aus, insbesondere in dem als Beispiel wieder gegebenen Gutachten!

Natürlich erfordert die Einhaltung der genannten Mindestanforderungen auch ein Mindestmaß an zeitlichen Aufwand. Der in Zusammenhang mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten erforderlichen Zeitaufwand wurde anlässlich einer Untersuchung mit durchschnittlich 35 Std. beziffert (vgl. z.B. Informationsdienst für Sachverständige Heft 06/98, Seite 14). Weitere Fachpublikationen bestätigen diesen Stundenansatz, wohl gemerkt unter Einhaltung der Mindestanforderungen. In Zeiten des Einsatzes von moderner Wertermittlungssoftware und straffer Büroorganisation lässt sich der Arbeitsaufwand sicher verringern, so dass nach meinen eigenen Erfahrungen durchschnittlich rund 25 bis 30 Stunden (je nach Umfang und Schwierigkeitsgrad) für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, wohl gemerkt unter Einhaltung der vorstehenden Ausführungen, erforderlich werden.

Fazit: Das abgedruckte Beispiel unterwandert die eigentlich die von der Rechtsprechung ausformulierten und von den zuständigen Kammern vor- und festgeschriebenen Mindestanforderungen. Auf der Grundlage solcher Gutachten werden nicht selten (auch gerichtliche) Entscheidungen mit weitreichenden finanziellen Folgen getroffen. Da können und dürfen bei der Honorierung nicht plötzlich ganz andere Kostenkriterien gelten. Es ist sicher nicht im Interesse eines Gutachtenverwenders, dass allein aus Kostengründen hier Abstriche an der Qualität, Nachvollziehbarkeit und Aussagefähigkeit der Gutachten gemacht werden sollen. Ganz zu schweigen, dass bei dieser Arbeitsweise die Haftungsproblematik offenbar deutlich unterschätzt wird. Die eingesparten Kosten stehen möglicherweise grundsätzlich in keinem Verhältnis zu den Schäden, die auf Grund von Fehlbewertungen oder Fehlinterpretationen in den Kurzgutachten entstehen.

Wohl gemerkt, es geht mir nicht darum, eine reine Kostendiskussion zu führen, sondern es erscheint mir wichtig, klar heraus zu stellen, dass die Einhaltung von Mindestanforderungen auch ein Mindestmaß an Kosten verursacht. Kein Sachverständiger will und soll sich daran künstlich bereichern. Die Novellierung des ZSEG bezüglich der Einführung des JVEG stellt ziemlich deutlich auf die Tatsache ab, dass zukünftig nicht mehr ent-

schädigt, sondern leistungsgerecht vergütet werden soll. Es soll sicherstellen, dass der gerichtlich tätige Sachverständige nunmehr eine angemessene (der privaten Gutachtertätigkeit (weitestgehend) entsprechende) Vergütung erhält. Die Unterwanderung der Mindestanforderungen schafft neuen Diskussions- und Handlungsbedarf. Ich sehe deshalb insbesondere die überwachenden Gremien, namentlich die Industrie- und Handelskammern, in der Pflicht, die von Ihnen mit aufgestellten Mindestanforderungen an Gutachten auch zu überprüfen und deren Einhaltung zu überwachen. Wir sprechen zwar oft von einer Qualitätssicherung und Qualitätsüberprüfung auch bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die nach meiner Einschätzung im vorliegenden Fall offensichtlich nicht vorliegt. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die bestehende Praxis bei der Überwachung von zertifizierten Sachverständigen. Hier werden beispielsweise regelmäßig Gutachten (Arbeitsproben) abgefordert, bei Unterschreitung dieser Standards Abmahnungen ausgesprochen und bei schwerwiegenden Verstößen die Zertifizierung entzogen. Das verstehe ich unter einer zeitgemäßen Qualitätssicherung. Öffentlich bestellt und vereidigt und/oder zertifiziert werden nur Sachverständige mit besonderer Sach- und Fachkunde. Dies sollte sich auch in den von uns erstellten Gutachten wieder finden, hierzu sind wir schon aus einer uns gegebenen Berufsehre verpflichtet. Vielleicht gelingt es gemeinsam mit allen Beteiligten verbindliche Qualitätsstandards für die Erstellung von Verkehrs- und Mietwertgutachten aufzustellen und umzusetzen, die sowohl bundeseinheitlich für (gerichtlich und privat beauftragte) Verkehrs- und Mietwertgutachten gelten und die andererseits einheitlich jeder Sachverständige, ob nun öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert oder als freier Sachverständiger einzuhalten hat. Und wenn es uns dann auch noch gelingt, dies bei allen Gerichten und sonstigen potentiellen Auftraggebern glaubhaft und nachvollziehbar kund zu tun, dann erübrigt sich auch die Kostendiskussion und die öffentliche Auseinandersetzung mit der hier vorgestellten Gutachtenpraxis. Ich hoffe, auf eine rege Diskussion und Unterstützung durch alle Kolleginnen und Kollegen sowie durch die überwachenden und bestellenden Institutionen.

Roland R. Vogel öbv Sachverständige aus Berlin, Mitglied des RDM-Ausschusses für Sachverständige
In meinem Büro gibt es seit mehr als 20-jährigem Bestehen kein „Kurzgutachten“, was immer man darunter verstehen mag“, - schreibt der öffentlich bestellte und vereidigte. „Und das mit gutem Grund. Das in keiner

Weise klar definierte „Kurzgutachten“ halte ich für eine bedauerliche Erscheinung. Hierfür legt Ihr veröffentlichtes Beispiel ein beredtes Zeugnis ab. Keineswegs kann es den Mindestanforderungen entsprechen, die an ein Gutachten zu stellen sind. Der Sachverständige, der ein solches „Kurzgutachten“ erstattet, verstößt eindeutig gegen die Verpflichtung, ein NACHVOLLZIEHBARES und MANGELFREIES Gutachten zu erstatten. Mag sein, dass Konkurrenzdruck oder ähnliches auch erfahrene Kollegen zuweilen oder auch erschreckend häufig dazu veranlasst, den „klassischen“ Weg der Gutachten-erstattung zu verlassen. Es zeigt sich an dem zur Diskussion gestellten Beispiel, dass mit dem Nachgeben gegenüber diesem Druck die Mindestanforderungen an ein Gutachten nicht mehr beachtet werden. Es leidet die elementare Gutachten-Qualität in unerträglicher Weise. Zudem leisten die Sachverständigen sich und dem ganzen Berufsstand einen Bärendienst. Solche „Gutachten“ können und werden zum Anlass genommen, dass das deutsche Wertermittlungswesen an solchen Gutachten gemessen und verunglimpft wird. Ist doch die Aussagekraft eines solchen „verkrüppelten Gutachtens“ denkbar dürftig. Was dort zu lesen ist, könnte einerseits das Resultat der vernünftigen Überlegungen eines kenntnisreichen öbuv Sachverständigen sein, der all seine Urteilskraft auf das Ergebnis komprimiert. Es kann aber genau so auch die Ausarbeitung eines im Markt völlig Unbewanderten sein, der in Art eines Sachbearbeiters gelernt hat, Zahlen in ein Wertschema einzufüllen. Unterscheiden kann man dies aus dem Gutachten nicht. Nur der „Ruf“ eines Sachverständigen wäre möglicherweise ein Unterscheidungskriterium, ob dem Gutachten geglaubt werden kann – oder nicht. Beschränkt sich doch der Sachverständige in einem solchen „Kurzgutachten“ auf bloße Behauptungen. Der Verwender des Gutachtens kann sich ihnen je nach Interessenlage anschließen, oder eben auch nicht. Nach der Rechtsprechung ist ein solches Gutachten als „objektiv wertlos“ einzuschätzen. Als „objektiv wertlos“ ist ein Gutachten zu bezeichnen, das „jeder nachvollziehbaren Begründung insbesondere zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens, zu den herangezogenen Wertermittlungsgrundlagen und zu den sonstigen für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkten entbehrt. Die Begründungspflicht gehört nach anerkannter Auffassung im Schrifttum und höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Wesen eines Gutachtens, denn das Gutachten muss verständlich sein, und seine Ausführungen müssen die gedankliche Schlüssigkeit beurteilen lassen (BGH Urt. v. 18.12.1958, 4 StR 399/58)“. So urteilte unter anderem das VG Augsburg, Urt. v.

10.02.1982 – Au 4 K 80 A 914. Von diesen vor vielen Jahren formulierten Grundsätzen ist nichts abzustreichen. Ein Kurzgutachten kann nicht leisten, was für ein Sachverständigengutachten als unerlässlich angesehen werden muss: Die sorgfältige, in allen Einzelheiten auch für den Laien nachvollziehbare Begründung der jeweils zutreffenden, auf den Einzelfall bezogenen Ansätze. Das ist die Qualität, die von einem öbuv Sachverständigen erwartet werden kann – und muss. Nur so lässt sich das qualifizierte Sachverständigengutachten eines in seinem Sprengel bekannten und erfahrenen, dem Leser aber vollkommen unbekanntem Sachverständigen vom Elabarat eines CD-gestützten Sch(w)achverständigen unterscheiden. Sachverständige begeben sich mit der fehlenden Nachvollziehbarkeit des Gutachtens zudem in die Gefahr, bei Unklarheiten zu ihren Lasten in eine weder gewollte noch vermeidbare Haftung genommen zu werden. Nur bei einem verbindlich vereinbartem Ausschluss der Drittverwendungsfähigkeit eines solchen Gutachtens (z.B. bei einer Gutachtenerstattung für die interne Beleihungswertprüfung im Bankenauftrag bei entsprechender bindender Vereinbarung) kann davon abgesehen werden, jeden Ansatz nachvollziehbar zu begründen – vielfach hat er sowieso den Wertermittlungsanweisungen des jeweiligen Instituts zu entsprechen. Der Sachverständige geht (bei Kenntnis der anzunehmenden Drittverwendungsfähigkeit eines jeden noch so kurzen Gutachtens) das Risiko ein, dass von ihm nachträglich gefordert wird, die Nachvollziehbarkeit des „Gutachtens“ herzustellen, und dies ohne weitere Zahlung für die dann zu erbringende Leistung. Denn von der Bezahlungs-Seite ist der Werkvertrag bereits in der abgerechneten Höhe erfüllt. Nur: Ein „mangelfreies Gutachten“ liegt mit einem „Kurzgutachten“ nicht vor. Ich brauche hier nicht aufzuzählen, an welchen Stellen man überall Rückfragen halten könnte und müsste, um die Auslassungen des Beispiels-Gutachtens zu hinterfragen. Das kann jeder Leser sehen. Wie der Kollege bis zu 200 solcher „Kurzgutachten“ neben seiner verantwortlichen Tätigkeit als Ersteller von „Vollgutachten“ leisten kann, ist mir ohnehin nicht klar. Allein die Zahl der notwendigen Ortsbesichtigungen, und dies auch noch im ländlichen Raum, die erforderlichen Recherchen und die Ausarbeitung füllen doch häufig mehr als einen halben Arbeitstag. Und das x 200? Nun kann argumentiert werden, der Markt verlange aber eine solche kurze, niedrigpreisige Aussage. Dem halte ich entgegen, dass der Nachfrager nur so lange eine solche Aussage erhält, so lange es Sachverständige gibt, die sich dafür zur Verfügung stellen. Ich kann nur an die betreffenden Kollegen appellieren: Hören

Sie auf, dem Verbraucher vorzugaukeln, Wertermittlung sei ein einfache, rasch zu erledigende Sache, bei der man nach Anwendung weniger „Werkzeuge“ das Ergebnis abliefern kann. Sie wissen, dass es nicht so ist. Warum lassen Sie also den Eindruck entstehen? Von niemandem kann eine „Dienstleistung light“ verlangt werden. Oder haben Sie Zutrauen zu einem Anwalt oder einem Wirtschaftsprüfer, der Ihnen Geld für eine „nur so überschlägige, mit möglichst wenig Aufwand verbundene“ Vertretung vor Gericht oder dem Finanzamt abverlangt?“

Bernd Täffner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Worms

An dem Beispielgutachten sehe ich die Verwendung des Begriffes „Verkehrswert“ als problematisch an. Der Gutachter begibt sich hier freiwillig und unnötig in Gefahr. Bei der Verwendung dieses Begriffes sind nach §1 Abs.1 WertV „die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden“. Alleine die lange Aufgabenliste des §3 WertV sprengt bereits die Möglichkeiten eines Kurzgutachtens. Auch der Hinweis auf ein „angebliches“ Wegerecht reicht dann nicht aus. Und falls es sich dabei wirklich um eine Verkehrswertermittlung handelt, ist nach der HOAI abzurechnen. Der Kostenvorteil für den Auftraggeber hat sich damit aufgelöst.

Axel Rickert Rechtsanwalt Fachbereich Recht Leiter des Referats Kammerrecht, Sachverständigenwesen DIHK (Eine umfangreichere Stellungnahme folgt, sobald die entsprechenden Kommissionen getagt haben)

Zunächst ist die Aussage des Sachverständigen, es gäbe keine Richtlinien oder Empfehlungen für Gutachten im Bereich der Grundstückswertermittlung seitens der IHKs, nicht richtig. Tatsächlich bestehen Mindestanforderungen an Gutachten, die den Sachverständigen auch bekannt sein sollten. Weiterhin ist eine Unterscheidung in Kurz- und Langgutachten keine Einteilung der IHKs. Wir gehen davon aus, dass jedes Gutachten neben der materiellen Richtigkeit zwei Voraussetzungen erfüllen muss: es muss für den Laien nachvollziehbar und für Fachleute nachprüfbar sein. Die Bezeichnung des Gutachtens ändert an diesen Kriterien nichts. Soweit ein Bedürfnis auf Seiten des Auftraggebers besteht, zu einem bestimmten Zweck nur einen bestimmten Ausschnitt zu bekommen, kann er dies durch die konkrete Einschränkung des Gutachtauftrags erreichen. Diese Einschränkungen müssen sich jedoch auch im Gutachten selbst unter Auftrag und Zweck wieder finden, also offen gelegt sein. Gleichzeitig dürfen sie aber das Gutachten auch nicht wertlos bzw. inhaltlich falsch machen.

Josef Böhm, Rechtsreferent, IHK Regensburg

Seitens der IHK Regensburg gibt es zu diesem Thema keine Empfehlungen an die von uns für das Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Dass ein „Kurzgutachten“ immer dann abzulehnen ist, wenn das „kurz“ sich auf die (un-) vollständige Ermittlung des zu beurteilenden Sachverhalts bezieht und damit die inhaltliche Richtigkeit des Gutachtens nicht gewährleistet ist, steht sicher außer Zweifel. Im übrigen sehe ich hier von einer Stellungnahme ab. Sie müsste nämlich, wenn sie „Hand und Fuß“ haben soll, umfassend sein. Anderenfalls würde ich genau das tun, was ich – jedenfalls grundsätzlich – ablehne, nämlich ein „Kurzgutachten“ erstatten.“

Frau Thumann, IHK Bremerhaven

Wir halten nicht viel von Kurzgutachten, allerdings können wir unseren Sachverständigen nicht vorschreiben, wie sie ihr Gutachten anfertigen sollen. Wir könnten nur aktiv werden, falls wir zur Überprüfung eines Gutachtens durch die Kammer gebeten würden. Meist entfallen in Kurzgutachten die Erklärungen und Begründungen. Die Nachvollziehbarkeit wird dann schwierig. In unserem Bezirk ist das Thema Kurzgutachten allerdings auch kein Thema, das Sachverständige an die Kammer herangetragen haben.

Dr. Gero Krause, Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

Grundsätzlich ist der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige als Beweismittel für die Gerichte zur Abgabe von Individualgutachten verpflichtet, die vollumfänglich auf den Streitstand mit entsprechender Würdigung einzugehen haben. Kurz- oder Pauschalgutachten können diese gesetzliche Aufgabe einer gründlichen fachlichen Würdigung nicht ersetzen. Die Kurz- oder Pauschalgutachten (eine gesicherte Definition dieser Begriffe gibt es nicht) stellt nur das Ergebnis mit einer pauschalen, allerdings die wesentlichen Kriterien wiedergebenden Begründung dar. Auf sie wird kraft Autorität des Ausstellers, das heißt des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, eine Bestätigung mit kurzer Begründung abgegeben. Sie tauchen vielfach als Expertisen im Kunst- und Antiquitäten- oder Teppichhandel auf. Die Kurz- oder Pauschalgutachten laufen demzufolge der erforderlichen Gewissenhaftigkeit bei Abgabe eines Gutachtens zuwider. Sie werden demzufolge in erster Linie in Privatgutachten, die als Massengutachten auftauchen, eingesetzt (beispielsweise Teppichexpertisen vor einer Versteigerung oder Kraftfahrzeugschäden und andere). ■