

## Sachverständigenwesen

### Definition des Sachverständigen

EuroExpert (European Organisation for Expert Associations) definiert den Sachverständigen folgend: *Der Sachverständige ist eine unabhängige integre Person, die auf einem oder mehreren bestimmten Gebieten über besondere Sachkunde sowie Erfahrung verfügt. Der Sachverständige trifft aufgrund eines Auftrages allgemeingültige Aussagen über einen ihm vorgelegten oder von ihm festgehaltenen Sachverhalt. Er besitzt ebenfalls die Fähigkeit, die Beurteilung dieses Sachverhaltes in Wort und Schrift nachvollziehbar darzustellen.*

### Person des Sachverständigen

Der Sachverständiger ist also eine Person, die von einer Sache mehr versteht, als eine andere und über eine besondere Sachkunde oder besondere Erfahrung verfügt. Er ist Experte auf einem Fachgebiet (Fach-, Erfahrungswissen) und kann damit auf Grund seines Wissens einen Rat erteilen, Aufklärung über Fragen, die in sein Sachgebiet fallen geben. Der Sachverständige unterscheidet sich vom Zeugen, der sich nur auf eigene Wahrnehmungen („Befund“) zu beschränken hat.

Der Sachverständige vermag sich mündlich und schriftlich so auszudrücken, dass seine Äußerungen für Dritte verständlich und nachvollziehbar sind. Er ist **Hilfsorgan** und **Beweismittel** (Behörde, Gericht) zur Erhebung und Feststellung entscheidungsrelevanter Sachverhalte. Sachverständige unterstützen Entscheidungsprozesse (der sichtbaren Gerechtigkeit zum Durchbruch zu verhelfen), indem sie Tatsachen auf Grund dessen Fach- und Erfahrungswissens analysieren und heraus die richtigen Schlussfolgerungen ableiten.

Der Sachverständige ist grundsätzlich eine physische Einzelperson. Juristische Personen (GmbH etc.) können keine SV sein. So ist auch das Sachverständigengutachten nicht dem Sachbearbeiter (Verfasser), sondern dem Unterfertigenden („approbiert“) zuzurechnen. Bei gutachterlichen Aussagen von Personengemeinschaften (Ortsbildpflegekommission etc.) habe alle Kommissionsmitglieder (=alle Verfasser) dies zu fertigen. Anstaltsgutachten stellen fachliche Stellungnahme dar, sind Beweismittel, aber kein Gutachten im eigentlichen Sinne. Die fachliche Qualifikation des Sachverständigen verlangt ein hohes fachliches Niveau. Sein Fachwissen muss gesichert und darf nicht spekulativ sein und muss aktuell sein (am letzten gesicherten Stand des jeweiligen Fachgebietes). Der SV muss auch über jene technischen Geräte verfügen, welche die Einholung des Gutachtens notwendig macht. Der SV unterliegt der Verpflichtung zur laufenden fachlichen Weiterbildung, Bei Gerichtssachverständigen ist dies die Voraussetzung der alle fünf Jahre vorzunehmenden Rezertifizierung. Die Abgrenzung zwischen Zeuge und Sachverständiger ist nicht immer einfach. Beide Beweismittel geben einen Befund ab,. Beim Zeugen überwiegt der subjektive Eindruck vom in der Vergangenheit Geschehenen, nur der Sachverständige kann eine objektive Schlussfolgerung treffen. Einen Spezialfall stellt der sachverständige Zeuge dar. Diese darf aber keine Bewertungen vornehmen. Auch ist eine Widerlegung eines Gerichtsgutachtens derart nicht möglich.

§ 1299 ABGB: Wer sich zu einem Amt, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerke öffentlich bekennt oder wer ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, dessen Ausführung eigene Kunstkenntnisse oder einen nicht gewöhnlichen Fleiß erfordert, gibt dadurch zu erkennen, dass er sich den notwendigen Fleiß und die erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zutraue; er muss daher den Mangel derselben vertreten. Hat aber derjenige, welcher ihm das Geschäft überließ, die Unerfahrenheit desselben gewusst; oder, bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit wissen können, so fällt zugleich dem letzteren ein Versehen zur Last

## Neutralität, Objektivität und Unabhängigkeit

Der SV zeichnet sich durch Neutralität, Objektivität und Unabhängigkeit aus. Sachverständiger hat sein Handeln unparteiisch und allein nach sachlichen und fachspezifischen Maßstäben zu gestalten. Die objektive Analyse des Sachproblems darf nicht durch subjektive Beweggründe, persönliche Vorurteile und tendenziöse Darstellungen mitbestimmt werden.

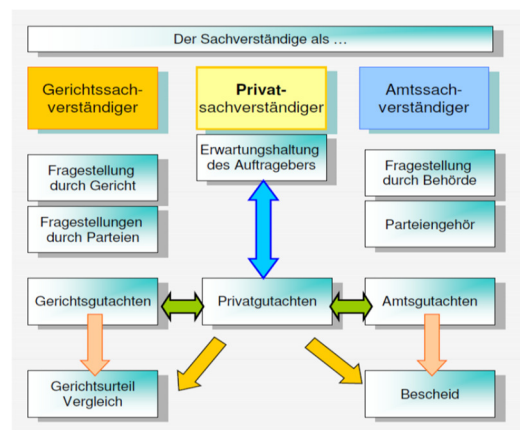
Die Landesregeln des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (April 2014) benennen nachstehende Qualitätskriterien

- > unabhängiges Hilfsorgan
- > Objektivität, Sachlichkeit, Unparteilichkeit
- > Respekt gegenüber Parteien, höfliches geduldiges Auftreten
- > Verpflichtung aus dem Sachverständigeneid
- > sorgfältig untersuchen
- > gemachten Wahrnehmungen treu und vollständig angeben
- > Befund und Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen
- > und nach den Regeln der Wissenschaft (der Kunst, des Gewerbes)
- > Wahrung der strengsten Verschwiegenheit
- > Verpflichtung zur Weiterbildung

## Arten von Sachverständigen

Die Beweiskraft von Gutachten ergibt sich nicht aus der Art des Sachverständigen, sondern ausschließlich aus dem inneren Wahrheitsgehalt. Es gibt somit auch kein Primat unter den Sachverständigen.

- **Amtssachverständiger (ASV):** Der Amtssachverständiger ist ein zur Begutachtung von Fachfragen dauernd bestellter Organwalter („institutionelles Amtswissen“) der Behörde beigegebend bzw. zur Verfügung stehendes Hilfsorgan. Er kann auch von anderen (organisatorisch zugehörigen) Dienststellen, jedoch nicht länderübergreifend angefordert werden. Die Landesverwaltungsgerichte haben im Wege der Amtshilfe nach Art 22 B-VG Zugriff auf die im Landesdienst tätigen ASV, jedoch nicht auf die eingetragenen Gerichtssachverständige. Die Auswahl obliegt ausschließlich der Behörde (kein Vorschlagsrecht der Parteien), wobei die Fachkompetenz anlassbezogen gegeben sein muss. Die Beiziehung ist eine Verfahrensordnung. Eine Ausbildungsqualität und laufende Weiterbildungsverpflichtung des ASV bzw. eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Die Behörde trifft die Verantwortung verfahrensbezogen ein sachkundiges Hilfsorgan beizuziehen.
- **nichtamtlicher Sachverständiger (naSV):** Der nichtamtliche Sachverständige (naSV) ist ein behördenexterne Sachverständiger. Bei der Gutachterbestellung im Verwaltungsverfahren gilt gemäß das § 52 AVG Primat des ASV; die Beiziehung nichtamtlicher Sachverständiger als Ausnahme. § 12 UVP-G 2000 kennt jedoch diese Vorrangstellung nicht. Diese Bestellung ist an den Grundsatz der Einfachheit (Besonderheit des Falles), Raschheit (Arbeitsüberlastung des ASV, Beschleunigung des Verfahrens), Kostenersparnis,) gebunden. Es besteht für die Behörde aber keine Wahlfreiheit zwischen amtlichen und nichtamtlichen SV. Die antragstellende Partei kann diese Bestellung anregen und hat die Gutachterkosten zu tragen. Die Behörde hat die Bestellung mit Bescheid vorzunehmen, inhaltlich zu



begründen und den naSV zu vereidigen, wenn dieser nicht für ein Fachgebiet (Ziviltechniker, Gerichtssachverständiger) eingetragen (= bereits vereidigt) ist. Ein fehlender Beststellungsbescheid stellt keinen wesentlichen Verfahrensmangel dar.

- **Privatsachverständige (PSV):** Der Privatsachverständige ist ein Sachverständiger der Partei auf Grundlage eines individuellen Vertragsverhältnisses. Die Sachverständigengebühren trägt die Partei. Der Gutachter haftet gegenüber seinem Auftraggeber. Die Tätigkeit als PSV erfordert grundsätzlich keinen besonderen Nachweis bzw. kein Zertifizierungsverfahren. In der Praxis ist die Eignung zumeist durch die berufliche Tätigkeit (Ziviltechniker, Technisches Büro, Baumeister etc.) offenkundig. Da sich im Behördenverfahren Parteien einwendungen sich nur gegen die Schlüssigkeit des Amtsgutachten (etwa wenn es den Denkgesetzen widerspricht) wenden können verlangt die VwGH-Judikatur, dass fachliche Einwände gegen Amtsgutachten auf dem gleichen wissenschaftlichen Niveau sein müssen. Im Gerichtsverfahren kann der PSV als informierte Person fachliche Unterstützung des Rechtsvertreters in der Verhandlung zur Erörterung des Gerichtsgutachten beigezogen werden. Es ist ihm auch erlaubt in der Gutachtenerörterung direkt an den Gerichtssachverständigen fachliche Fragen zu reißen
- **Gerichtssachverständige (GSV):** Der Gerichtssachverständige ist ein nach einem Zertifizierungsverfahren durch den Präsidenten des örtlich zuständigen Landesgerichtes bestellter, beeideter und in die Sachverständigenliste der Justiz ([www.sdgliste.justiz.gv.at](http://www.sdgliste.justiz.gv.at)) eingetragener Gutachter. Im Zertifizierungsverfahren sind die spezifische Fachkenntnisse (Fachgebiete in der Sachverständigenliste) und die praktische Berufserfahrung (10 Jahre, bei Studium 5 Jahre) nachzuweisen. Die kommissionelle Prüfung umfasste einen Rechts- und einen Fachteil. Nach 5 Jahren hat sich der bestellte Gerichtsverfahren einem Rezerifizierungsverfahren zu unterziehen. Die Zuordnung zu Fachgebieten erleichtert die Suche des Gerichtes nach dem „richtigen“ Sachverständigen. Die laufende Zertifizierung soll das Qualitätsniveau der Sachverständigen sichern. Die Auswahl des Sachverständigen erfolgt in der Regel auf Vorschlag des Gerichtes. Die Rechtsentwicklung (BRD) geht jedoch zu einer einvernehmlichen Bestellung. Der vom Gericht bestellte Sachverständige hat grundsätzlich die Beauftragung anzunehmen, wenn keine persönlichen Befangenheitsgründe vorliegen. Auch die fehlende Sachkunde gebietet eine Abbestellung des GSV. Der Gerichtssachverständige muss haftpflichtversichert sein

### Sachverständigenhonorare

Die Sachverständigenhonorare richten sich nach den Vorgaben des Auftraggebers.

- > Bei Privatgutachtern handelt es sich hier um eine freie Vereinbarung (nach Stundensätze, Pauschalhonorar). Eine Erfolgsprämie ist nichtzulässig.
- > Gerichtsgutachter und nichtamtlicher SV haben ihre Gebühren nach dem Gebührenanspruchsgesetz zu verzeichnen. Aktuell beträgt der Stundensatzrahmen 80,00 € bis 150,00 € (ohne USt.) pro angefangener, wenn der Gutachter nicht seine üblicherweise verrechneten Stundensätzen nachweist. Fahrzeiten werden mit 22,70 € bzw. 28,20 €, Schreibgebühren mit 2,00 € pro Seite verrechnet. Sonstige Kosten (Kopien etc.) sind nachzuweisen und aufwandbezogen geltend zu machen. Als Fahrkosten werden öffentliche Verkehrsmittel oder das amtliches Kilometergeld ersetzt. Gerichtsgutachter unterliegen einer Kostenvorwarnpflicht, wenn sich die voraussichtlich Gebühren nicht aus dem bei Gericht erlegten Kostenvorschuss abdecken lassen bzw. wenn bei fehlendem Kostenvorschuss 2.000,00 € (Bezirksgericht) bzw. 4.000,00 € (Landesgericht) überschritten werden.

## Weisungen

Die Tätigkeit eines Amtssachverständigen ist durch seine Eingliederung in den hierarchischen Behördenapparat. Der ASV ist somit Diener „zweier Herren“. Innerdienstliche Anweisungen des direkten Vorgesetzten und prozessuale Anordnungen des verfahrensleitenden Organs.

Die Weisungsgebundenheit ist ein Grundsatz in der Verwaltung. Das Verwaltungsorgan – also auch der Amtssachverständige – ist damit „unter Leitung“ des jeweils obersten Organs an dessen Weisung (Hierarchie) gebunden. Ein ASV kann mehrere weisungsbefugte Vorgesetzte haben („zur Verfügung stehend“).

Es gilt jedoch zwischen dienstliche Weisung und fachliche Weisung zu unterscheiden. Diese grundsätzliche Weisungsbindung wird jedoch durch die strafrechtliche sanktionierte Wahrheitspflicht eingeschränkt.

Das Weisungsrecht der Behörde beschränkt sich inhaltlich auf eine Anleitungsbefugnis an den Amtssachverständigen. Die Weisungsgebundenheit stellt keinen Befangenheitsgrund des ASV dar, da der ASV „führt“ nicht die Verwaltung. Keine Weisungsgebundenheit besteht seitens des nichtamtlichen Sachverständigen.

Jeder Sachverständiger ist weisungsfrei. Der Sachverständige unterliegt der Wahrheitspflicht. Ein „falsches, unwahres“ Gutachten stellt ein strafgesetzwidriges Verhalten des ASV dar

Ein Sachverständiger bearbeitet Aufträge, ist aber kein Auftragsgutachter. Das Gericht bzw. die Behörde darf keine inhaltlichen Vorgaben an SV richten (Weisung). Eine Weisung vermag gegenüber Wahrheitspflicht des SV nicht durchzudringen.

Jeder Sachverständiger ist weisungsfrei. Der Sachverständige unterliegt der Wahrheitspflicht. Ein Sachverständiger bearbeitet Aufträge, ist aber kein Auftragsgutachter. Das Gericht bzw. die Behörde darf keine inhaltlichen Vorgaben an SV richten (Weisung). Eine Weisung vermag gegenüber Wahrheitspflicht des SV nicht durchzudringen.

Der Sachverständige steht in Ausübung seiner Funktion unter strafrechtlich sanktionierter Wahrheitspflicht (§ 289 STGB), gegen die in Hinblick auf Art.20 Art. 1 B-VG das Weisungsrecht nicht durchzudringen vermag.

VwGH 21.11.2001, 98/04/0075

## Haftung des Sachverständigen

- **zivilrechtliche Haftung:** Jeder Sachverständiger haftet als Unterfertiger grundsätzlich ad personam für „sein“ Gutachten. Es gilt die erhöhte Sorgfaltspflicht gemäß § 1299 ABGB.
  - > Im öffentlichen Dienst wird die Haftung des Amtssachverständigen durch die Amtshaftung abgedeckt. Die geschädigte Partei hat keine Möglichkeit direkt gegen ASV vorzugehen. Jedoch hat der Dienstgeber bei grober Fahrlässigkeit einen Regressanspruch.
  - > Ein im Behördenverfahren bestellter nichtamtlicher SV ist selber schadenersatzpflichtig; es besteht hier keine Haftung durch Gebietskörperschaft.
  - > Der Privatgutachter haftet gegenüber seinem Auftraggeber.
  - > Der Gerichtsgutachter haftet für sein richtiges Gutachten. Gerichtsgutachter müssen haftpflichtversichert sein.
  - > Für ein kostenlos erstelltes Gutachten haftet der Sachverständige nur dann, wenn der Schaden wissentlich verursacht wurde.
- **strafrechtliche Haftung:** Befund und Gutachten des Sachverständigen unterliegen der besonderen Wahrheitspflicht. Die strafrechtliche Verantwortung des Sachverständigen ist, ungeachtet seiner Art (ASV, naSV, PSV, GSV) mehrschichtig:

- > § 288, 289 StGB: falsche Beweisaussage; Erstattung eines falschen Befundes oder falschen Gutachtens
- > § 293 StGB: Beweismittelfälschung
- > § 302 StGB: Amtsmissbrauch
- > § 209 StGB: Beweismittelfälschung, Schädigungsvorsatz, wissentlicher Missbrauch
- > § 304 StGB: Bestechlichkeit

### Der Sachverständige im Verfahren

Wenn eine Behörde, Gericht etc. entscheidungsrelevante Umstände nicht selbst beurteilen kann oder eine Verwaltungsnorm dies ausdrücklich vorsieht, so muss sie den Beweis durch Gutachten führen. Der Grundsatz des Beweisverfahrens gilt der Erforschung der materiellen Wahrheit. Der Sachverständige stellt der entscheidenden Behörde sohin seinen Denkvorgang zur Verfügung. Obwohl der Sachverständige nur als Hilfsorgan tätig wird, stellen seine Ausführungen doch eine wesentliche Entscheidungsgrundlage dar.

### ... zur Annahme eines Gutachtensauftrages

Jede Annahme eines Gutachtensauftrages

- > ... bin ich befangen? In rechtlicher Hinsicht (AVG), in wirtschaftlicher Hinsicht (Geschäftsbeziehungen), in persönlicher Hinsicht (Freundschaften ...)?
- > ... kann ich der Aufgabenstellung zweifelsfrei entsprechen? Habe ich den anlassbezogenen erforderlichen Wissenstand? Verfüge ich über die technische Ausstattung? Kann ich dem zeitlichen Erfordernis entsprechen?
- > ... benötige ich für Detailfragen einen Subgutachter?

Die Ablehnung eines Amtssachverständiger durch eine Verfahrenspartei muss ihre Begründung im gemäß § 7 AVG finden. Problematisch wird aber, wenn volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen (guter Freund) ist. Die Tätigkeit des Amtssachverständiger in Personalunion (Doppelfunktion) mit dem Verhandlungsleiter (Bescheidverfasser) ist zulässig

### Gutachtensauftrag

Der Auftraggeber gibt das Beweisthema vor. Ein Gutachtensauftrag muss somit ausreichend umschrieben und anlassbezogen konkretisiert sein. Der Auftrag hat konkrete Fragen des Auftraggebers (Gericht, Behörde, Private) an den SV zu formulieren. Gängige, nur allgemein gehaltene Standardformulierung, wie „Befund und Gutachten zu erstatten“ sind nicht ausreichend und sollten seitens des Sachverständigen beim Auftraggeber rückgefragt werden.

Beispiel: Die Entschädigung von behördlich verordneten Wirtschaftsbeschränkungen sind je nach Materiengesetz unterschiedlich zu bewerten. Im Forstrecht gilt es den Verkehrswert, im Wasserrecht den Ertragswert zu ermitteln. Neun Landesnaturschutzgesetze haben individuelle Regelungen.

### Befund und Gutachten

Zur formalen und Inhaltlichen Gestaltung von Fachgutachten gibt keine gesetzlichen Vorschriften (AVG). In Materiengesetzen (LBG 1992 ua) wird fallweise eine inhaltliche Trennung in Befund und Gutachten. Die einem Gutachten obliegende Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit legt nachstehende Gliederung nahe:

- Der **Auftrag** hat die Veranlassung, das Auftragsdatum, den Auftragsinhalt, Fragestellungen und den Verwendungszweck des Gutachtens darzustellen.



- Der **Befund** gilt der Erhebung des Ist-Zustandes (Lokalaugenschein, Fremdgutachten ...). Diese Tatsachenfeststellung entspricht einer wertneutralen Beweissicherung. Die Interpretation der Faktenlage bleibt dem Gutachtensteil vorbehalten. Im Befund sind auch die verwendeten Unterlagen (Fachliteratur, Rechtsgrundlagen) darzustellen.
- Das **Gutachten** muss immer auf einem Befund basieren. Kein Gutachten ohne Befund. Ohne Befund ist Gutachten nicht überprüfbar. Das Gutachten ist die individuelle fachliche Interpretation des Befundes. Diese hat unter Berücksichtigung des Standes der Wissenschaft und Technik („state of the art“) zu erfolgen. Eine Bezugnahme zu Normen (ÖNORM, DIN etc.) und Regelwerke ist darzustellen. Verwendete Fremdgutachten sind zu zitieren! Die Nachvollziehbarkeit ist unabdinglich. Formulierungen, wie „kein Einwand“ sind für sich nicht ausreichend.
- Die Formulierung von Auflagen und Vorschreibungen im Behördenverfahren sind ebenfalls Teil des Gutachtens. Auflagen sind in Bezug auf ihre Erforderlichkeit und Eignung hinreichend bestimmt und zweifelsfrei zu formulieren. Sie müssen sich aus dem Gutachten begründen lassen und auch deren Umsetzung infolge überprüfbar sein. Auflagen sollen das gelindeste Mittel zum Zweck sein. Sie sollen dauerhaft wirksam, technisch erfüllbar, wirtschaftlich durchführbar, eigenständig durchsetzbar sein und dürfen da Einreichprojekt nicht (grundlegend) verändern!

Amtsgutachten haben keine wissenschaftliche Abhandlung darzustellen. Jedoch muss dieses methodisch korrekt sein, also der Methodik des jeweiligen Sachgebietes entsprechen. Die angewandte Methodik muss anerkannt sein. Gibt es mehrere methodische Zugänge, so ist die sachdienlichste Methodik anzuwenden. Die Methodenwahl zu begründen.

Der Sachverständige hat keine Rechtsausführungen vorzunehmen. Wenn er dies trotzdem tut, so sind diese für die rechtliche Entscheidungsfindung ohne Relevanz. Sind jedoch Rechtsausführungen (zB. Begriffsbestimmungen aus dem Materiengesetz) zweckmäßig, so sind diese im Befund darzustellen.

Ein Gutachten kann auch eine mündlich vorgetragene fachliche Einschätzung sein. Eine gutachterliche Stellungnahme oder ein Kurzgutachten ist ebenfalls ein Gutachten. Bei Tonbandaufzeichnungen gilt die Niederschrift!

Ein Gutachten (Text, Bilder etc.) unterliegt dem Urheberrecht und darf nicht verändert. Eine weitere Verwendung ist an die Quellenangabe gebunden.

Der Sachverständige hat Tatsachen klarzustellen und auf Grund seiner Sachkenntnisse deren Ursachen und Wirkungen zu beschreiben. Lässt sein Gutachten jede Bezugnahme auf die von ihm erhobenen Tatsachen, also den Befund, vermissen, dann ist ein diesem Gutachten folgender Bescheid infolge Fehlens der Brücke zur Lösung der Rechtsfrage unüberprüfbar und infolgedessen mangelhaft begründet.

RS VwGH, 22.09.1980, 0367/80

## Normen und Regelwerke

Normungsausschüsse mit Experten entwickeln Regelwerke. Diese sollen den aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft abbilden. Neben fachlichen know how fließen aber auch wirtschaftliche und interessenpolitische Interessen in die Ausgestaltung ein.

- > Internationale Normen (ISO)
- > Europäische Normen (EN): müssen in nationalen Normen übernommen werden
- > nationale Normen: ÖNORM, DIN ua

Die Zielsetzung ist es gesichertes Fachwissen entsprechend dem aktuellen (?) Stand der Technik und Wissenschaft abbilden. Anwendung ist grundsätzlich freiwillig (Bestandteil von Verträgen)

ua). Normen sind nur dann rechtverbindlich, wenn diese explizit in den Materiengesetzen benannt werden. Trotzdem haben für Behörden und Gerichte Maßstabscharakter

### **Was macht ein Gutachten „richtig“ oder „falsch“?**

Verständlich, vollständig, lückenlos, gewissenhaft, fachlich schlüssig, nachvollziehbar! Der Sachverständige (Gutachter) schuldet dem Besteller „absolute“ Wahrheit. Die Bewertung des Gutachters hat nach seiner Schlüssigkeit und dem inneren Wahrheitsgehalt zu folgen. Ein Gutachten ist richtig, wenn seine Erkenntnismethode von einer anerkannten Schule der jeweiligen Wissenschaft vertreten wird. Dies gilt auch dann, wenn andere Gutachter eine andere Methode bevorzugen, vorausgesetzt die bislang praktizierte Methode wird zwischenzeitlich von einem gewichtigen Teil der Wissenschaft und Praxis für bedenklich erachtet.

Der Sachverständiger hat eine fachlich vertretbare Meinung darzulegen. Hierzu ist gegebenenfalls das Instrument der Expertenbefragung, also die (mündliche) Einholung der Fachmeinung von Sachverständigenkollegen hilfreich. Dieses „interne“ Controlling stellt auch eine der Qualitätssicherung dar, muss doch ein Gutachten für den Laien nachvollziehbar und für den Experten nachprüfbar sein. Bei komplizierten Gutachtensaufträgen empfiehlt sich das „gegenlesen lassen“ durch einen Fachkollegen (auch Feedback)

### **Wertigkeit unterschiedlicher Gutachten**

Der Gerichts- und der Amtssachverständiger haben gegenüber dem Privatsachverständigen keinen „Amtsbonus“ (Vorrangrolle). Maßgeblich ist der innere Wahrheitsgehalt des Gutachtens. Ist das Gutachten fachlich richtig? Ist das Gutachten schlüssig? Entspricht es den Denkgesetzen?

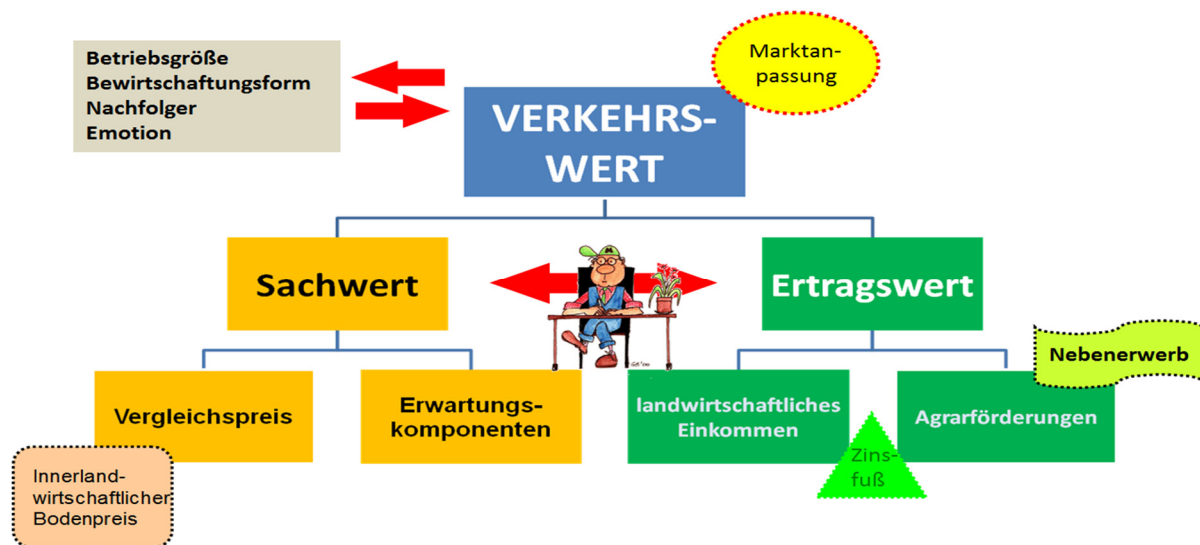
Das Gericht bzw. die Behörde hat ein von ihr beauftragtes Sachverständigengutachten nicht unkritisch zu übernehmen, sondern muss sich auch mit einem „Gegengutachten“ inhaltlich auseinandersetzen. Behörde muss begründen warum sie einem Gutachten bzw. bestimmten Gutachtensteilen inhaltlich folgt bzw. diese verwirft („die Behörde hat erwogen“). Begründungen, die auf die Autorität eines Beweismittels (ASV-Gutachten) abstellt, ist nicht ausreichend, ebenso nicht die alleinige Wiedergabe des beauftragten Gutachtens. Unschlüssigkeiten, Unvollständigigkeiten bedürfen keines Gegengutachtens (Denkgesetze!)

### **Der Sache verpflichtet ... der Sachverständige als Mediator**

Eine sachliche, nachvollziehbare und schlüssige gutachterliche Problemanalyse ermöglicht den Parteien (im Gerichts- oder Verwaltungsverfahren) vorab eine Standortbestimmung und erleichtert Einschätzung der Erfolgsaussichten der individuellen Vorstellung der Parteien.

Die Zweckmäßigkeit der weiteren Verfahrensführung (Verfahrensaufwand, Verfahrenskosten ua) wird somit auch deutlich. Die Entwicklung von realisierbaren Lösungsansätzen auf Grundlage der gesetzlichen Erfordernisse, die Feststellung der fachlichen Erfordernisse und deren Einordnung und Machbarkeit sind schon aus verwaltungsökonomischen Gründen anzustreben.

## Der Liegenschaftsgutachter in seinem Bewertungsumfeld



### Erfordernisse an ein Bewertungsgutachten

Gutachten erfordern Verständlichkeit und Vollständigkeit für die Parteien, sowie Nachprüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit. Die Rechtsprechung (VwGH, OGH) benennt die zwei Schlüsselwörter für die Gutachtensqualität: *schlüssig und nachvollziehbar*.

Inhaltlich sind nachstehende Erfordernisse geboten:

- > Zweck des Gutachtens
- > Bewertungsstichtag
- > Tag und Ort der Befundaufnahme, Anwesende
- > vollständiger Befund (=Tatsachen)
- > Wertermittlungsverfahren, Auswahl, detaillierte Begründung
- > Rechte und Lasten – Einflüsse daraus, Vor- Nachteile
- > Vergleichswertverfahren: Kaufpreissammlung, Abschläge, Auf- bzw. Abwertungen
- > Sachwertverfahren: verwendete Ansätze, wertbestimmende Einflüsse
- > Ertragswertverfahren: Kapitalisierungszinssatz, Kapitalisierungszeitraum

### Bewertungsprinzipien

- > Bewertungsvorsicht: Wertansätze für Leistungen/Vermögen nicht zu hoch – Einsätze und Verpflichtungen nicht zu niedrig (entspricht Imparitätsprinzip bei der Bilanzierung)
- > Prinzip der Stichtagsbezogenheit: Wert zu einem bestimmten Stichtag. Bewertungsstichtag ist immer anzugeben
- > Prinzip der Zukunftsbezogenheit: objektive erkennbare Entwicklungen sind zu beachten und ihr Wert am Bewertungsstichtag zu ermitteln. → Finanzmathematik, Statistik
- > Prinzip der Vergangenheitsanalyse: Gegenwart und Zukunft aus der Analyse der Vergangenheit beurteilen. Bewertungsgrundlagen können aus Zeitreihen der Vergangenheit abgeleitet werden.
- > Tageswertprinzip: Wert bei Schadenseintritt
- > Prinzip der Gleichartig- und Vergleichbarkeit: gleichartige Basisdaten u. Bewertungsansätze; Vergleichbarkeit der Daten
- > Prinzip der Nachvollziehbarkeit



Nach KRAMMER-SCHILLER-SCHMIDT-TANZOS (2012) ist ein Gutachten richtig, wenn seine Erkenntnisse von einer anerkannten Schule der jeweiligen Wissenschaft vertreten wird, selbst wenn andere kompetente Gutachter eine andere Methode bevorzugen (7 Ob 321/00g). Der Gutachter haftet daher nicht, wenn sein nach den Regeln der Wissenschaft erarbeitetes Gutachten in der Folge nicht standhält. Die Grenze ist aber erreicht, wenn ein „gewichtiger Teil“ der Wissenschaft und Praxis eine bislang akzeptierte Methode für bedenklich hält“ (9 Ob 525/88).

Mängel in Gutachten sind Unschlüssigkeiten (Flüchtigkeitsfehler auf Sachverhaltselement A Bezug genommen, obwohl von B die Rede ist)" und Denkmöglichkeiten.

## Datenquellen

Luftbilder	Vogelperspektiven	
GIS der Bundesländer	DKM, Raumplanung, WEP, Naturschutz, Wasser etc.	
Geologie	Geologische Bundesanstalt	
Boden	Österreichische Bodenkartierung, Finanzbodenschätzung	
Altlasten	Verdachtsflächenkataster	
Grundstücksdaten	Grundbuch	
Strukturdaten	Agrarstrukturdaten Statistik Austria, Grüne Berichte, Deckungsbeiträge 2008 (BMLFUW)	
Waldpreise	Gemeindeämter (lokale Marktpreise), Österreichische Bundesforste, Privatforstbetriebe, Landwirtschaftskammer	
Immobilienpreisspiegel	Wirtschaftskammer	
	Zeitschriften	
	Immopreise.at	
Vergleichspreise	ZT Datenforum	
	Immounited.com	
	Ediktsdatei	
Immobilienpreisindices:	Statistik Austria	
	Österreichische Nationalbank	
Sachverständige:	Sachverständigenliste BMJ	