

Über die Neutralität des Bewertungssachverständigen

Es gibt Eigenschaften, wie zum Beispiel fachliche Kompetenz und Markterfahrung, die setzt man bei Sachverständigen – zu Recht – voraus.

Aus vielen Gesprächen mit Rechtsanwälten, Richtern, Steuerberatern und anderen Gutachtennutzern wissen wir jedoch, dass es zumindest *eine* weitere wichtige Eigenschaft gibt, die teilweise eher vermisst wird. Diese könnte man mit den Begriffen „**Neutralität**“ oder „**Objektivität**“ bezeichnen.

Der Verdacht, das vorliegende Gutachten könne durch Einflussnahme einer Partei geschönt sein und nicht das reine Ergebnis der unparteilichen Beurteilung durch den Sachverständigen, ist allgegenwärtig.

Mancher Auftraggeber sucht sogar ganz offen einen „biegsamen“ und „willigen“ Gutachter, der die bereits im Vorfeld besprochenen Werte „hinrechnet“.

Und bei manchem Gutachten wird man den Verdacht nicht los, dass der Sachverständige entweder doch nicht über die vorausgesetzte Sachkunde verfügt, oder dass er schlichtweg ein „Gefälligkeitsgutachten“ erstellt hat.

Wie gehen *wir* mit diesem Problem um?

Zum einen werden bei uns Gutachtaufträge üblicherweise durch jemanden angenommen, der mit der nachfolgenden Gutachtenerstellung überhaupt nichts zu tun hat. Werden an denjenigen irgendwelche „Wunschwerte“ herangetragen, dann notiert er sie ausdrücklich nicht und teilt sie auch niemand anderem mit.

Abgesehen davon gibt es eine bürointerne Anweisung, dass Aufträge, bei denen explizit eine unlautere Einflussnahme durch den Auftraggeber gesucht wird, abzulehnen sind. Berechtigte Hinweise des Auftraggebers auf Mängel, Schäden und Lagenachteile werden davon natürlich nicht erfasst.

Damit könnte eine Einflussnahme immer noch im Verlauf der Gutachtenerstellung eintreten, wenn der Sachverständige beim Ortstermin den Beteiligten begegnet. Bei gerichtlich beauftragten Gutachten ist diese Gefahr im Grunde genommen sehr gering, da zumeist beide Parteien – oftmals noch mit mehreren Vertretern – anwesend sind.

Verbleibt noch eine sehr interessante weitere Möglichkeit: Der telefonische Kontakt durch eine einzelne Streitpartei. Auch hier folgen wir einem strikten Prinzip, das wir anhand der folgenden Geschichte darlegen wollen.

In einem solchen Fall rief im März 2003 der Anwalt einer vor dem Kammergericht klagenden Partei bei uns an und wollte den bestellten Sachverständigen sprechen. Wir ließen ihm ausrichten, dass in einem solchen Streitfall der Sachverständige nicht ohne die Anwesenheit der Gegenpartei mit ihm sprechen könne. Wir bäten darum, dass er seine Fragen oder Mitteilungen schriftlich an uns richtet. Er war verdutzt und meinte: „Nicht alle reagieren so!“

Mit dieser kleinen Geschichte wollten wir darstellen, durch welche Maßnahmen wir eine mögliche Einflussnahme auf den ausführenden Sachverständigen ausschalten. Und wie wir – darüber hinaus – sogar jeglichen *Verdacht* diesbezüglich bereits im Keim ersticken.

Weiterhin nimmt an einem Ortstermin neben dem ausführenden Sachverständigen noch ein technischer Mitarbeiter des Büros teil (Architekt, Dipl.-Ing. o.ä.) und notiert dabei auch Aussagen der Teilnehmer über das Objekt.

Es gibt dazu noch eine weitere Stufe, um auch mögliche Einflussnahmen bei Ortsterminen ohne verschiedene (Streit-)Parteien auszuschalten: Jedes fertig gestellte Gutachten wird bürointern von einem *anderen* Sachverständigen geprüft, bevor es ausgeliefert wird.

Dieser andere Sachverständige war weder zuvor in die Gutachtenerstellung involviert noch beim Ortstermin zugegen. Er hat auch nicht mit irgendeiner beteiligten Partei zu tun gehabt. Und er erhält das Gutachten mit der Akte kommentarlos übergeben, um es auf fachliche und sachliche Richtigkeit zu überprüfen.

Stimmen irgendwelche Werte also nicht mit den in der Akte befindlichen Unterlagen, mit den Lehrbüchern, mit Marktberichten oder irgend etwas anderem überein, was verwendet wurde oder hätte verwendet werden sollen, dann wird dies markiert und anschließend mit dem ausführenden Sachverständigen besprochen.

Auf diese Weise schließen wir eine Einflussnahme generell aus.

Zuletzt bleibt hier unser grundlegender Gesichtspunkt zu diesem Thema zu nennen.

Wir sind der Überzeugung, dass der langfristige Erfolg eines Sachverständigen unweigerlich mit seinem Ruf, unbestechlich, neutral und objektiv zu sein, verbunden ist.

Von moralischen und ethischen Erwägungen einmal völlig abgesehen, ist alleine dieses wirtschaftliche Argument bereits ausreichend dafür, besser keine Gefälligkeiten durch Gutachten zu erweisen. Denn letztendlich ist es auch gar keine Gefälligkeit, da in der heutigen Zeit ein Empfänger eines solchen Gutachtens dieses sowieso bei aufkeimenden Verdachtsmomenten durch einen anderen Sachverständigen auf Plausibilität und fachliche Richtigkeit überprüfen lässt (wir führen regelmäßig solche Prüfungen durch). Spätestens hier kommt die Sache sowieso ans Licht und schädigt sowohl den Verwender als auch den Ersteller des Gutachtens.

Letztlich kann man unseren Standpunkt auch mit zwei uralten Volksweisheiten auf den Punkt bringen:

1. Ehrlich währt am längsten.
2. Lügen haben kurze Beine.

Mirko Otto