

ULG4  
Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften  
**SACHVERSTÄNDIGENRECHT**

2022W

Peter HERBST  
Gerald SCHLAGER



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

BEHÖRDEN | ...

**Gerichtsbarkeit**

- 115 Bezirksgerichte
- 20 Landesgerichte (Gerichtshöfe),
- 4 Oberlandesgerichte (Wien, Graz, Linz, Innsbruck)
- Oberster Gerichtshof (OGH in Wien)
- Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung
- RichterInnen → Weisungsfrei, unabhängig, unversetzbar, unabsetzbar

**Verwaltung**

- Bundes-, Landes- und Gemeindeverwaltung
- Ausübung durch weisungsgebundene Verwaltungsbeamte
- erst im Rechtsmittelverfahren durch unabhängige RichterInnen (Verwaltungsgerichte) ...



BEHÖRDEN | Zivilgerichte



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

... es werden **Ansprüche geltend gemacht**

- Bezirksgerichte in erster Instanz: Rechtssachen mit einem Streitwert bis 15.000 Euro sowie (unabhängig vom Streitwert) für bestimmte Arten von Rechtssachen (Grenzstreitigkeiten, Besitzstörung, Miet- und Pachtangelegenheiten, Ehescheidungen, etc.); der Instanzenzug geht zum Landesgericht, und dann zum OGH (III. Instanz).
- Landesgerichte in erster Instanz: Streitsachen mit einem Streitwert ab 15.000 Euro; der Instanzenzug geht zum Oberlandesgericht, und dann zum OGH (III. Instanz).

**Rechtsmittel = Anträge auf Aufhebung oder Abänderung einer gerichtlichen Entscheidung**

- Berufung gegen ein Urteil I. Instanz, und
- Revision gegen eine Entscheidung II. Instanz.

BEHÖRDEN | Strafgerichte



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

... es werden **Delikte** verfolgt

Unterscheidung nach der **Schwere der Straftat**

- Verbrechen, das sind vorsätzliche Handlungen, die mit mindestens dreijähriger Freiheitsstrafe bedroht sind, und
- Vergehen, alle übrigen strafbaren Handlungen

**Zuständigkeiten**

- Bezirksgerichte: Vergehen, für die eine bloße Geldstrafe oder eine Freiheitsstrafe angedroht ist, deren Höchstmaß ein Jahr nicht übersteigt (z. B. fahrlässige Körperverletzung, Diebstahl), ansonsten die Landesgerichte durch Einzelrichter, Schöffen- oder Geschworenensenate.
- Strafbare Handlungen werden grundsätzlich durch die weisungsgebundene staatliche Anklagebehörde (Staatsanwaltschaft) von Amts wegen verfolgt; Ausnahmen sind Privatanklagedelikte, z.B. Ehrenbeleidigung

BEHÖRDEN | Verwaltungsgerichte



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

**Landesverwaltungsgerichte**

- mittelbarer Bundesverwaltung (Vollziehung von Bundesgesetzen durch Landesbehörden in I. Instanz Bezirksverwaltungsbehörden (Gewerbe-, Wasser- und Forstrecht ua), sowie Landesvollziehung

**Bundesverwaltungsgerichtshof**

- Angelegenheiten der Vollziehung des Bundes (durch Bundesbehörden)
- Angelegenheiten, wenn gesetzlich Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte vorgesehen
- Angelegenheiten des öffentlichen Auftragswesens, die in Vollziehung Bundessache sind
- dienstrechtliche Angelegenheiten der öffentlich Bediensteten des Bundes
- Entscheidung über Beschwerde: **Umweltverträglichkeitsprüfung ua**

**Bundesfinanzgericht**

- Finanzstrafrecht
- gesetzlich festgelegte Angelegenheiten, soweit diese unmittelbar von den Abgaben- oder Finanzstrafbehörden des Bundes besorgt werden

BEHÖRDEN | Gerichtshöfe



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

**Verwaltungsgerichtshof (VwGH)**

- Kontrolle der hoheitlichen Verwaltung durch unabhängige Organe
- Ernennung der Mitglieder: Bundespräsidenten auf Vorschlag der Bundesregierung
- Beschreibbeschwerden:** jemand behauptet, durch Bescheid in Rechten verletzt zu sein
- Säumnisbeschwerden**

**Verfassungsgerichtshof (VfGH)**

- Normenkontrolle:** Prüfung der Verfassungsmäßigkeit von Gesetzen, der Gesetzmäßigkeit von Verordnungen etc., auf Antrag bestimmter Organe und Personen oder von Amts wegen)
- Wahlgerichtsbarkeit** (Wahlanfechtungen wegen Rechtswidrigkeit des Wahlverfahrens)
- Sonderverwaltungsgerichtsbarkeit:** Beschwerdeführer behauptet, in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht (Gleichbehandlungsgrundsatz, Eigentumsfreiheit, Recht auf den gesetzlichen Richter), oder durch Anwendung einer gesetzwidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden zu sein

## SACHVERSTÄNDIGE | Experte



- | Sachverständiger ist grundsätzlich jedermann, der eine Tätigkeit ausübt, die ein besonderes **Können** oder **Fachwissen** voraussetzt (OGH 29.9.1998, 1 Ob 262/98f),
- | Sachverständige sind Personen, die über **überdurchschnittliche** Fachkenntnisse auf dem jeweiligen Fachgebiet verfügen oder sich die für **spezifische** Tätigkeiten erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zutrauen.
- | Sachverständige sind keineswegs auf Personen beschränkt, die in eine Sachverständigenliste eingetragen oder zertifiziert sind.

## SACHVERSTÄNDIGE | Euroexpert\*

European Organisation for Expert Associations



- | Der Sachverständige (SV) ist eine unabhängige **integre** Person, die auf einem oder mehreren bestimmten Gebieten über **besondere Sachkunde** sowie **Erfahrung** verfügt.
- | Der SV trifft aufgrund eines **Auftrages** allgemeingültige Aussagen über einen ihm vorgelegten oder von ihm festgehaltenen Sachverhalt.
- | Der SV besitzt ebenfalls die Fähigkeit, die **Beurteilung** dieses Sachverhaltes in Wort und Schrift **nachvollziehbar** darzustellen.

\* Originaltitel ist nicht gegendert

## SACHVERSTÄNDIGE | Hilfsorgan



- = **Sachverständigenrecht ist kein geschlossenes Rechtsgebiet** ► **ÖNORM EN 16775, 2016-01-15**
  - Person, die von einer Sache mehr versteht, als eine andere
  - Person mit besonderer Sachkunde oder besonderer fachlicher Erfahrung
- ... ist **Experte** auf einem Fachgebiet (Fach-, Erfahrungswissen)
  - ... kann auf Grund seines Wissens einen Rat erteilen
  - Erfahrungssätze verschaffen = Aufklärung über Fragen, die in sein Sachgebiet fallen geben
  - unterscheidet sich vom Zeugen = dieser beschränkt sich auf eigene Wahrnehmungen
  - vermag sich **mündlich und schriftlich so auszudrücken, dass seine Äußerungen auch für Dritte verständlich und nachvollziehbar sind**



## SACHVERSTÄNDIGE | Hilfsorgan



- ... **Einsatzbereiche** sind
  - Gerichtsbarkeit (Zivilgerichtsbarkeit, Strafgerichtsbarkeit)
  - Verwaltung (Bund, Land, Gemeindeverwaltung)
- ... **Hilfsorgan und Beweismittel** zur Erhebung
  - Sachverständige **unterstützen** Entscheidungsprozesse
  - Faires Verfahren = Prinzip der sichtbaren Gerechtigkeit: „justice must not only be done, it must also be seen to be done“
  - Teilnahmemöglichkeit der Parteien an der Befundaufnahme
  - Feststellung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes
  - Tatsachen auf Grund des sachverständigen Fach- und Erfahrungswissens
  - Schlussfolgerungen aus diesen Tatsachen
  - Gutachten sind Beweismittel



## SACHVERSTÄNDIGE | Person



- Einzelperson**
  - | Menschen = **physische** Personen
  - | juristische Personen (GmbH etc.) können keine SV sein
  - | Gutachten ist nicht dem Sachbearbeiter (Verfasser), sondern dem Unterfertigenden ("approbiert") zuzurechnen
- Personen, Kommission** persönliche Haftung!
  - | Ortsbildpflegekommission etc.
  - | sind durch Kommissionsmitglieder (= alle Verfasser) zu fertigen
- Anstaltsgutachten**
  - | fachliche Stellungnahmen
  - | kein Gutachten, aber Beweismittel



## SACHVERSTÄNDIGE | Standesregeln

SV-Hauptverband 2014



- unabhängiges Hilfsorgan**
  - Objektivität, Sachlichkeit, Unparteilichkeit
  - Respekt gegenüber Parteien, höfliches geduldiges Auftreten
- Verpflichtung aus dem Sachverständigeneid**
  - sorgfältig untersuchen
  - gemachte Wahrnehmungen treu und vollständig angeben
  - Befund und Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und nach den Regeln der Wissenschaft (der Kunst, des Gewerbes) zu erstatten
- Standeswidrigkeit**
  - Jede Mitwirkung und Teilnahme eines Sachverständigen an bedenklichen, gesetz- oder sittenwidrigen Geschäften und Handlungen
- Wahrung der strengsten Verschwiegenheit**
  - Verpflichtung zur **Weiterbildung**



## SACHVERSTÄNDIGE | unterschiedliche Ständeregeln



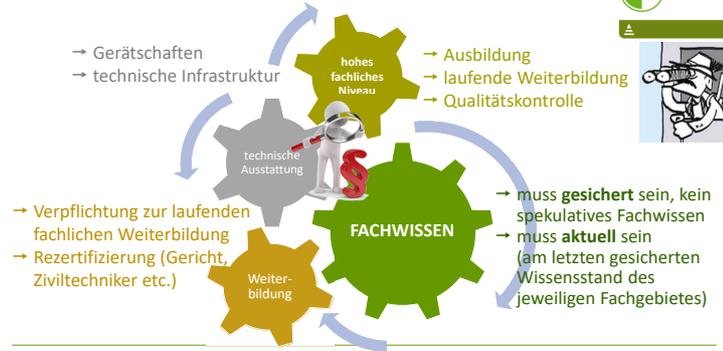
### Ständeregeln der Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure)

- Beratende Ingenieure sind im Interesse ihrer Auftraggeber tätig und haben die **Interessen ihres jeweiligen Auftraggebers** unbeeinflusst von den eigenen und den Interessen Dritter zu wahren.

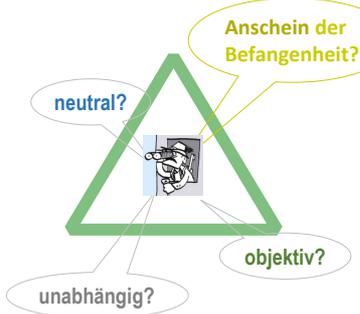
### Ständeregeln der Gerichtssachverständigen

- [...] die im Sachverständigeneid übernommenen Verpflichtungen auch bei der Erstattung von Privatgutachten einzuhalten [...]
- Gelangt der Sachverständige auf Grund seiner gesetzlichen Berufsverpflichtung zur Wahrung der Interessen seines Auftraggebers in eine **Interessenkollision** mit seiner Funktion als unabhängiger, unparteilicher und zur Objektivität verpflichteter Gutachter, so hat er den Auftrag zur Erstattung eines Privatgutachtens unter Hinweis auf diesen Interessenkonflikt abzulehnen.

## SACHVERSTÄNDIGE | Qualifikation



## SACHVERSTÄNDIGE | Eigenschaften



### neutral

- neutral = unparteiliches Verhalten
- objektive Vorgangsweise
- sachliche Maßstäbe
- fachspezifische Standards
- keine subjektiven Beweggründe
- aber sachverständiges Werturteil

### objektiv

- nüchterne Analyse des Sachproblems
- keine persönlichen Vorurteile
- keine Voreingenommenheit
- keine einseitigen verbalen Äußerungen
- keine tendenziösen schriftlichen Darstellungen

### unabhängig

- persönliche Befangenheit
- wirtschaftliche Verflechtungen

## SACHVERSTÄNDIGE | unterschiedliche „Rollen“?



| BEWERTUNGSZWECK | BEWERTUNGSFUNKTION        | GUTACHTER ORIENTIERT SICH              |
|-----------------|---------------------------|--|
| Beratung        | Entscheidungswert         | Subjekt (Käufer, Verkäufer)            |
| Vermittlung     | Interessenausgleich       | Objekt (Angemessenheit)                |
| Argumentation   | parteiliche Unterstützung | Subjekt (einseitige Vorteilhaftigkeit) |

Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Ermittlung des Wertes liefern, die durch eine anerkannte Bewertungsgrundlage bzw. anerkannte Bewertungsgrundsätze gestützt werden.

**Die Immobilie ist exakt soviel wert, wie der am meisten bietende Interessent bereit ist dafür zu zahlen!**

## SACHVERSTÄNDIGE | Interessenvertreter als SV



01.12.1982

**Gericht**  
Verwaltungsgerichtshof

**Entscheidungsdatum**  
01.12.1982

**Geschäftszahl**  
82/03/0017

**Rechtssatz**  
Das Gutachten der Landes-Landwirtschaftskammer kann nicht als Sachverständigengutachten iSd § 52 AVG angesehen werden. Die im NO LandwirtschaftskammerG zitierte Gutachterfähigkeit bezieht sich auf das Gebiet der Berufsvertretung (§ 5 Abs 1 Z 1 lit a), also vornehmlich auf das Gesetzgebungsverfahren, und auf das Gebiet der Förderung von öffentlichen Einrichtungen und Anstalten (§ 5 Abs 1 Z 2 lit a), welche die Förderung der land- und Forstwirtschaft zum Ziele haben. Die Beratung der land- und forstwirtschaftlichen Bevölkerung in rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen, sozial- und strukturpolitischen Fragen (§ 5 Abs 1 Z 1 lit d) kann nicht als Gutachterfähigkeit iSd AVG angesehen werden.

## SACHVERSTÄNDIGE | Hilfskräfte ... Subgutachter



- Der Sachverständige hat den ihm erteilten Auftrag **unter seiner persönlichen Verantwortung** auszuführen.
- Die Heranziehung von seiner Aufsicht unterstehenden Hilfskräften ist zulässig, sofern die oder der Sachverständige den Ablauf der Untersuchung überblicken und ihre Tätigkeit fachlich verantworten kann.
- Die **bloße Sanktionierung** der unkontrollierten, selbständigen Arbeit von anderen Personen durch Unterfertigung zB als allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger ist **unstatthaft**.



## SACHVERSTÄNDIGE | Wahrheitspflicht



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

Es ist eine bekannte Erscheinung, dass der Engel der Medizin, wenn er längere Zeit den Ausführungen der Justiz zugehört hat, sehr oft die eigene Sendung vergisst. Er schlägt dann klirrend die Flügel zusammen und benimmt sich im Gerichtssaal wie ein Reserve-Engel der Jurisprudenz.

Robert Musil in „Mann ohne Eigenschaften“



Sachverständiger handelt nach seinem besten Wissen und Gewissen. Er bearbeitet Aufträge, ist aber KEIN Auftragsgutachter!

## SACHVERSTÄNDIGE | Verschwiegenheitspflicht



- strengste Verschwiegenheitspflicht nach Punkt 1.5. der Standesregeln!
- strafrechtliche Sanktion: § 121 StGB
- im Strafverfahren: Amtsverschwiegenheit nach § 310 StGB (§ 127 Abs 1 StPO)
- insbesondere ist es dem SV untersagt, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse zu offenbaren oder zu verwerfen, die ihm ausschließlich aus seiner Sachverständigentätigkeit bekannt geworden sind.



## SACHVERSTÄNDIGE | Befangenheit



- Der Sachverständige hat dem Auftraggeber unverzüglich und in jedem Stadium der Gutachterarbeit alle Gründe mitzuteilen, die seine Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit fraglich erscheinen lassen könnten.
- Die Frage einer allfälligen Befangenheit hat der Sachverständige erstmals nach seiner Beauftragung, und zwar auch ohne entsprechenden Hinweis des Auftraggebers, zu prüfen.
- Darüber hinaus hat der Sachverständige bei seiner Arbeit jeden Anschein einer Befangenheit zu vermeiden.



## SACHVERSTÄNDIGE | Befangenheit



Gründe, die volle Unbefangenheit des Sachverständigen in Zweifel zu ziehen, liegen vor

- wenn der Sachverständige mit einer Partei oder einem Beteiligten verwandtschaftliche, engere freundschaftliche oder enge geschäftliche Beziehungen hat,
- wenn mit einer Partei oder einem Beteiligten ein Streit besteht oder bestanden hat,
- wenn der Sachverständige bereits früher mit der Angelegenheit in irgendeiner Weise befasst war, oder
- wenn der Sachverständige selbst geschäftliche oder andere eigene Interessen am Gutachtensgegenstand hat.



## SACHVERSTÄNDIGE | Befangenheit



### Ablehnung durch SV

- SV sind verpflichtet der Bestellung Folge zu leisten (§ 353 Abs 1 ZPO, § 52 Abs 4 AVG) kann grundsätzlich die „Annahme des Auftrages“ nicht ablehnen
- Hinderungsgründe: (Anscheins-)Befangenheit, fachliche unzureichende Eignung (Spezialfragen)

### Befangenheit ergibt sich aus ...

- persönliches oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einer Partei, Konflikt mit einer Partei
- nicht objektiver Parteinahme, Voreingenommenheit
- eigene Interessen am Prozessausgang
- Privatgutachten in derselben Angelegenheit
- Privatgutachtertätigkeit für eine Partei
- Medienkontakte, Zeitungsartikel ...
- Nicht: Unrichtigkeit des Gutachtens



## SACHVERSTÄNDIGE | Gefälligkeit



BFG RV/5100457/2017: „Heimo K. ist ein anerkannter Experte auf dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung und Buchautor ..... keinesfalls will damit allerdings eine Parteilichkeit des Gutachters unterstellt werden, weist dieser doch auf seiner Homepage explizit darauf hin, dass er die falsche Adresse für Gefälligkeitsgutachten ist.“

### Wissentlich unzutreffende Ausführungen in Gutachten:

- wegen Befangenheit, die man sich selbst nicht eingesteht
- um den Erwartungen des Auftraggebers zu entsprechen
- um einen Auftrag oder Folgeauftrag nicht zu verlieren
- wegen eines allgemeinen Geschäftsinteresses



## SACHVERSTÄNDIGE | Gefälligkeit



### Gefälligkeitsgutachten

die (extrem geringe oder auffallend hohe) Höhe des Honorars (= Bewertungsergebnisses) kann ein Indiz für mangelnde Seriosität sein (OGH 6 Ob 198/15h)

### Sanktionen im Falle eines verifizierten Gefälligkeitsgutachtens:

- Entzug der Sachverständigeneigenschaft
- zivilrechtliche Haftung
- strafrechtliche Haftung
  - § 288 StGB über die falsche Beweisaussage bei Gerichtsgutachten,
  - § 293 StGB Fälschung eines Beweismittels bei Privatgutachten
- auch hier Haftung des Auftraggebers möglich!



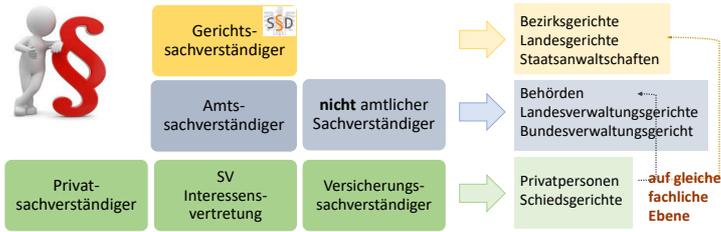
## SACHVERSTÄNDIGE | ... unter sich



- Der Sachverständige hat gegenüber anderen Sachverständigen den **Grundsatz der Kollegialität** zu beachten.
- Unsachliche** oder **persönlich herabsetzende Kritik** an anderen Sachverständigen und deren Leistungen ist unzulässig.
- Tätigkeit als **Obergutachter** ist daher sehr herausfordernd

Ein Obergutachten kann eingeholt werden, wenn das Gericht / der Auftraggeber das erste Gutachten für ungenügend erachtet oder wenn der erste Sachverständige nach Erstellung des Gutachtens erfolgreich abgelehnt wurde.

## SACHVERSTÄNDIGE | Arten, Funktionen, Einsatzbereiche



- » **selbe** Beweiskraft aller Gutachten
- » **Wahrheitsgehalt** ist maßgeblich!

## SV als ... | Gerichtssachverständige

<https://justizonline.gv.at/ijp/web/exl-suche/sv>



### eigenes **Zertifizierungsverfahren**

- Bestellung durch den Präsidenten des örtlich zuständigen Landesgerichtes (Gerichtssachverständigenliste)
- Zuordnung zu **Fachgebieten** erleichtert die Suche nach dem „richtigen“ Sachverständigen
- laufende Zertifizierung „sichert“ Qualitätsniveau

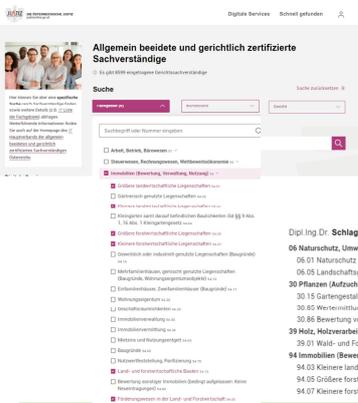
### **Bestellung** im Gerichtsverfahren

- Richter sucht einvernehmliche Auswahl (Rechtsentwicklung)
- Ablehnungsgründe = Befangenheit

### **Gutachtensauftrag**

- SV kann Gerichtsauftrag nur bei Befangenheit ablehnen
- SV muss Gerichtsauftrag bei fehlender Sachkunde ablehnen

### Gerichtssachverständiger muss **haftpflichtversichert** sein



## SV | Auswahl durch das Gericht



### **Grundsätze**

- Eintragung in die Liste der Gerichtssachverständigenliste verleiht keine Befugnis, aber: Indizwirkung für Fachkunde!
- konkrete Fachkompetenz im Einzelfall entscheidet** (möglichst) keine Fachgebietsüberschreitungen!

### **Bestellung im Verfahren**

- Kein Recht der Parteien** auf bestimmte SV-Bestellung, aber
- Gericht sucht idR bei der Sachverständigen-Bestellung das Einvernehmen der Verfahrensparteien (Anscheinsbefangenheit etc.)
- Bestellungsvorrang** für in die Sachverständigenliste eingetragene (zertifizierte) SV
- Anlassbezogen auch ad hoc Bestellung und Beidigung nicht eingetragener Sachverständiger (zB Spezialfragen, ausländische Gutachter)

## SV als ... | Amtssachverständige



ein zur Begutachtung von Fachfragen dauernd bestellter

**Organwalter** („institutionelles Amtswissen“)

- der Behörde **beigegebenes** bzw. **zur Verfügung stehendes Hilfsorgan**
- kann auch von anderen (organisatorisch zugehörigen) Dienststellen, jedoch nicht länderübergreifend beigelegt werden
- Landesverwaltungsgerichte: Zugriff auf die im Landesdienst tätigen ASV
- = Amtshilfe nach Art 22 B-VG
- fixes Gehalt, keine SV-Gebühren
- kein Zugriff auf Gerichtssachverständige

### Auswahl

- obliegt **ausschließlich** der Behörde (kein Vorschlagsrecht bzw. Anregung der Parteien)
- Beiziehung ist Verfahrensanordnung
- Fachkompetenz muss anlassbezogen gegeben sein

## SV als ... | nicht amtliche Sachverständige



### Primat des ASV

- Beiziehung eines nichtamtlicher Sachverständiger ist die **Ausnahme**
- Bestellung mit Bescheid**
- Vereidigung, falls SV für Fachgebiet nicht eingetragen (= bereits vereidigt) ist

### Grundsatz der Einfachheit, Raschheit, Kostenersparnis

grundsätzlich **keine Wahlfreiheit** zwischen amtlichen und nichtamtlichen SV

- § 52 AVG stellt auf Vorrangstellung des ASV ab
- § 12 UVP-G 2000 kennt diese Vorrangstellung nicht
- es steht kein ASV zur Verfügung = ist im Bescheid zu begründen
- Arbeitsüberlastung des ASV**

Mitwirkung eines (vorhandenen) Amtssachverständigen hat zu unterbleiben, wenn dies nach sachlichen Kriterien unzulässig ist

### wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten

- Anregung durch die antragstellende Partei
- Kritikpunkt: Gutachterkosten werden durch antragstellende Partei getragen

## SV als ... | Privatsachverständige



Sachverständiger der Partei (**Vertragsverhältnis**)

- SV-Kosten trägt die Partei
- Gutachter haftet gegenüber Auftraggeber
- Wahrheitspflicht!**

OGH\_RS0021664

Der Sachverständige haftet jedoch nicht, wenn das nach den Regeln der Wissenschaft erarbeitete Gutachten in der Folge nicht standhält. Er muss aber den Auftraggeber auf allfällige Risiken hinweisen; dies insbesondere dann, wenn er weiß, dass der Auftraggeber sein weiteres Verhalten vom Inhalt des Gutachtens abhängig machen wird.

### Zwecke

- Behördenverfahren: VwGH-Judikatur erfordert, dass fachliche Einwände gegen Amtsgutachten auf dem **gleichen wissenschaftlichen Niveau** sein müssen, da Parteieneinwendungen sich nur gegen die Schlüssigkeit des Amtsgutachten (etwa wenn es den Denkgesetzen widerspricht) wenden können
- Gerichtsverfahren:
  - + **Zivilrechtsverfahren**: passive Teilnahme, fachliche Unterstützung des Rechtsvertreters in der Verhandlung (Erörterung des Gerichtsgutachtens; ergänzende Fachfragen)
  - + **Strafverfahren**: Gutachter der Verteidigung, aktive Teilnahme
- § 249 Abs 3 StPO: Der Angeklagte kann zur Befragung eines Sachverständigen eine Person mit besonderem Fachwissen beiziehen, der ein Sitz neben dem Verteidiger zu gestatten ist. Diese darf den Verteidiger bei der Fragestellung unterstützen oder selbst Fragen zu Befund und Gutachten an den Sachverständigen stellen.

## SACHVERSTÄNDIGE | sachverständige Zeuge



### Abgrenzung nicht immer einfach

- beide Beweismittel geben einen Befund ab
- beim Zeugen überwiegt der **subjektive** Eindruck vom Geschehenen
- nur** Sachverständige können fachlich **objektive** Schlussfolgerungen (= das Gutachten im engeren Sinne) abgeben

### Abgrenzung im Wesentlichen danach,

- wie Person dem Verfahren beigezogen wurde (Zeugenladung, Gutachtensauftrag)
- Grenzziehung durch die Behörde bzw. das Gericht

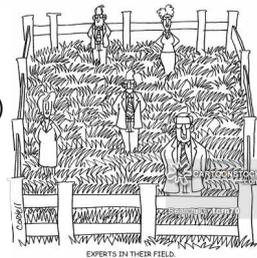
### Spezialfall: der sachverständige Zeuge

- Fachliche Sachverhalte, keine Bewertungen, keine Schlussfolgerungen
- sachverständigen Zeugen kann eine Gutachten nicht widerlegen

## SACHVERSTÄNDIGE | Qualifikation entscheidet

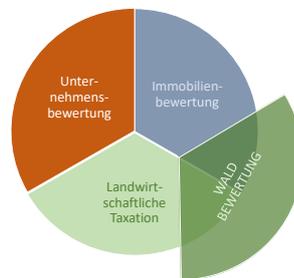


Für die Tätigkeit als Sachverständiger ist es damit grundsätzlich völlig ohne Belang ob er hierfür durch seine Zertifizierung (Ziviltechniker, Gerichts-, Amtssachverständiger) dieser Sachverständigenaufgabe „gewachsen“ sein müsste.



**Einzig maßgeblich ist die tatsächliche fachliche Eignung!**

## SACHVERSTÄNDIGE | der branchenfremde Waldbewerter



SEISER-KAINZ (2011, Seite 390):  
 „... die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist normalerweise nicht Aufgabe des allgemeinen Immobiliensachverständigen, sondern von Sachverständigen, die für dieses Fachgebiete spezialisiert sind“.

- Sachverständigenhaftung
- Versicherungsschutz?

## SACHVERSTÄNDIGE | der branchenfremde Waldbewerter



### Genauigkeit

- geringe Flächenwerte
- größtflächige Bewertungsobjekte
- meist inhomogene Bewertungsinhalte
- = 10 Cent Differenz = bei 1 ha = 1.000,00 €

### branchenfremde Immobiliensachverständige

- Gutachter haftet für seinen Befund und Gutachten ad personam
- „sportliche“ Übertragung von Vergleichswerten bzw. Preiseinschätzungen der Bezirksbauernkammer
- Marktanpassung erfordert fachliche Beurteilung des Waldbestandes (Ertragsbewertung, Forstschutzrisiken, Betriebsrisiko)
- spezifische umweltrechtliche Vorgaben (ForstG, Naturschutzrecht)
- Interpretation von Planungsgrundlagen (Waldwirtschaftspläne, Waldentwicklungsplan, Gefahrenzonenpläne)



PRÄZISION  
UND  
GENAUIGKEIT

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



**§ 1299 ABGB:** Wer sich zu einem Amte, 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.

**§ 1300 ABGB:** Ein Sachverständiger ist auch dann verantwortlich, wenn er gegen Belohnung in Angelegenheiten seiner Kunst oder Wissenschaft aus Versehen einen nachtheiligen Rath erteilt. Außer diesem Falle haftet ein Rathgeber nur für den Schaden, welchen er wissentlich durch Ertheilung des Rathes dem Anderen verursacht hat.

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



- besondere Fachkenntnis bewirkt einen **höheren Grad der Haftung** (OGH 17.04.2002, 9 Ob 44/02i)
- für die Haftung des Sachverständigen ist es **ohne Belang in welcher Funktion** (Gerichtssachverständiger, Amtssachverständiger, nichtamtlicher Sachverständiger, Privatsachverständiger) dieser tätig wird (VwGH 11.07.2006, 2004/12/0194)

### § 288, 289 StGB = falsche Beweisaussage

- Erstattung eines falschen Befundes oder falschen Gutachtens
- Befund und Gutachten unterliegen der besonderen Wahrheitspflicht
- Wahrheitsfindung im Rahmen der Rechtsfindung als geschütztes Rechtsgut

### § 209 StGB = Beweismittelfälschung

- Schädigungsvorsatz
- wissentlicher Missbrauch

### § 302 StGB = Amtsmissbrauch

### § 304 StGB = Bestechlichkeit

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



### Sachverständige ist weisungsfrei

- gilt für alle Arten von Sachverständigen (ASV, NASV, GSV, PSV)
- Behörde darf keine über das Beweisthema hinausgehende Vorgaben (Weisungen) an SV richten (**Praxis** = mündliche vorgetragene „Wünsche“!)
- Weisung vermag gegenüber Wahrheitspflicht des SV nicht durchzudringen
- unterfertiger Sachverständiger **haftet ad personam** für „sein“ Gutachten

### erhöhte Sorgfaltspflicht gemäß § 1299 ABGB

- ASV = Amtshaftung
  - Dienstgeber: Regressanspruch bei grober Fahrlässigkeit; Disziplinarverfahren
  - geschädigte Partei: hat keine Möglichkeit direkt gegen ASV vorzugehen
- nichtamtlicher SV
  - Schadenersatz (Zivilrechtsverfahren) = Haftpflichtversicherung des SV
  - keine Haftung durch Gebietskörperschaft
- Gerichtsgutachter: muss haftpflichtversichert sein
- Privatgutachter haftet für kostenlos erstelltes Gutachten nur dann, wenn Schaden **wissentlich verursacht wurde**

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



### deliktische Haftung

- allgemeine Verhaltenspflicht, die gegenüber jedermann besteht, wird übertreten
- Haftung für jede rechtswidrige, innerhalb des Schutzzwecks der Norm gelegene, schuldhaft und adäquate Schadenszufügung

### vertragliche Haftung

- Vertrag kommt durch übereinstimmende Willenserklärung mindestens zweier handlungsfähiger Personen zustande
- Haftung, wenn die konkrete, selbstbestimmte Pflicht gegenüber dem Vertragspartner verletzt wurde

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



- Im ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, §§ 1299 f) geregelt
- gesetzliche Regelung erforderlich, **weil deliktische Haftung nicht** (ohne Weiteres) **in Betracht kommt**
  - bei Schäden aufgrund eines unrichtigen Sachverständigengutachtens da es sich zumeist um **bloße Vermögensschäden** handelt (Gefahr der Haftungsausufahrung soll durch Einschränkung auf Verletzung absolut geschützter Rechte oder Vertragsverhältnisse vermieden werden)
- vertragliche Haftung** (Vertrag → konkrete, selbstbestimmte Pflicht gegenüber dem Vertragspartner verletzt) kann ausscheiden:
  - Mängel in Vertrag**
  - Tätigkeit des Sachverständigen **beruht** gar nicht auf einem Vertragsverhältnis (sondern zB auf einem Gerichtsbeschluss)
  - Achtung:** Den geschädigten Auftraggeber selbst kann ein Mitverschulden treffen (unklarer Auftrag, mangelnde Kontrolle, verabsäumte Schadensminderung, etc.)

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



- § 1299 ABGB gilt für **alle Berufe, die eine besondere Sachkenntnis erfordern**, gleichgültig, ob sie selbständig oder unselbständig ausgeübt werden
  - Haftung der Sachverständigen ist verschärft, weil sie für die typischen Fähigkeiten ihres Berufsstands einzustehen haben
  - objektiver Sorgfaltsmaßstab ist anzulegen, der sich nach der üblichen Sorgfalt jener Personen richtet, die eine bestimmte fachkundige Tätigkeit ausüben
- Sachverständiger haftet somit **bei wissentlich falscher Erteilung** von Rat und Auskunft auch im deliktischen Bereich, wobei Schädigungsvorsatz erforderlich ist (letzterer ist bei absolut geschützten Rechtsgütern nicht erforderlich)
  - Auskunft** (lt. Duden) = auf eine Frage hin gegebene Information, aufklärende Mitteilung über jemanden, etwas
  - Rat** (lt. Duden) = Empfehlung an jemanden (die man aufgrund eigener Erfahrungen, Kenntnisse o. Ä. geben kann); Ratschlag

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



- Achtung:** Anders als bei einem Rat, reicht bei einer Auskunft bereits **Schädigungsfahrlässigkeit** (OGH 2 Ob 202/10k)
  - dolus eventualis** (Schädigungsfahrlässigkeit) = Verursacher hält den Schaden für möglich und nimmt ihn billigend in Kauf, will diesen aber nicht unbedingt herbeiführen
  - neuere ständige Rechtsprechung des OGH:** Die Erteilung einer Auskunft ist der Ratserteilung gleichzuhalten (OGH 4 Ob 249/14t)
- Aber:** Keine Haftung für die auf Ersuchen aus Gefälligkeit unentgeltlich erteilte Auskunft (OGH 2 Ob 3/27, ..... 4 Ob 169/08v)
  - Entscheidend ist, ob eine beratende Leistung im Rahmen beziehungsweise in Vorbereitung eines insgesamt entgeltlichen Geschäftes erbracht wurde und damit auch diesen Geschäftsabschluss beeinflusste und der Beratende somit nicht selbstlos handelte (OGH 1 Ob 43/92)

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung



- Sachverständiger haftet also, wenn er gegen Belohnung (d.h., nicht selbstlos tätig geworden) - zumindest versehentlich - einen **nachteiligen Rat** oder eine nachteilige Auskunft erteilt
- im Gerichtsverfahren hingegen handelt es sich nicht um den Rat eines Sachverständigen an eine Partei, sondern darum, dass der Sachverständige durch sein Gutachten eine bestimmte richterliche Überzeugung hervorruft, die dann im Urteil ihren Niederschlag findet
- Sachverständiger haftet, wenn sein Gutachten **objektiv unrichtig** ist und er bei dessen Erstellung **nicht mit der erforderlichen Sorgfalt** vorgegangen ist
- Sachverständiger haftet dem Auftraggeber / der Prozesspartei für den durch ein unrichtiges Gutachten verursachten Schaden unmittelbar und persönlich

## SACHVERSTÄNDIGE | Haftung gegenüber Dritten



- maßgeblich ist nicht der Verfasser, sondern der das Gutachten fertigende ("approbierte") Sachverständige
- Sachverständige haften nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten für die Folgen eines unrichtigen Gutachtens
- Zweck** des Gutachtens ist entscheidend (OGH 7 Ob 273/00y)
- Haftung des Sachverständigen **gegenüber Dritten nur**, wenn
  - der Auftraggeber (=Besteller des Gutachtens) für den Sachverständigen erkennbar gerade auch die Interessen eines Dritten mitverfolgt (OGH 8 Ob 51/08w), und
  - der Sachverständige damit rechnen muss, dass sein Gutachten Dritten zur Kenntnis gelangt und diesen als Grundlage für ihre Disposition dienen wird (OGH 7 Ob 513/96).

## SACHVERSTÄNDIGE | Verhaltens"muster"



- Werdegang**
  - entstammen überwiegend dem land- und forstwirtschaftlichen Gesellschaftsbereich (Eltern = Landwirte), teilweise Nebenerwerbslandwirte
  - kollegiales (teils freundschaftliches) Verhältnis (Universitätsausbildung, Ziviltechnikerammer, Sachverständigenverband, beruflicher Werdegang, Mitwirkung in Bewertungsteams)
  - eingeschränkter Markt: **Auftrags"gegner" von heute = Auftraggeber von morgen**
- ausbildungsbedingt**
  - überwiegend dem Sachwertverfahren verhaftet
  - Ertragswertverfahren werden als zu komplex betrachtet
  - spezifische Verfahren (DCF) werden abgelehnt
- nicht objektivierbare Bewertungspositionen** werden über den sachverständigen „Götterblick“ gelöst
  - gegebenenfalls durch Befragung von Sachverständigenkollegen „abgesichert“
  - **Vergleichspreischarakter**

## SACHVERSTÄNDIGE | Selbstreflexion?



- Selbstbewusstsein des SV**
  - forstliche = sachverständige Götterblick „gibt vor“
  - Erfahrungswissen (bisherige Tätigkeit, Fachliteratur ua) macht eitel
  - Sympathien / Antipathien gegenüber Beteiligten
- Interpretation der Befunddaten**
  - eigene Einschätzung bestätigen („hinrechnen“)
  - andere Einschätzungen (ungefragt) vorab verwerfen
- Zeitmanagement**
  - Pareto-Prinzip: 80-zu-20-Regel
  - Kostenfaktor: ein Gutachten darf nichts kosten
- Ethik**
  - Zwänge (Weisungen, fachlicher Interessensvertreter, „Spielraum“ des SV)
  - vergessen der „eigenen Wurzeln und Ideale“
  - wie viel Gefälligkeit kann/will ich mir noch leisten (Eigenverantwortung, Folgewirkungen)



## SACHVERSTÄNDIGE | persönliche Gedanken



- ❖ Glaubwürdigkeit ergibt sich aus einer kalkulierbaren, da vergleichbaren Entscheidungsqualität des Sachverständigen
- ❖ fachliche Lösungsansätze erleichtern rechtliche Entscheidungen
- ❖ Politik schätzt (mitunter) situationselastische Sachverständige
- ❖ Behörde versteckt sich nicht ungerne hinter dem Sachverständigen
- ❖ großzügige Sachverständige werden infolge nicht ernst genommen und werden anlassbezogen politisch „geopfert“
- ❖ unzufriedene Kritiker von gestern sind Kunden von morgen



aus einer BOKU-Prüfung am 11.01.2018 zur Bewertung von natura 2000 Entschädigungen

Frage: Was sagen Eure (= BMLFUW) Sachverständigen dazu?  
Antwort: *Wir haben keine Sachverständigen, sondern nur Experten!*

Nachfrage: ... und was sagen die Experten?  
*ehrliche Antwort: ... das was der Minister hören möchte!*

## SACHVERSTÄNDIGE | Werbung in eigener Sache



### Gerichtssachverständige

- besteht – mit den im Folgenden darzustellenden Ausnahmen - aufgrund ihrer besonderen Stellung als Hilfsorgane der Justiz ein **Werbeverbot**.



### Standesregeln

- Die über eine bloße Mitteilung hinausgehende Bezeichnung als allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger zu Zwecken der Werbung und des Wettbewerbs ist zulässig
- Die Verwendung dieser Bezeichnung auf dem Briefkopf, auf Visitenkarten, in einem Lebenslauf, im Telefonbuch, auf einer Homepage, auf dem Wohnungsschild ua – als bloße Mitteilung **ohne reklamehafte Hervorhebung** – ist zulässig!
- Auf Homepages ist auch der **Zertifizierungsumfang** anzugeben.

## SV-GUTACHTEN | Gerichtsauftrag



### Gutachtensauftrag

- Erteilung durch Gericht/StA
- möglichste präzise Auftragserteilung bzw. Fragestellung
- allenfalls Mitwirkung der Parteien
- bei Unklarheiten: Rücksprache mit Gericht/StA
- Gutachtensvorlagen, Fristsetzung: „...binnen 6 Wochen Befund und Gutachten zu erstatten...“
- sonstige Aufträge (Ladung der Parteien, Gebührenwarnung ...)



### Checkliste auf Auftragserhalt

- Fachliche Kompetenz?
- Auftrag klar und vollständig?
- Befangenheit, Ausgeschlossenheit?
- Zeitmanagement – Frist?
- Warnpflicht - Gebühren



[https://www.gerichts-sv.at/sr\\_verhalten\\_befund.html](https://www.gerichts-sv.at/sr_verhalten_befund.html)

## SV-GUTACHTEN | Befundaufnahme



### Zu beachten

- Teilnahmemöglichkeit der Parteien
- Parteiengehör
- selbständige Erhebungen und Befragungen, (nur) soweit für GA erforderlich
- Erscheinen nicht erzwingbar
- Geladene haben Gebührenanspruch als Zeugen
- Eigentum achten (Besitzstörung!)
- Anwesenheitsbestätigung
- Verhalten bei der Befundaufnahme

### Empfehlungen, praktische Hinweise:

- Zeit nehmen!
- keine einseitige Befassung mit einer Partei
- keine Ratschläge erteilen
- maßvolle Vergleichsversuche
- keine Zwangsgewalt
- Eigentum achten (Grundstück betreten, Probenahme...) – Zustimmung einholen
- Daten festhalten

## SV-GUTACHTEN | Befund und Gutachten



- Fakten, Daten, unstrittige Tatsachenfeststellungen, Begriffserläuterungen,
- Rechtsgrundlagen, Normen, Fachliteratur, etc.
- verwendete Unterlagen, die im Gutachten gewürdigt werden
- umfangreiche Erhebung des Ist-Zustandes (Lokalaugenschein, Fremdgutachten) = Beweissicherung
- Trennung von Tatfragen (SV) und Rechtsfragen (Behörde, Gericht)
- im Befund **keine Interpretation** der Fakten (Wertung, Würdigung)
- keine textliche Vermischung mit dem Gutachten
- unterschiedliche Gutachten müssten idente Befunde haben



## SACHVERSTÄNDIGE und ihre Gutachten

## SV-GUTACHTEN | Befund und Gutachten



- **kein Gutachten ohne Befund!**
- fachliche, persönliche Wertung des SV auf Grundlage seines Befundes
- ohne Befund ist das Gutachten nicht überprüfbar
- keine Rechtsausführungen in fachlichen Schlussfolgerungen
- aktueller Stand der Technik und Wissenschaft (state of the art)
- Normen sind zumeist nicht rechtsverbindlich, Maßstabscharakter



VwGH 22.09.1980, 0367/80: 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.

## SV-GUTACHTEN | Gutachtensmängel



- ... durch **Zweckverfehlung**
  - Nichterfüllung des (Gerichts-)Auftrages
  - Missachtung gesetzlicher Bestimmungen bzw. Normen
  - Zugrundelegung nicht sachgerechter Wertbegriffe
  - unrichtige – „schlampige“ – Anwendung von Wertermittlungsverfahren
- ... infolge **mangelhafter Hauptleistungspflicht**
  - unvollständiger bzw. mangelhafter Befund
  - mangelhafte Bewertung
  - fehlende **Nachvollziehbarkeit** und fehlende **Schlüssigkeit**
    - + Formulierung „kein Einwand“ ist für sich nicht ausreichend
    - + SV-Gutachten muss keine wissenschaftliche Abhandlung sein
    - + muss aber der Methodik des jeweiligen Sachgebietes entsprechen, muss anerkannt sein
    - + gibt es mehrere anerkannte Methoden, ist die sachdienlichste Methode anzuwenden.

## SV-GUTACHTEN | fehlerhafte Gutachtenerstattung



Gutachten sind schlüssig, nachvollziehbar, verständlich, lückenlos, auf dem Stand der Technik und dem Stand der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften, und halten einer kritischen Beurteilung nach Formalkriterien, Inhalt und Nachvollziehbarkeit stand. Die Erstellung von Gutachten erfolgt nach objektiven Kriterien.



- nicht fristgerechte Gutachtenerstattung
- Abweichungen vom Gerichtsauftrag
- Prämissen nicht genannt oder unrichtig
- Befund und Gutachten nicht im Einklang
- fehlende Nachvollziehbarkeit
- Beweiswürdigung
- Rechtsausführungen
- Fachgebietsüberschreitungen
- Übertreibungen, Unvollständigkeiten
- **Fehler, Irrtümer einbekennen !!!**

## SV-GUTACHTEN | Akzeptanz des Gutachtens



### Informationsgehalt

- ⋮ Grundlage für die Entwicklung der persönlichen Wertvorstellungen des Verkäufers/Käufers
- ⋮ Wertvorstellungen des Käufer folgen oft nicht land-/forstwirtschaftlichen Werten
- ⋮ Erkennen von ideellen bzw. emotionell geprägten Wertfaktoren (Marktanpassung der Bewertungsergebnisse)
- ⋮ Weiser für einen Kaufpreis ≠ Verkehrswert

### handelnde Personen

- ⋮ Verkäufer: Betonung der bekannten Vorteile des Landwirtschafts-/Forstbetriebes
- ⋮ Käufer: alle wertrelevante Umstände (Vergleichswerte, Renditen, Nebennutzungen, Jagd, Risikobewertung)
- ⋮ Immobilienmakler: Gutachten bildet Datengrundlage für Exposé
- ⋮ Abklärung potentieller Kaufinteressen
- ⋮ Forstleute: Bestandesdaten, Nachhaltigkeitshiebsatz, Holzpreise, Risiken

## SV-GUTACHTEN | das „vertretbare“ Gutachten



Gutachter schuldet dem Besteller „absolute“ Wahrheit

### Gutachten ist richtig, wenn

- ⋮ seine Erkenntnismethode von einer anerkannten Schule der jeweiligen Wissenschaft vertreten wird = „lege artis“
- ⋮ **gilt auch**, wenn andere Gutachter andere Methoden bevorzugen
- ⋮ **gilt nicht**, wenn bislang praktizierte Methode von einem gewichtigen Teil der Wissenschaft und Praxis für bedenklich erachtet wird

### fachlich vertretbare Meinung

- ⋮ für den Laien nachvollziehbar
- ⋮ für den Experten nachprüfbar

**OGH\_RS0026524**  
Maßstab, an dem die Tauglichkeit und Richtigkeit des Gutachtens in Bezug auf die Frage der schadensverursachenden Haftung des Sachverständigen zu messen ist, ist der jeweilige Gutachtensauftrag.

## SV-GUTACHTEN | Kurzgutachten



### Gutachten

- ⋮ Feststellung von Tatsachen
- ⋮ begründete Darstellung von Erfahrungssätzen
- ⋮ Schlussfolgerungen in Form eines **objektiven**, allgemein gültigen Urteils
- ⋮ für den Laien **nachvollziehbar** und für den Fachmann **nachprüfbar** sein muss
- ⋮ bei Gerichtsgutachtern = Verwendung des SV-Rundsiegels

### Kurzgutachten

- ⋮ **kein** Gutachten im Sinne des LBG 1992 und der ONORM B 1802-1:2022
- ⋮ **Grobschätzung**, Wertindikation, Marktweranalyse
- ⋮ keine Verwendung des SV-Rundsiegels
- ⋮ schriftlicher **Hinweis über die erfolgten Einschränkungen**
- ⋮ Haftung des Verfassers gemäß § 1299 ABGB

## SACHVERSTÄNDIGE | GAMS-Regel

BRUNNER (2022)

Gefahr erkennen  
Absperren  
Menschen retten  
Spezialkräfte anfordern



### Gefahr erkennen

Frage falsch verstanden, falsche Beurteilung, fehlerhafte Messung, wesentliche Gefährdungen übersehen, **außerhalb des Fachbereiches ... INHALTLICH-FACHLICH** Ausbildung, Fortbildung, Erfahrung, Checklisten  
**unzuständige Stelle** fordert an? → Abklärung!  
**Befangenheit** → eigenverantwortlich klären, Behörde und Vorgesetzte informieren  
Einflussnahme → compliance-Regeln, Anti-Korruptionshandbuch  
Auftragsprüfung, **Auftragsablehnung?**

### Absperren

Auftrag, Projekt, Gegenstand **auf das Wesentliche eingrenzen**  
fachliche und organisatorische Zuständigkeit klären  
Fragestellung eingrenzen und klären – im GUTACHTEN → Auftragspräzisierung  
Sich selbst abgrenzen → Objektivität  
sich der eigenen Rolle bewusst werden; Amtsperson, dienstliche **Rolle**  
sich der eigenen **Aufgabe** bewusst werden (GutachterIn!).  
Wem gehört der Erfolg?

## SACHVERSTÄNDIGE | GAMS-Regel

BRUNNER (2022)

Gefahr erkennen  
Absperren  
Menschen retten  
Spezialkräfte anfordern



### Menschen retten

**... sich selber!**  
Sachverständigen müssen immer die Wahrheit sagen.  
Sachverständige dürfen immer die Wahrheit sagen.  
Dokumentation  
Lösungsorientierung: Beratung (≠ Projektierung!), Ziele der Maßnahme (er)klären

### Spezialisten

Leitfäden, Regeln, Normen, Checklisten, ... WISSENSMANAGEMENT  
Sachverständigen-Netzwerke  
Maßnahmen zur Qualitätssicherung QS

## SACHVERSTÄNDIGE | der „geschätzte“ Schätzer

LEISER 1973



Die Schätzer sollten wissen, daß die Richter letztlich ihrer Persönlichkeit, nicht ihren Berechnungen vertrauen werden, sie sollten dieses Vertrauen nicht mißbrauchen, es aber auch nicht durch übergroße Sorgfalt entwerten. Der Richter erwartet, daß der Sachverständige eine Entscheidung als Persönlichkeit trifft, nicht als Rechenmaschine, daß er mit Geist und Herz entscheidet — wie eben der „gesunde Grundstücksverkehr“ auch, dessen Wertung der Sachverständige hier **praktisch nicht „ermittelt“**, sondern schlechthin ersetzt.  
Gerade in Grundstücks- und Besitzwertfragen ist Schätzung eine Persönlichkeitsentscheidung, die man im letzten nicht überprüfen kann, **der man vertrauen muß.**

## SACHVERSTÄNDIGE | Literatur für neugierige Sachverständige



für SV-Prüfung

Universität für Bodenkultur Wien

Department für Wald- und Bodenwissenschaften  
Institut für Waldbau



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

DI Mag. Peter HERBST  
[peter.herbst@waldrecht.at](mailto:peter.herbst@waldrecht.at)

DI Dr. Gerald SCHLAGER  
[gerald.schlaeger@boku.ac.at](mailto:gerald.schlaeger@boku.ac.at)