

Lothar Neimke

# **Das Sachverständigengutachten**

**Grundlagen für den Aufbau und Inhalt  
eines Gutachtens**

**3., durchgesehene Auflage**



**Fraunhofer IRB ■ Verlag**

**Lothar Neimke**

**Das Sachverständigengutachten  
Grundlagen für Aufbau und Inhalt eines Gutachtens**



**Lothar Neimke**

# **Das Sachverständigengutachten**

**Grundlagen für Aufbau  
und Inhalt eines Gutachtens**

3., durchgesehene Auflage

Fraunhofer IRB Verlag

## Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <<http://dnb.ddb.de>> abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-8758-7

ISBN (E-Book): 978-3-8167-8759-4

Layout: Dietmar Zimmermann

Herstellung: Tim Oliver Pohl

Umschlaggestaltung: Martin Kjer

Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier GmbH & Co. KG, Deiningen

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen. Die Wiedergabe von Warennamen und Handelsnamen in diesem Werk berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürfen. Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen werden oder aus ihnen zitiert werden, so kann der Verlag keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© by Fraunhofer IRB Verlag, 2012

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70-25 00

Telefax (07 11) 9 70-25 99

E-Mail: [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

<http://www.baufachinformation.de>

---

# Vorwort

Sachverständige, ob öffentlich vereidigt oder als freie Sachverständige tätig, beeinflussen mit ihren Ausführungen zu den unterschiedlichsten Sachverhalten den Ausgang von Prozessen und die Beilegung von privaten Auseinandersetzungen. Es ist ihre Aufgabe, Bewertungen von angetroffenen Sachverhalten in ein für den Laien verständlichen Gutachteninhalt umzusetzen. Die »besondere Sachkunde« des Sachverständigen – gleich welcher Fachrichtung – muss so in ein Gutachten eingebracht werden, dass die Zusammenhänge von jedem, der sich mit dem Text befasst, ab der Auftragerteilung bis hin zu dem fachlichen Ergebnis verfolgt und verstanden werden kann. Dabei ist es unerheblich, ob allgemein bekannte Umstände oder nur dem Fachmann verständliche Themenbereiche behandelt werden. Der Sachverständige muss sich bemühen, komplexe Zusammenhänge für den Fachfremden verständlich zu erklären, damit dieser eine Bewertung vornehmen kann.

Neben der fachlichen Aufarbeitung eines vorgegebenen Themas ist es erforderlich, sowohl dem in einer prozessualen Auseinandersetzung eingebundenen Juristen als auch dem privaten Auftraggeber den Gutachteninhalt erläutern zu können. Vorrangig muss ein Richter verstehen können, was der Sachverständige gemeint hat, denn nur dann wird er in der Lage sein, das in einem Gutachten vermittelte Fachwissen in einen Urteilsspruch einzubinden.

Der Inhalt des Buches ist sowohl als Hilfestellung zur Erarbeitung eines vollständigen Gutachteninhalts als auch zur Vermittlung des richtigen Gutachtenaufbaus gedacht. Seitdem die obere Altersbegrenzung durch das BVerfG und das BVerwG aufgehoben worden ist, werden sich Bestellungsorgane bei anstehenden Nachprüfungen gegebenenfalls genauestens damit beschäftigen, ob sich der Sachverständige fortgebildet hat und ob seine »Gutachtensprache« noch der geforderten Aktualität entspricht.

Das Wissen um den Themenbereich »Aufbau und Inhalt eines Gutachtens« muss sich schon im Bestellungsprozedere für eine öffentliche Bestellung in Probegutachten oder bereits erstellen Gutachten, die zur Bewertung vorgelegt werden, niederschlagen. Verbände und Organisationen, die sich mit der Weiterbildung von Sachverständigen beschäftigen, legen Wert darauf, dass Seminare über dieses Gebiet im Vorfeld der Sachkundeprüfung besucht werden.

Im vorliegenden Buch werden Hintergründe zu einzelnen Gutachtenteilen an Hand von einfachen Beispielen betrachtet, damit der Leser erkennt, was in einem Gutachten geschrieben (oder nicht geschrieben) werden sollte. Wer sich als Sachverständiger nicht mit der Sprache und den Denkweisen der Juristen

auseinandersetzt, wird wegen entstehender Missverständnisse von Inhaltsauslegungen in einem erstellten Gutachten in einer Bearbeitungsschleife landen. Ergänzungsgutachten zu dem Hauptgutachten, Beantwortung von zusätzlichen Schriftsätze der Parteien mit eventuellen Angriffen auf vermeintliche Qualitätsmängel in einem erstellten Gutachten sowie mündliche Anhörungen können Folgen eines falschen Gutachtenaufbaus oder missverständlicher Ausführungen sein. Richter und beteiligte Juristen können die von einem Gutachter geschilderten Sachverhalte anders sehen und ziehen andere Schlüsse als der Sachverständige es erwartet.

»So habe ich das nicht gemeint« oder »Sie irren sich, Herr Richter, es ist doch klar, dass ich es anders gemeint habe«, solche Verteidigungssätze darf es nicht geben. Gleitet der Sachverständige gar in rechtliche Bewertungen ab, so kann sein Gutachten als unverwertbar angesehen werden mit der Folge des Vergütungsverlustes (OLG Sachsen-Anhalt 07.01.10, Az. 5 W 1/10).

Ob ein Sachverständiger einen Kursus über das richtige Schreiben von Gutachten oder einen Rhetorikkursus belegt, mag jeder ganz für sich alleine entscheiden. Zu unterschiedlich sind die individuellen persönlichen Voraussetzungen. Überzeugend schreiben? Geschickt auftreten? Rhetorik ist der aktive, zielbewusste und psychologisch fundierte Umgang mit dem Wort. Schreiben und Sprechen lassen sich nicht voneinander trennen.

Auch für die dritte Auflage gilt weiterhin: Ein klares Aufbaukonzept mit eindeutigen Ausdrucksweisen für zu bearbeitende Sachverhalte bedeutet eine wesentliche Grundlage für einen nachvollziehbaren Gutachteninhalt. Mit dem Buch sind alle denkbaren Fachbereiche angesprochen, für die Gutachten gefordert werden könnten, und es kann eine wertvolle Seminarbegleitung für das Thema »Inhalt und Aufbau« werden. Andere Fachthemenbereiche können in das vorgegebene Grundsatzschema eingefügt werden. Die selbstständige Abwägung, ob eine Gutachtenaufgabe in den vorgegebenen Rahmen passt, ist Aufgabe des Sachverständigen. Spezialfachbereiche werden immer den eigenen Anforderungen folgen müssen. Der beschriebene Gutachtenaufbau, seit Jahrzehnten bewährt, mit der richtigen Wortwahl in den nötigen Inhalten, stellt das Gutachtenfundament dar und gibt dem Sachverständigen die größtmögliche Gewähr, dass seine Gutachten verstanden werden.

Bremen, im August 2012

Lothar Neimke

---

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>1    Grundlagen für eine Gutachtenbearbeitung .....</b>	<b>11</b>
1.1 Sachverständige und Juristen.....	11
1.2 Probegutachten.....	16
1.2.1 Wer ist ein Sachverständiger?.....	16
1.3 Der rote Faden.....	17
1.4 Die Eigenkontrolle .....	17
1.5 Die Kenntnisse über die Grundlagen.....	18
1.6 Was versteht man unter einem Gutachten?.....	19
<b>2    Woran fehlt es?.....</b>	<b>23</b>
2.1 Kenntnis über die Bearbeitungsschritte .....	23
2.2 Kenntnisse der Inhaltsfragen.....	23
2.3 Kenntnisse über den richtigen Gutachtenaufbau.....	24
<b>3    Häufige Schwächen und Mängel und deren Folgen .....</b>	<b>27</b>
3.1 Verfehlten der Fragestellung des Auftraggebers.....	27
3.2 Unzureichende Aktenauswertung .....	29
3.3 Mangelhafte Nachvollziehbarkeit.....	31
3.4 Mangelhafte Nachprüfbarkeit von Ergebnissen.....	32
3.5 Unvollständige oder widersprüchliche Ausführungen .....	34
3.5.1 Normen und Regeln im Bereich der Technik .....	35
3.5.2 Allgemein anerkannte Regeln der Technik.....	36
3.5.3 Stand der Technik .....	36
3.5.4 Normen .....	37
3.5.5 Anerkannte Regeln der Technik (aRdT).....	37
3.5.6 Regeln der Technik .....	37
3.5.7 Richtlinie.....	37
3.5.8 Stand der Technik und Wissenschaft .....	38
3.6 Unzureichende Überzeugungskraft durch fehlende Quellenangaben und Prüfkriterien .....	38
3.7 Rechtliche Würdigungen in Gutachten .....	40

<b>4</b>	<b>Zu berücksichtigende Standards bei Gutachten .....</b>	<b>41</b>
4.1	Fehlende Lesbarkeit und Verständlichkeit eines Gutachtens .....	41
4.2	Einfache, im Sprachfluss überzeugende Sprache .....	43
4.3	Fachausdrücke, Wortwahl und Zusammenhänge .....	44
4.4	Begründungen ausführlich erläutern .....	45
4.5	Neutrale Ausdrucksweise in jeder Richtung .....	45
<b>5</b>	<b>Ablauffragen zu einer Gutachteraufgabe .....</b>	<b>47</b>
5.1	Der Auftraggeber muss verstehen, was der Sachverständige geschrieben hat.....	47
5.2	Klärung der Aufgabenstellung.....	48
5.3	Prüfung der Auftragsinhalte .....	50
5.4	Befangenheitsgründe.....	56
5.5	Beauftragung technischer Institute, Untergutachter.....	57
5.6	Wahl der Abrechnungsgrundlage .....	59
5.7	Anforderung erforderlicher Unterlagen.....	60
5.8	Informationen beschaffen, Aktualität prüfen.....	61
5.9	Prüfung des Geräteeinsatzes .....	62
5.10	Das »Drehbuch« für ein Gutachten.....	64
5.11	Festlegung der methodischen Vorgehensweise .....	64
5.12	Kritische Prüfung aller Teilergebnisse .....	65
5.13	Konzeptbearbeitung.....	66
5.14	Hilfsmittel für Problemlösungen festlegen .....	66
5.15	Bewertung von Schadenskriterien vornehmen.....	67
5.16	Prüfung von Formulierungen und Fremdwortanalyse .....	69
5.17	Fertigstellung des Gutachtens .....	70
5.18	Auswahl der dem Gutachten beizufügenden Unterlagen .....	70
5.19	Rückgabe aller überlassenen Unterlagen .....	71
5.20	Archivierung von Unterlagen .....	72
5.21	Honorarermittlung, Nachkalkulation .....	73
<b>6</b>	<b>Der Aufbau eines Gutachtens. Was gehört wohin? .....</b>	<b>77</b>
6.1	Der Aufbau eines Gutachtens im Grundsatz.....	77
6.2	In der Standardliteratur genannte Möglichkeiten .....	78
6.3	Das Gutachtendeckblatt.....	79
6.4	Der Gutachteraufbau im Regelfall .....	80
6.5	Die numerische Abfolge der einzelne Abschnitte .....	82
6.6	Inhalte der einzelnen Gutachtenabschnitte .....	84

---

6.6.1	Der gerichtliche Aufgabenbereich .....	84
6.6.2	Der Versicherungs- und Bankenbereich .....	84
6.6.3	Die Privataufträge .....	85
6.7	Auftrag und Zweck des Gutachtens .....	85
6.8	Unterlagen zum Gutachten .....	94
6.8.1	Unterlagen zum Gutachten im Gerichtsauftrag .....	94
6.8.2	Unterlagen zum Gutachten im Privatauftrag .....	98
6.9	Beschreibung des zu begutachtenden Objekts .....	98
6.10	Grundlagen für die Objektbesichtigung .....	101
6.10.1	Grundlagen zum Gutachten im Gerichtsauftrag .....	101
6.10.2	Grundlagen zum Gutachten im Privatauftrag .....	107
6.11	Die örtlichen Feststellungen .....	108
6.11.1	Die örtlichen Feststellungen im Gerichtsauftrag .....	108
6.11.2	Die örtlichen Feststellungen in privatem Auftrag .....	118
6.12	Die Bewertung .....	119
6.13	Die Zusammenfassung .....	127
6.14	Anlagen und Dokumentation .....	129
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>131</b>
7.1	Ein Gerichtsgutachten als Grundsatzbeispiel .....	131
7.1.1	Deckblatt mit Gutachteninhalten (Beispiel) .....	132
7.1.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens (Beispiel) .....	133
7.1.3	Unterlagen zu dem Gutachten .....	134
7.1.4	Beschreibung des Objekts .....	134
7.1.5	Grundlagen für die Objektbegehung .....	135
7.1.6	Örtliche Feststellungen .....	136
7.1.7	Bewertung .....	137
7.1.8	Zusammenfassung .....	138
7.1.9	Anlagen und Dokumentation .....	139
7.2	Formblätter und Hinweise für die Gutachtenabwicklung .....	140
7.2.1	Muster für eine gerichtliche Auftragsbestätigung .....	141
7.2.2	Muster für die Einladung zu einem Ortstermin .....	142
7.2.3	Muster für eine Teilnehmerliste bei einem Ortstermin .....	143
7.2.4	Muster für die Abrechnung eines Gerichtsauftrages nach dem JVEG .....	144
7.2.5	Muster für eine Benachrichtigung zu einer Ortsbegehung .....	145
7.2.6	Erläuterung zum privaten Auftragsschreiben als Inhaltsvorlage für eine Gutachtenerstellung .....	146

---

7.2.7	Möglichkeit für eine private Sachverständigenbeauftragung (Alternative 1) . . . . .	147
7.2.8	Möglichkeit für eine private Sachverständigenbeauftragung (Alternative 2) . . . . .	148
7.2.9	Muster für die Auftragsbestätigung bei einem Versicherungsschaden . . . . .	149
7.3	Erhebung von Tatsachen durch den Sachverständigen . . . . .	150
7.4	Hinweise für zu übernehmende Inhalte von Gerichtsaufträgen . . . . .	151
7.5	Literatur und Internetadressen zum Aufbau und Inhalt . . . . .	152
7.5.1	Fundstellen mit Hinweisen zu Aufbau und Inhalt eines Gutachtens . . . . .	153
7.5.2	Fundstellen mit Hinweisen zur Entschädigung des Sachverständigen nach dem JVEG . . . . .	154
7.5.3	Fundstellen mit Hinweisen zur Ortsbesichtigung . . . . .	154
7.5.4	Fundstellen mit Hinweisen zu Hilfsmethoden bei Bewertungen . . . . .	155
7.5.5	Fundstellen mit Hinweisen zu Nutzung von elektronischen Datenbanken . . . . .	155
7.6	Verzeichnis der Abkürzungen . . . . .	156
<b>8</b>	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>157</b>