

Prof. Dr. Jürgen Schiller

Keine Liegenschaftsbewertung durch ein sogenanntes „Kurzgutachten“!

Ausgangslage:

Allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige (in der Folge: *Sachverständige*) sind in jüngster Zeit immer öfter mit Anfragen konfrontiert, Liegenschaftsbewertungsgutachten in Form sogenannter „Kurzgutachten“ zu erstatten, wohl in der Hoffnung, dadurch Kosten zu sparen. Bei Recherchen im Internet stößt man verstärkt auf Angebote für solche Werke, welche teilweise von *Sachverständigen*, aber auch von Maklern abgegeben werden: Dabei werden die Vorteile (kurzfristige Lieferung, preiswerte Leistung) gegenüber „Vollgutachten“ hervorgehoben. Teilweise wird dabei darauf hingewiesen, dass solche Gutachten nicht zur Vorlage bei Gericht und Behörden geeignet seien. In der Literatur wird gefordert, dass *Sachverständige* Aufträge zur Erbringung derartiger Leistungen weder anbieten, noch annehmen dürfen (siehe z.B. SV 2016,3,126).

Definition und Inhalte eines Bewertungsgutachtens:

Unter einem Gutachten versteht man sowohl im Bereich der Gerichtsgutachten, als auch der Privatgutachten die Feststellung von Tatsachen, die begründete Darstellung von Erfahrungssätzen und die Ableitung von Schlussfolgerungen in Form eines objektiven und allgemein gültigen Urteils, das für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar sein muss. Diese allgemein gültige Definition betrifft auch Liegenschaftsbewertungsgutachten.

Über den für den Fall der Liegenschaftsbewertung dazu erforderlichen Inhalt geben zunächst für das Gerichtsverfahren und das Verwaltungsverfahren mit nachfolgender gerichtlicher Kompetenz die gesetzlichen Bestimmungen des LBG Auskunft.

Die ÖNORMEN der Reihe B 1802 ergänzen und erläutern diese Bestimmungen und geben nach allgemeiner Ansicht und auf Basis der zur Anwendung von Normen allgemein ergangenen Rechtsprechung jene bewertungswissenschaftlichen Anforderungen wieder, denen *Sachverständige* bei der Erstattung von Verkehrswert-(Marktwert)gutachten unterliegen.

Zusammenfassend hat somit ein **Gerichtsgutachten** einen Befund zu enthalten, der eine vollständige Berücksichtigung aller den Wert einer Liegenschaft bestimmenden Umstände ermöglicht. Der Wert der Liegenschaft ist davon nach gesetzlichen und normativen Regeln abzuleiten.

Ein derart lege artis erstattetes Gutachten erfüllt aber nicht nur in Verfahren gem. § 1 LBG die Voraussetzungen eines nach den Regeln der Bewertungswissenschaft erstatteten Gutachtens : Nachdem keine besonderen, bewertungswissenschaftlich anerkannten Regeln für die Erstattung eines **Privatgutachtens** vorliegen, die davon abweichen würden bzw. die eine Kürzung des Inhalts eines Gerichtsgutachtens zuließen, haben auch Privatgutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt)wertes einer Liegenschaft den selben Anforderungen zu entsprechen.

Eine vertragliche Vereinbarung, die eine Kürzung des Inhaltes zum Gegenstand hat, führt zwangsläufig zu einem Ergebnis, das nicht mehr den Ansprüchen an ein Gutachten über den Verkehrs-(Markt)wert entspricht. Es darf daher auch nicht als Gutachten - auch *nicht als „Kurzgutachten“* - bezeichnet werden.

Konsequenzen:

Will der Auftraggeber aus Kostengründen oder anderen Motiven bloß eine Wertindikation, oder ist er nur an einer groben Schätzung nach kurzer Besichtigung interessiert, dann hat der *Sachverständige* ihn darauf hinzuweisen, dass er kein vollgültiges Verkehrs-(Markt)wertgutachten, sondern lediglich eine Grobschätzung oder Wertindikation erhalten werde, womit ihm aber allenfalls nicht gedient sein kann: So fehlt einer derartigen Grobschätzung oder Wertindikation, welche ausdrücklich als solche zu bezeichnen sind, etwa die Vermutung der Richtigkeit eines von einem *Sachverständigen* erstatteten Gutachtens in einem Verfahren zur Ermittlung des Grundstückswertes nach den Bestimmungen der Grundstückswertverordnung (GrWV). Eine Unterlassung eines solchen schriftlichen (!) Hinweises führt zu einer Haftung des *Sachverständigen* für Schäden, die dem Auftraggeber infolge der Nichtaufklärung entstanden sind.

Gibt sich der Auftraggeber mit einer Grobschätzung oder Wertindikation trotz dieser Aufklärung durch den *Sachverständigen* zufrieden, muss dieser in seinem Ergebnis darauf hinweisen, in welchen Bereichen Kürzungen des Inhaltes im Vergleich zu einem Gutachten enthalten sind. Darauf hat der *Sachverständige* auch vor Vertragsschluss ausdrücklich hinzuweisen. Solche Grobschätzungen, Wertindikationen etc. sind nicht vom Versicherungsschutz des *Sachverständigen* umfasst, da nur Gutachtertätigkeit versichert ist.

Ist der Auftraggeber mit Hinweisen auf die auftragsgemäß vorgenommenen Einschränkungen nicht einverstanden, ist ein solcher Auftrag abzulehnen, insbesondere dann, wenn das angestrebte Werk einem Dritten vorgelegt werden soll!

Der Fachbeirat der Liegenschaftsbewertungsakademie hat daher folgende

Empfehlung

beschlossen:

1. Die Erstattung eines Verkehrswert-(Marktwert) Gutachtens für private Auftraggeber hat ausschließlich nach den Bestimmungen des LBG und der ÖNORMEN der Reihe B 1802 zu erfolgen.
2. Bei Erfüllung eines Auftrages zur Erstattung einer Grobschätzung oder einer Wertindikation oder ähnlichem handelt es sich nicht um ein Gutachten.
3. Der Auftraggeber ist diesfalls vom *Sachverständigen* vor Auftragsannahme schriftlich aufzuklären
 - welches eingeschränkte Ergebnis er zu erwarten hat,
 - gegebenenfalls, dass das Ergebnis nicht den angestrebten Zweck erfüllen kann,
 - dass die für Gutachtertätigkeit des *Sachverständigen* bestehende Haftpflichtversicherung für die beauftragte Leistung keinen Versicherungsschutz bietet,
 - dass das beauftragte Werk nicht mit dem Rundsiegel des *Sachverständigen* versehen werden darf, da es sich nicht um ein Gutachten handelt,
 - dass in der schriftlichen Ausfertigung vom *Sachverständigen* auf die Einschränkungen gegenüber einem Gutachten hingewiesen werden muss.

Sollte der Auftraggeber auf der Ermittlung eines Verkehrswertes (Marktwertes) in Form eines „Gutachtens mit gekürztem Inhalt“ beharren, ist ein derartiger Auftrag abzulehnen, um rechtliche Nachteile des Auftraggebers, des *Sachverständigen* und auch Dritter zu vermeiden.

Graz, am 10.04.2018

Liste der Mitglieder des Fachbeirats:

Hofrat DI Friedrich Bauer
Dr. Bernhard Deu
Ing. Mag. Georg Hillinger
KR Dr. Gerald Hubner
Heimo Kranewitter
Mag. Nikolaus Lallitsch
DI Rupert Ledl
Dr. Heinz Muhr
Ing. Dr. Josef Praschinger
visProf DI Dr. Matthias Rant
DI Martin Roth
Prof. Dr. Jürgen Schiller (Vorsitz)