

27. Jahrgang

Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5, Tel. (01) 405 45 46, Fax (01) 406 11 56
e-mail: hauptverband@vienna.at
Internet: www.sachverstaendige.at

Medieninhaber (Verleger): Creative Consulting, Krichbaumgasse 31, 1120 Wien, Tel. (01) 813 58 58, Fax (01) 813 58 58/22

Schriftleiter: Dr. Harald Krammer, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Wien

Fachredakteur: Helmut Peisser

Anzeigenannahme: Telefon (01) 813 58 58

Anzeigenkontakt: Helmut Peisser

Hersteller: Creative Consulting, Krichbaumgasse 31, 1120 Wien, Tel. (01) 813 58 58, Fax DW 22
ISDN DW 15, e-mail creativeconsulting@aon.at

Jahresbezugspreis: € 18,20 Inland, € 25,50 Ausland

Einzelpreis: € 5,10

Erscheinungsweise: viermal im Jahr

Anzeigentarif: Nr. 10, gültig ab 1. April 1996

Bankverbindung: Bank Austria, BLZ 12000
Konto-Nr. 303 162 699/00

Zuschriften und redaktionelle Beiträge sind ausschließlich an den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5, zu richten.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge stellen die Meinung des Autors dar, die sich nicht mit der redaktionellen decken muss.

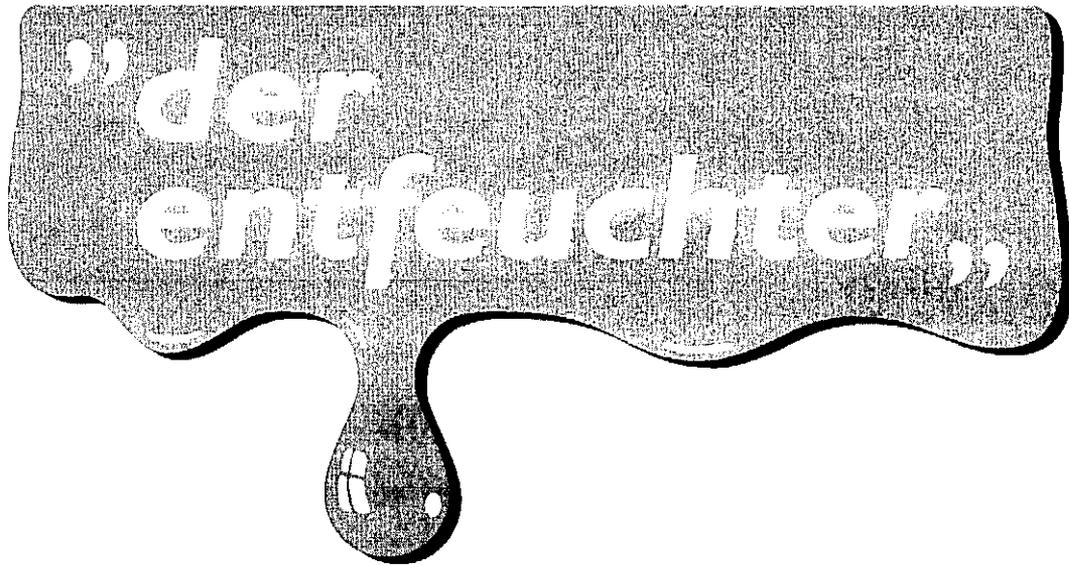
Nichtredaktionelle Beiträge sind mit + gekennzeichnet.

www.sachverstaendige.at

Inhalt

Delegiertenversammlung 2003	65
Mag. Alfred Tanczos Die Zivilverfahrens-Novelle 2002	69
Dipl.-Ing. Martin M. Roth Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen	78
OSenR Univ. Lektor Dr. Otto Widetschek Brandschutz in Tunnels und anderen Bauwerken	88
Dr. Wolfgang Dirnbacher Wohnungseigentumsgesetz 2002	92
Empfehlung für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002	101
Korrespondenz	102
Entscheidungen und Erkenntnisse (bearbeitet von Dr. Harald Krammer)	106
Zur Mühewaltungsgebühr eines Ziviltechnikers bei ruhender Befugnis (§ 34 GebAG)	106
Zur Mühewaltungsgebühr eines gutachtenden Rechtsanwalts (§ 34 GebAG) – Zusammenrechnung von Zeiten bei Gebühren nach §§ 32, 34 und 35 GebAG	108
Bildbeilage (§ 31 Z 3 GebAG) – Zusammenrechnung bei Zeitversäumnis (§ 32 und § 33 Abs 2 GebAG) – Gutachtenserörterung (§ 35 Abs 2 GebAG)	111
Entschädigung für Zeitversäumnis – Zusammenrechnung (§ 32 und § 33 Abs 2 GebAG)	112
Honorarleitlinien für die Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren (ab 1. 1. 2003)	113
Schmerzensgeldsätze in Österreich	115
Seminare	116
Literatur	124

Anmerkung: Die Artikel von **Mag. Alfred Tanczos** und **Dr. Wolfgang Dirnbacher** basieren auf Vorträgen gehalten anlässlich des Internationalen Fachseminars Bauwesen in Bad Hofgastein 2003. Die Beiträge von **Dipl.-Ing. Martin M. Roth** und **OSenR Univ. Lektor Dr. Otto Widetschek** beruhen auf Vorträgen gehalten anlässlich des Internationalen Fachseminars Gebäudetechnik in Bad Hofgastein 2003.



Seit über 10 Jahren sind wir Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner für

- 💧 **Entfeuchtung nach Wasserschäden**
(Rohrbrüche, Frostschäden, Löschwasser, defekte Abflüsse etc.)
- 💧 **Bauentfeuchtung**
- 💧 **Dämmstoffentfeuchtung**
- 💧 **Feuchtemessungen**
- 💧 **Geruchsneutralisation**
- 💧 **Schimmelanalyse und Bekämpfung**
(durch staatlich geprüften Schimmelexperten)
- 💧 **Leckortung**
(Thermographie, Rohrkamera, Spürgas etc.)
- 💧 **Verkauf und Vermietung von Entfeuchtungsanlagen, Klimaanlage und Wäschetrocknern**

Wir stehen Ihnen gerne unter unserer 24 Stunden-Service-Hotline 0316/29 41 47 zur Verfügung!

„der entfeuchter“
Klimaanlagen und
Entfeuchtungen Ges.m.b.H.

Tel.: 0316 / 29 41 47
Fax: 0316 / 29 69 42 15

Triesterstraße 177
8073 Feldkirchen / Graz

e-mail: info@der.entfeuchter.co.at
<http://www.entfeuchter.co.at>

Delegiertenversammlung 2003

I.

Die diesjährige Delegiertenversammlung des Hauptverbandes fand am 24. Mai 2003 in BREGENZ statt und wurde vom Landesverband Tirol und Vorarlberg ausgerichtet.

52 zum Teil mit Vertretungsvollmachten ausgestattete Delegierte aus ganz Österreich und sämtliche Präsidiumsmitglieder des Hauptverbandes nahmen an der vom Verbandspräsidenten Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT eröffneten und geführten Arbeitssitzung teil, weiters waren die Rechtskonsulenten HR Dr. Walter MELNIZKY und Dr. Alexander SCHMIDT anwesend. Für die organisatorische Betreuung der Veranstaltung sorgten Frau Christina RÜHMKORF und Frau Sieglinde SMETACEK vom Hauptverband sowie Frau Andrea ORTNER vom Landesverband Tirol und Vorarlberg.

Schon die Arbeitssitzung wurde durch die Anwesenheit wichtiger Vertreter aus dem Justizbereich ausgezeichnet. Mit dem Leiter der Präsidialsektion des Bundesministeriums für Justiz Dr. Wolfgang FELLNER war der Präsident des Oberlandesgerichtes Linz Dr. Helmut HUBNER sowie die Gerichtshofspräsidenten Dr. Harald KRAMMER (Landesgericht für ZRS Wien), Dr. Jürgen SCHILLER (Landesgericht für ZRS Graz) und Dr. Barbara SPARER-FUCHS (Landesgericht Innsbruck) erschienen. Das Interesse ausländischer Sachverständigenvereinigungen wurde durch die Teilnahme der Präsidenten Arch. Dipl.-Ing. Michael STAUDT (deutscher Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.) und Wolfgang MOSHAMMER (Landesverband Bayern) dokumentiert.

Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT hieß alle Teilnehmer sehr herzlich willkommen, dankte dem Vorsitzenden des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg HR Dr. Gottfried GÖTSCH für die Einladung und die Ausrichtung dieser Tagung, für die sich Dipl.-Ing. Dr. RANT „gutes Klima und kollegiale Diskussionskultur“ wünschte.

Eingangs der Sitzung begrüßte der als Vertreter des infolge einer Terminkollision am persönlichen Kommen verhinderten Bürgermeister von Bregenz Dipl.-Ing. Marcus LINHART fungierende Stadtrat Mag. Michael RAUTH die Tagungsteilnehmer sehr herzlich, dankte den Veranstaltern für die Wahl des Tagungsortes und stellte Bregenz kurz vor. Bregenz ist seit 1919 die Landeshauptstadt Vorarlbergs und liegt in ca. 400 m Seehöhe am Ostende des „Schwäbischen Meeres“, des Bodensees. Bregenz ist Sitz des Landtages und der Landesregierung, der für Vorarlberg zuständige Gerichtshof erster Instanz (Landesgericht Feldkirch) hat seinen Sitz hingegen in Feldkirch. Seit 1946 gibt es die „Bregenzer Festspiele“, seit 1979 das Festspielhaus mit seiner Seebühne. Bregenz hat etwa 30.000 Einwohner, liegt an der Rheintalautobahn, es gibt Bahnverbindungen nach Innsbruck, nach Lindau und Friedrichshafen sowie in die Schweiz; reger Schiffsverkehr auf dem Bodensee, eine Seilbahn auf den Hausberg der Bregenzer, den 1065 m hohen Pfänder; für die wirtschaftliche Prosperität sorgen vor allem Industrie (nicht nur Textilbranche!) und Fremdenverkehr. Bregenz ist auch Schulstadt.

II.

Der ausführliche Tätigkeitsbericht des Präsidenten, der durch einen Detailbericht des Rechtskonsulenten Dr. SCHMIDT zum Thema Stellungnahmen in Begutachtungsverfahren ergänzt wurde, umfasste folgende Themen:

1. Bildungs-Pass:

Der in der vorjährigen Delegiertenversammlung beschlossene Bildungs-Pass (sh. SV 2002/2, 57 und 61) konnte inzwischen in allen Landesverbänden „auf Schiene gestellt“ werden und steht als Hilfsmittel und Nachweis für Fortbildung (insbesondere im Rezertifizierungsverfahren) zur Verfügung. Evaluierungskommissionen wurden konstituiert.

2. Stellungnahmen des Hauptverbandes in Gesetzes-Begutachtungsverfahren (Außerstreitgesetz; Strafrechtsänderungsgesetz; Heimaufenthaltsgesetz):

Rechtskonsulent Dr. Alexander SCHMIDT berichtete über die abgegebenen Stellungnahmen. Die Resonanz bei den Justizstellen war überwiegend positiv, wenn auch die erstatteten Anregungen nicht immer voll verwirklicht wurden. Im zu reformierenden Strafverfahren dürfte die Notwendigkeit und Priorität der Bestellung gerichtlich zertifizierter Sachverständiger nunmehr anerkannt sein. Im Bereich des Außerstreitverfahrens sollte die Sachverständigenbestellung analog der ZPO geregelt werden (§ 351 ZPO), wobei Parteienanhörung auch zur in Aussicht genommenen Person des Sachverständigen zweckmäßig wäre. Vor einer Zurückdrängung des Sachverständigen im Verlassenschaftsverfahren (§§ 154 Abs 3 und § 176 Abs 1 AußStrG) wird, von Bagatellfällen abgesehen, gewarnt, ebenso für das Heimaufg, wenn etwa Eingriffe in den Bereich der persönlichen Freiheit eines Heiminsassen in Rede stehen.

Zum Thema Prüfungsgebühren und Pauschalabgeltung für administrative Leistungen des Hauptverbandes bei Zertifizierungsprüfungen berichtete Dr. SCHMIDT von neuerlichen Bemühungen des Hauptverbandes, eine zusätzliche Aufwandsabgeltung in Fällen eines (zu knappen) Rücktrittes eines Bewerbers vor der Kommissionssitzung zu erreichen.

Präsident Dr. RANT dankte unter herzlichem Beifall der Delegierten Rechtskonsulenten Dr. SCHMIDT für seine ausgezeichnete Arbeit.

3. „EuroExpert“:

Die positive Prognose, die der Verbandspräsident bei der Delegiertenversammlung 2002 gemacht hatte (vgl. SV 2002/2, 58), war berechtigt, die Beitrittsentscheidung wurde am 13. Mai 2003 vom Verbandspräsidium bekräftigt. Vom inzwischen gewählten „EuroExpert“-Präsidenten Dr. SCHÄFFLER (Deutschland) könne, wie Dipl.-Ing. Dr. RANT, der übrigens zum Vizepräsident der „EuroExpert“ gewählt worden ist, berichtete, eine aktive und zukunftsorientierte Präsidenschaft erwartet werden. Die Integration der EU-Beitrittskandidaten ist im Sachverständigenbereich erklärte Aufgabe der EuroExpert. Intensivere EU-Kontakte werden angestrebt, durchwegs positive Reaktionen liegen bereits vor.

4. „Gasteiner Seminare“:

Sie verliefen auch im Berichtsjahr positiv (vgl die Seminarberichte in SV 2003/1, 49 ff). Die Deckungsbeiträge und die Teilnehmerfrequenz konnten insgesamt neuerlich gesteigert werden, ausgenommen beim „Gebäudetechnik“-Seminar, das in der bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden soll. Die „neuen“ Vorsitzenden der einzelnen Fachseminare kommen bei den Teilnehmern sehr gut an. Gleiches gilt für die organisatorische Betreuung durch die Damen des Hauptverband-Sekretariats. Die nächsten Gasteiner Seminare (Tagungsort: Bad Hofgastein) finden vom 11. bis 23. Jänner 2004 statt.

5. „Signaturfähige Chipkarten“ – „Signaturkarten als Sachverständigen-Ausweis“:

Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT informierte die Delegierten, dass der Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland beschlossen hat, den Mitgliedern eine signaturfähige Chipkarte zur Verfügung zu stellen. Dieses Projekt wurde im Arbeitskreis „Mitgliederservice“ unter Leitung von Prof. Dipl.-Ing. Dr. Kurt JUDMANN (Teilnehmer an der Bregenzer Delegiertenversammlung) erarbeitet.

Das Bundesministerium für Justiz wiederum plant, generell Chipkarten als Sachverständigenausweis einzuführen sowie – mit Priorität – eine EDV-gestützte elektronische Sachverständigen- und Dolmetscherliste zu installieren (vgl §§ 14a ff SDG), die bei den Gerichten elektronisch zu führen ist und auch über Internet abrufbar sein soll.

Bei Kontaktgesprächen mit dem Bundesministerium für Justiz (Ansprechpartner vor allem Sektionschef Dr. FELLNER) wurde angeregt, die Projekte (Datenbank und Chipkarte), koordiniert abzuwickeln, wobei Detailfragen (insbesondere bei technischen und finanziellen Umsetzung) noch näher zu klären wären.

Sektionschef Dr. FELLNER begrüßte bei seiner Wortmeldung die beiderseitigen Koordinierungsbemühungen zwecks Vermeidung unwirtschaftlicher Doppelgleisigkeiten und zeigte sich am Vorschlag einer finanziellen Beteiligung des Hauptverbandes an einem gemeinsamen Projekt interessiert. Dieses sollte, einschließlich der rechtlichen Absicherung, etwa binnen Jahresfrist finalisiert sein.

Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT teilte hiezu mit, dass das Präsidium des Hauptverbandes am 13. Mai 2003 in Wien für eine gemeinsame Projektverwirklichung mit dem Bundesministerium für Justiz „Grünes Licht“ gegeben habe. Ein derartiges Projekt bedeute europaweit einen Meilenstein in der Entwicklung des Sachverständigenwesens.

III.

Als weitere Tagesordnungspunkte wurden erörtert:

1. Bericht des Kassaverwalters Arch. Mag. Horst HOLSTEIN
Einnahmen 2002: € 400.853,93
Ausgaben 2002: € 295.508,43
2. (positiver Bericht der Rechnungsprüfer Dr. Alfred SORGER und Dr. Andreas STARIBACHER) erstattet von Dr. STARIBACHER.
3. Jahresabschluss 2002; die Genehmigung erfolgte antragsgemäß.

4. Voranschlag für 2004:

Prognostizierte Einnahmen € 363.000,-;
Ausgaben: € 327.000,-;
die Genehmigung erfolgte antragsgemäß.

5. Entlastung des Verbandspräsidiums (wurde antragsgemäß beschlossen).

6. „Kopfbeiträge“: Die bisherigen Beiträge werden aufgrund einstimmigen Delegiertenbeschlusses beibehalten [ziffermäßige Details sh. SV 2002/2, 58 (Punkt III/6); Präsident Dr. RANT hiezu wiederholend: „Es ist nicht Ziel und Aufgabe des Hauptverbandes, Überschüsse zu horten, sondern sie in mitgliedernützliche Aktionen zu investieren.“]

7. Mitgliederstand (Stichtag: 15. 2. 2003); 6.191 ordentliche Mitglieder und 1.543 Anwärter.

8. Statutenänderungen:

Dem vom Hauptverband-Präsidium am 24. April 2002 und von der vorjährigen Delegiertenversammlung beschlossenen Auftrag zur Vorbereitung einer (umfassenden) Satzungsänderung konnte dank ausgezeichneter Vorbereitung des Statutenausschusses (Prof Dr. Kurt DELLISCH, Dr. Erich KAUFMANN, Ing. Adolf STUMPFL, Arch. Dipl.-Ing. Rainer KÖNIG und Dr. Alexander SCHMIDT) und der perfekten Koordination durch unseren Rechtskonsulenten Dr. SCHMIDT termingemäß entsprochen werden. In seinen Erläuterungen dankte Dr. SCHMIDT den übrigen Mitgliedern für die überaus kollegiale Atmosphäre und Prof. Dr. Kurt DELLISCH für seine tatkräftige Unterstützung. Er berichtete, dass der Ausschuss am 28. 6. und 23. 9. 2002 in Salzburg Arbeitssitzungen abgehalten hat. Ein Teil der Diskussion und Abstimmung der Standpunkte über insgesamt 34 Detailänderungen wurde im e-mail-Weg abgeführt, wodurch ein bis zwei weitere Sitzungen entbehrlich wurden.

Am 13. Mai 2003 billigte das Verbandspräsidium den einvernehmlich erstellten Satzungsänderungs-Entwurf, die endgültige Beschlussfassung oblag nun der Delegiertenversammlung. Den Delegierten wurde der Text des Änderungsentwurfs (samt 67 erläuternden Anmerkungen) rechtzeitig zugänglich gemacht.

Rechtskonsulent Dr. SCHMIDT erörterte die „Eckpunkte der Statutenreform“: Berücksichtigt wurde vor allem die durch das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (in der Fassung BGBl I 1998/168) und das neue Vereinsgesetz (BGBl I 2002/66) geschaffene Rechtslage wie auch die praktischen Erfahrungen in der Handhabung der bisherigen Satzung des Hauptverbandes.

Neben allgemeinen (vereins)rechtlichen Überlegungen (keine Pflicht zur Mitgliedschaft, aber auch keine Aufnahmepflicht, Neuregelung des Erlöschens der Mitgliedschaft, keine Genehmigung von Statutenänderungen, aber Anhörungsrecht des Hauptverbandes, Entfall der Normierung einer vierjährigen Amtsperiode für die Mitgliederversammlungen der Landesverbände, kein Teilnahmerecht des Präsidenten an Vorstandssitzungen der Landesverbände, wohl aber an deren Mitgliederversammlungen, Kompetenz der Delegiertenversammlung zur Erlassung von Standesregeln) wurde in eini-

gen Bestimmungen den Erfordernissen des VerG 2002 Rechnung getragen. So wurde der Begriff „Satzung“ durch „Statuten“ ersetzt, das Ehrengerichtsverfahren beseitigt und stattdessen ein von Prof. Dr. DELLISCH konzipiertes Streitschlichtungsverfahren installiert. Einige Bestimmungen dienen der Vereinfachung, Aktualisierung und Modernisierung, wie etwa die Anführung der Homepage des Verbandes auf dem Deckblatt der Statuten, die Festlegung des Betriebes der Homepage als Verbandsaufgabe oder die Schaffung einer flexibleren Mitgliederdefinition. Statt auf die österreichische Staatsbürgerschaft wird nun auf die EWR-Mitgliedschaft abgestellt. Der Bezug der Verbandszeitschrift ist nunmehr als Recht, nicht als Pflicht der Mitglieder normiert. Die Gebühr für eine Beratung der Mitglieder wird abgeschafft, weil derartige Leistungen von der Kopfquote umfasst erscheinen. Zur Einberufung des Präsidiums ist nun kein eingeschriebener Brief mehr erforderlich. Die Aufzählung der Berufspflichten und Berufsgrundsätze entfällt, weil dieser Komplex bereits durch die Standesregeln gestaltet wurde.

Schließlich wurde unter dem Gesichtspunkt der Qualitätssicherung nach ausführlicher Diskussion doch eine Anwärterregelung beibehalten.

Diese (neuen) „Statuten“ wurden von den Delegierten mit der erforderlichen Zweidrittel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Eine Gegenstimme gab es beim gesondert beratenen Beschluss, dem (vollen) Vereinsnamen (Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) die Kurzbezeichnung: „Hauptverband der Gerichtssachverständigen“ in Klammer beizufügen.

Eine ausführliche Diskussion entstand über die neu als Aufgabe des Verbandes formulierte „Errichtung von und die Beteiligung an Gesellschaften, die den Vereinszwecken dienen“ (siehe auch sogleich unter IV/2). Nach zahlreichen Wortmeldungen, Abstimmungsanträgen und Formulierungsvorschlägen wurde aber letztlich auch hier das eingangs erwähnte Resultat erzielt und damit die vorgeschlagene Statutenänderung beschlossen. Für das Zustandekommen dieser Entscheidung war wohl die Erklärung von Verbandspräsident DI Dr. RANT hilfreich und mitbestimmend, dass das Präsidium des Hauptverbandes bei plausiblen Argumenten gegen eine allfällige Gesellschaftsbeteiligung des Hauptverbandes einen „Alleingang“ vermeiden werde. Damit war die umfangreiche und wichtige Statutenreform 2003 abgeschlossen.

IV.

Unter dem Punkt „Allfälliges“ (Informationen) wurde folgendes diskutiert:

1. Zum Thema: Errichtung einer Bundesfachgruppe für Orientteppiche (42.71) informierte der Verbandspräsident, dass ein diesbezüglicher nach einer Umfrage bei zweiundzwanzig Fachkollegen unterstützter Antrag vom Verbandspräsidium nicht aufgegriffen worden ist. Bundesweite Kooperationen der Fachgruppen werden aber unterstützt. (Billigende Kenntnisnahme der Delegierten.)

2. Die vom Landesverband Steiermark und Kärnten vor etwa vier Jahren auf dem Sektor „Aus- und Weiterbildung im Immobilienbereich“ ins Leben gerufene Liegenschaftsbewertungsakademie (LBA) wurde nunmehr auf ein gesellschaftsrechtliches Fundament gestellt. Der Landesverband hat dazu die Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification – CVC mit Sitz in Graz gegründet und den Hauptverband zur Zusammenarbeit und zur Zeichnung von Gesellschaftsanteilen eingeladen; ähnliche Einladungen gingen auch den Landesverbänden zu.

Der Vorsitzende des Landesverbandes Steiermark und Kärnten, Dipl.-Ing. Gerald MOSKON hob neben der im Vordergrund stehenden Ausbildungsfunktion dieser Gesellschaft auch deren angestrebte Zertifizierungskompetenz (Akkreditierung nach EN 45013 für Sachverständige) hervor.

Der Leiter des wissenschaftlichen Beirats der LBA, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Graz Dr. Jürgen SCHILLER gab über Ersuchen von Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT einen instruktiven Überblick über die Aufgaben und Aktivitäten der LBA. Hauptaufgabe sei die Qualität fördernde Aus- und Fortbildung von Sachverständigen auf dem Liegenschaftsbewertungssektor und zwar außerhalb reiner Gerichtstätigkeit; insoweit sei eine Zertifizierung außerhalb der Justiz durchaus vertretbar.

Der frühere langjährige Syndikus des Hauptverbandes, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Wien Dr. Harald KRAMMER warnte demgegenüber davor, dass die Parallelität von mehreren Sachverständigentypen und Zertifizierungsstellen Schwierigkeiten und unerwünschte (vermeintliche) „Qualitätsabstufungen“ bewirken und im Effekt das Vertrauen in die Sachkompetenz und Autorität eines („nur“) gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erschüttern könnte. Damit bestehe aber auch die Gefahr, dass der Stellenwert und die Position des Hauptverbandes zu dessen Aufgaben unter anderem die fundierte Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen – auch auf dem Immobiliensektor – gehöre, sinke. Der mit dem SDG seit 1999 beschrittene Weg sei gegenüber privater Zertifizierung die bessere Lösung.

Die Delegierten zeigten sich von den erhaltenen Informationen und den zum Teil gravierenden Auffassungsunterschieden sichtlich beeindruckt. Die geäußerten Argumente werden unter Berücksichtigung der in den Landesverbänden noch erfolgenden Meinungsbildungsprozesse vom Präsidium bei seinen Erwägungen für oder gegen einen Gesellschaftsbeitrag einzubeziehen sein.

Nach dreieinhalbstündiger (pausenloser) Dauer schloss Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT die Arbeitssitzung.

V.

Beim festlichen Teil des Delegiertentreffens, der aus Gründen der Zeiteinsparung und des nahenden Rückreisetermines für die nicht in Bregenz bleibenden Tagungsteilnehmer unmittelbar im Anschluss an die Arbeitssitzung im Festsaal des Restaurants „GösserBräu“ stattfand und dem ein gemeinsames vom Hauptverband gegebenes Mittagessen aller Teilnehmer folgte, konnte Präsident Dipl.-Ing. Dr. RANT zahlreiche Ehrengäste, Delegierte und Begleitpersonen begrüßen, so aus dem Justizbereich den als Vertreter des Herrn Bundesministers für Justiz erschienenen Sektionschef Dr. Wolfgang FELLNER, die Gerichtshofpräsidenten

ten Dr. Helmut HUBNER (OLG Linz), Dr. Harald KRAMMER (LG ZRS Wien), Dr. Jürgen SCHILLER (LG ZRS Graz), Dr. Alfons DÜR (LG Feldkirch), Dr. Barbara SPARER-FUCHS (LG Innsbruck), und den Vizepräsidenten des LG Feldkirch, Dr. Heinz BILDSTEIN, weiters den Leitenden Oberstaatsanwalt Dr. Eckhard RAINER und den Ersten Oberstaatsanwalt Dr. Kurt SPITZER (beide OStA Innsbruck). Weitere Ehrengäste waren Architekt DI Michael STAUDT (Präsident des deutschen Bundesverbandes der Sachverständigen) und Wolfram MOSHAMMER (Präsident des bayrischen Sachverständigenverbandes) sowie der Vizepräsident der Vorarlberger Wirtschaftskammer KommRat DI Günter SCHERTLER.

Grußbotschaften:

In ihren Grußadressen betonten die Redner durchwegs die gute Zusammenarbeit mit den Gerichtssachverständigen sowie dem Hauptverband und den Landesverbänden. Einleitend sagten sie dem Landesverband Tirol und Vorarlberg Dank für die exzellente Organisation und Ausrichtung dieser Bregenzer Tagung.

Sektionschef Dr. FELLNER übermittelte zunächst herzliche Grüße des – urlaubsbedingt – am Kommen gehinderten Bundesministers Dr. Dieter BÖHMDORFER. Anknüpfend an die Tagesordnung der vorangegangenen Arbeitssitzung nahm Dr. FELLNER insbesondere Bezug auf die erörterten gemeinsamen Vorhaben der Einführung einer elektronisch zu führenden Sachverständigen- und Dolmetscherliste und der Ausgabe einer signaturfähigen Chipkarte als Ausweis und Identifikationsmittel für Sachverständige, wobei auch an eine elektronische Übermittlung von Gutachten in gerichtlichen Verfahren zu denken sei. Dr. FELLNER schloss mit dem Bekenntnis, er freue sich schon auf die künftige Zusammenarbeit.

Leitender Oberstaatsanwalt Dr. RAINER berichtete von ausgezeichneten Kontakten der Anklagebehörden zu den Gerichtssachverständigen und deren Interessensvertretungen und nahm Bezug auf „einschlägige“ Themen des soeben in Innsbruck abgehaltenen Juristentages, etwa zum künftigen Umgang mit Privatgutachten im Strafprozess, sowie zu Fragen der funktionellen Zuständigkeit bei der Bestellung von Sachverständigen im reformierten Strafprozessverfahrenrecht, insbesondere im Vorverfahren.

Gerichtshofpräsident Dr. DÜR erläuterte die besondere Gerichtsorganisation in Vorarlberg und erwähnte, dass es im Landesgerichtssprengel Feldkirch 58 Richter und 330 eingetragene Sachverständige gebe, die sehr gut zusammenarbeiten.

Die Präsidentin des Landesgerichtes Innsbruck, Dr. SPARER-FUCHS übermittelte beste Grüße des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Innsbruck Dr. RÜCK, der infolge einer Terminkollision an der Sachverständigentagung in Bregenz nicht teilnehmen konnte. Die Rednerin betonte ihre Freude ob der „Rückkehr“ des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg in den Dachverband und hob die ausgezeichneten Kontakte zu den Sachverständigen hervor, denen auch eine für den Rechtsfrieden wichtige „Streitvermeidungs“-Funktion zukomme. Abschließend bat die Gerichtspräsidentin die Sachverständigen um inhaltlich klare Gutachten und um deren rasche Erstattung, was allerdings auch präzise inhaltliche Aufträge (Beweisbeschlüsse) der Gerichte erfordere.

Wirtschaftskammer-Vizepräsident DI SCHERTLER's Grußadresse schloss mit der Aussage: „Gute Sachverständige sind gefragt“.

Präsident STAUDT, ein langjähriger echter Freund unserer Organisation und oftmaliger Ehrengast und aktiver Teilnehmer an vielen Delegiertentagungen, gratulierte den Verantwortlichen zum Erfolg der Bregenzer Veranstaltungen, erwähnte strukturelle Unterschiede der Sachverständigen-Organisationen und der Stellung der Sachverständigen in Österreich und Deutschland, berichtete, dass in Deutschland die „Elektronische Datenbank“ schon seit zwei Jahren installiert sei und schloss – „als alter Seemann“ – mit den Wünschen, die österreichischen Sachverständigenkollegen und deren Interessensvertretungen mögen auch in der Zukunft stets „zwei Handbreit Wasser unter dem Kiel haben“.

VI.

Die gesamte Delegiertentagung 2003 war von Schönwetter begünstigt, das in Verbindung mit der ausgezeichneten Programmgestaltung und Tagungsorganisation – für die dem Landesverband Tirol und Vorarlberg, dessen Vorsitzenden Hofrat Dr. GÖTSCH und „dessen Team“ insbesondere auch Ing. Heinz LINGENHÖLE Dank und Anerkennung gebührt – das gute Gelingen des Delegiertentreffens sicherte.

Zu erwähnen ist, dass am Vorabend des Delegiertentreffens auf Einladung des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg auf dem Pfänder im Bergrestaurant ein gemütlicher Vorarlberger Abend mit landestypischem Essen, guten Getränken und Musik stattfand, der die Tagungsteilnehmer kollegial zusammenbrachte.

Das hervorragend organisierte Begleitprogramm am Vormittag des 24. Mai 2003 führte die Teilnehmer über die Seepromenade entlang des Bodensees zum Festspielhaus und zur Seebühne der auch international arrivierten (jährlichen) „Bregenzer (Sommer-) Festspiele“. Frau Inge GÖTSCH, die Gattin des Vorsitzenden des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg, war die Betreuerin dieses „Begleitprogramms“. Die sachkundige Führung im Festspielhaus oblag dem Mitglied des Regieteams, Frau Mag. Petra RÜCKSTÄTTER, die interessante Einblicke in die (vor allem technische) Konzeption der Festspiele gab und einen ausgezeichneten Einführungsvortrag zu den beiden diesjährigen musikalischen Festspielproduktionen hielt. (Musical: Westside Story von Leonard BERNSTEIN, deutsche Fassung von dem am 23. Februar 2003 in Wien verstorbenen Marcel PRAVY, in der Original-Broadway-Produktion; Uraufführung 1957 in New York; deutschsprachige Erstaufführung 1968 in Wien. Märchenoper: Das schlaue Füchlein von Leos JANACEK (1924), deutsche Fassung von Max BROD).

Die Delegiertenversammlung 2004 wird vom Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland ausgerichtet werden.

Hofrat Dr. Walter MELNIZKY
Rechtskonsulent des Hauptverbandes

Bilder von der Delegiertenversammlung sind auf unserer Internet-Seite unter www.sachvertaendige.at zu betrachten.

Die Zivilverfahrens-Novelle 2002

BGBI I 2002/76
(NR: GP XXI RV 962 AB1049 S.97
BR: AB 6620 S.686)

I. Einleitung

Das Gesellschaftsspiel „Zivilprozess“, in dem wir viele unserer zwischenmenschlichen Konflikte austragen, bekommt am 1. 1. 2003 neue Spielregeln (auf die sich alle im Parlament vertretenen Parteien geeinigt haben), die den **Charakter des Spiels** – zumindest auf dem Spielfeld 1. Instanz, wo der Tatsachenstreit tobt – nicht unwesentlich verändern werden.

Ziel des Zivilprozesses war und ist die Entscheidung im Rahmen der Parteienanträge auf möglichst vollständiger und richtiger Tatsachengrundlage. Traditionell ist aber der Zivilprozess vom Verhandlungsgrundsatz (Tatsachenbehauptungen und Beweisangebote obliegen den Parteien, es gibt keine Verpflichtung zur amtswegigen Aufklärung des „wahren“ Sachverhalts) geprägt. In Zukunft soll allerdings der Richter für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Entscheidungsgrundlagen verstärkt verantwortlich sein – nicht nur für Rechtsfrieden und Rechtssicherheit, sondern auch für die **Rechtsdurchsetzung des einzelnen Bürgers** (Rechtsfürsorge). Das in vielen anderen Gesellschaftsbereichen in der Zeit der Neoliberalismus geförderte freie Spiel der Kräfte in einem offenen Wettbewerb privatautonomer Bürger soll im Zivilprozess offenbar zurückgedrängt werden.

II. Reformziele

Nach dem Arbeitsprogramm der Bundesregierung für die XXI. Gesetzgebungsperiode bestand Handlungsbedarf, das Zivilverfahren zu konzentrieren, zu beschleunigen und zu vereinfachen. Das Hauptziel bliebe zwar die „Richtigkeit“ gerichtlicher Entscheidungen, der Prozess erzeuge (?) aber für das soziale Leben bedenkliche Spannungen; ziehe er sich in die Länge, sei er „ein schweres soziales Übel“ (die Verfahrensdauer erschwere den „Zugang zum Recht“). Seine Funktion als Konfliktlösmechanismus könne er nur erfüllen, wenn er „Gegenwartshilfe“ sei. Den zentralen Reformansatz zur schnelleren und effizienteren Gestaltung des gerichtlichen Verfahrens bilde der Gedanke, „den Parteien die Mitverantwortung für eine rasche Prozessführung aufzuerlegen“ (gab es diese Verantwortung bisher nicht?) und sie zu verpflichten, ihr Vorbringen so zu erstatten, dass das Verfahren so rasch wie möglich durchgeführt werden kann.

Ob ein derartiger Reformbedarf bestand, wie ernst der politische Reformansatz gemeint war, ob er im Gesetz seinen Ausdruck findet und inwieweit er in der gerichtlichen Praxis zum Ausdruck kommen wird, ist nicht Thema dieses Referats.

III. Eingeschränkter Untersuchungsgrundsatz im Zivilprozess?

1. Die Wahrheits- und Vollständigkeitspflicht der Parteien

Die Parteien müssen gemäß § 178 Abs 1 ZPO ihre Behauptungen **wahrheitsgemäß, vollständig und bestimmt aufstellen, sie dürfen weder etwas „ins Blaue“ behaupten noch etwas**

verschweigen. (Fucik in Rechberger ZPO² Rz 1 zu § 178 ZPO). Diese **Rechtspflicht** entzieht den Prozess der Willkür: Positiv verpflichtet sie zum Vortrag aller wesentlichen Tatsachen, negativ verbietet sie den Parteien den Vortrag von Tatsachen, deren Unwahrheit ihnen bekannt ist oder bei verantwortungsvoller Prozessvorbereitung bekannt sein müsste.

Verletzen die Parteien diese Pflicht, kann dies derzeit zur Konsequenz haben:

- Prozessverlust durch unvollständiges Vorbringen des Behauptungspflichtigen
- Zurückweisung verspäteten Vorbringens wegen Verschleppungsabsicht (§ 179 ZPO)
- Freie Würdigung (offenbar) unwahrer Tatsachenbehauptungen (§ 272 Abs 1 ZPO) und (unbegründeter) Verweigerung der Beantwortung von Fragen (§ 272 Abs 2 ZPO).
- Kostenfolgen ohne Rücksicht auf den Prozessausgang (§§ 44, 48 ZPO)
- Verurteilung zum Schadenersatz auf Antrag des Gegners bei Mutwilligkeit (§ 408 ZPO)
- Verhängung einer Mutwillensstrafe bei Bestreitung der Echtheit einer Urkunde in mutwilliger Weise (§ 313 ZPO)
- Verweigerung oder Entziehung der Verfahrenshilfe (§§ 63 ff ZPO).

Verletzen die Parteien in Zukunft

- die Pflicht zu vollständigem Tatsachenvorbringen (§ 178 Abs 1 ZPO) oder
- die in Wahrheit bloß programmatische (arg: „möglichst rasch“) neue Prozessförderungspflicht des § 178 Abs 2 ZPO,

werden diese Rechtspflichtverletzungen nicht nur (wie bisher) oft sanktionslos bleiben (die §§ 44, 48, 63 ff, 179, 235 Abs 3, 272, 313, 408 ZPO sind oft stumpfe Waffen), sie werden im Wege der §§ 182 a, 496 Abs 1 Z 2 ZPO sogar dem Erstgericht als Verfahrensmangel angelastet werden.

Die Prozessförderungspflicht des § 178 Abs 2 ZPO soll nämlich nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 22, 23) durch die **subjektive Zumutbarkeit des Vorbringens** beschränkt sein und jedenfalls nicht im Sinne einer Eventualmaxime verstanden werden. Diese neue Bestimmung soll aber nach der Regierungsvorlage „im Licht der bisherigen Judikatur zu § 41 ZPO zu sehen sein“ (962 der Beilagen, 23), der die Ersatzfähigkeit zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder -verteidigung notwendiger Kosten regelt. Schriftsätze nach Klagebeantwortung (Einspruch) sollen nur noch dann zu entlohnen sein, wenn ihr Inhalt nicht schon nach § 178 Abs 2 ZPO in die Klagebeantwortung (den Einspruch) aufzunehmen gewesen wäre. „Fehlt eine

glaubwürdige Begründung, warum dies nicht möglich war, so sind auch zulässige Schriftsätze als – entgegen der Pflicht zur Beschleunigung vorgenommene – zusätzliche, nicht notwendige, das Verfahren verteuernde Verfahrenshandlungen zu werten und daher nach den § 40 ff ZPO nicht ersatzfähig.“ (RV, 962 der Beilagen, 23).

Dass diese Prozessförderungspflicht auch durch die „etwas ausgeweitete Prälusionsvorschrift des § 179 ZPO“ (RV, 962 der Beilagen, 23) sichergestellt werde, dürfte Wunschdenken bleiben.

2. Materielle Prozessleitung nach bisheriger Rechtslage

a) Die Anleitungspflicht

besteht in der **Einwirkung auf die Partei**, ihrer Wahrheits- und Vollständigkeitspflicht nachzukommen. Erfüllt der Richter diese Pflicht nicht oder nur unvollständig, liegt darin ein erheblicher Verfahrensmangel; das Gericht kann aber die Richtigstellung und Ergänzung nicht unmittelbar erzwingen (*Fasching* LB² Rz 656). Im Anwaltsprozess besteht keine Verpflichtung des Gerichtes, die (vertretenen) Parteien über die mit ihren Handlungen und Unterlassungen verbundenen Rechtsfolgen zu belehren oder sie zur Stellung bestimmter prozessualer Anträge anzuleiten.

Im bezirksgerichtlichen Verfahren hat der Richter anwaltlich nicht vertretene Parteien zusätzlich

- zur Vornahme von Prozesshandlungen anzuleiten und
- sie über die mit ihren Handlungen und Unterlassungen verbundenen Rechtsfolgen zu belehren (Manuduktionspflicht; § 432 Abs 1 ZPO).

Ehe das Gericht ein unbestimmtes, unschlüssiges oder in sich widersprüchliches Begehren abweist – dies gilt auch für Gegenforderungen –, muss es eine Verbesserung anregen; es ist aber nicht verpflichtet,

- eine Klagsänderung anzuregen (JBI 1988, 730; 1978, 545; SZ 56/104)
- seine Ansicht vom Wert bisheriger Beweismittel bekannt zu geben oder
- weitere Beweisanbote einzumahnen (RZ 1989/105; JBI 1961, 92).

Das Berufungsgericht darf ein Urteil nicht bloß deshalb aufheben, um einer Partei ein bisher nicht einmal angedeutetes Vorbringen zu ermöglichen (ZVR 1989/108; SZ 53/22).

Allgemein liegt die Grenze dort, wo der Richter Gefahr läuft, „zum Rechtsfreund einer Partei zu werden“ (*Fasching* LB² Rz 656).

b) Die Wahrheitsforschungspflicht

Der Richter ist zwar grundsätzlich an die Geständnisse der Parteien gebunden [außer die zugestandenen Tatsachen sind notorisch (allgemein bekannt oder gerichtskundig) unrichtig; §§ 266 f ZPO], er kann aber abgesehen davon kraft seiner diskretionären Gewalt (§ 183 ZPO) von Amts wegen alle Beweise aufnehmen, von denen er Aufklärung über erhebliche Tatsachen erwarten kann. Er ist sogar befugt, Beweise über Tatsachen aufzunehmen, die von den Parteien gar nicht behauptet wurden (Ausforschungs- oder Erkundungsbeweis). (*Fasching* LB² Rz 659; *Delle-Karth*, Die Mangelhaftigkeit des Verfahrens im Berufungssystem des österreichischen Zivilprozessrechts, ÖJZ 1993, 10 ff;

JBI 1972, 478; RZ 1972/16). Diese diskretionäre Gewalt ist nur durch den übereinstimmenden Widerspruch beider Parteien gegen die Heranziehung von Urkunden und Zeugen (§ 183 Abs 2 ZPO) beschränkt – ein übereinstimmender Widerspruch beider Parteien gegen Augenschein, Sachverständigenbeweis und Parteienvernehmung ist wirkungslos. Jedenfalls setzt eine derart aktive Verfahrensgestaltung durch den Richter (der bei der Stoffsammlung zumindest gleichrangig, jedenfalls aber eigenverantwortlich an die Seite der Parteien tritt) engagierte Richterpersönlichkeiten voraus, die den Akt genau studieren, sich auf die Verhandlung eingehend vorbereiten, entschlossen sind und den Prozessablauf fest in der Hand haben. – „Für manchen Richter mag es angenehmer sein, die Anträge der Parteien abzuwarten und sich von ihnen den Gang des Prozesses vorschreiben zu lassen – diese Grundhaltung ist aber mit der Rechtspflegeaufgabe des Richters im sozialen Rechtsstaat unvereinbar.“ (*Fasching* LB² Rz 665)

3. Materielle Prozessleitung nach neuer Rechtslage

Neben die weiter geltenden §§ 182 und 432 ZPO tritt ab 1. 1. 2003 der neue (im Begutachtungsverfahren heftig umstrittene) § 182 a ZPO: „Das Gericht hat das Sach- und Rechtsvorbringen der Parteien mit diesen zu erörtern. Außer in Nebenansprüchen darf das Gericht seine Entscheidung auf rechtliche Gesichtspunkte, die eine Partei **erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat**, nur stützen, wenn es diese mit den Parteien erörtert (§ 182) und ihnen **Gelegenheit zur Äußerung** gegeben hat.“

Der wesentliche Inhalt dieser Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens („Rechtsgesprächs“) sowie der wesentliche Inhalt des Prozessprogramms (§ 258 Abs 1 Z 4 ZPO) sind gemäß § 208 Abs 1 Z 2 a ZPO im Verhandlungsprotokoll festzuhalten.

Nach dem Wunsch des Gesetzgebers (RV 962 der Beilagen, 25) sollen der Richter und die Parteien im Rahmen der „**Arbeitsgemeinschaft Zivilprozess**“ während des gesamten Erkenntnisverfahrens den Prozessstoff (insbesondere das Vorbringen) „sichten“, um

- das Verfahren nicht durch irrelevante Beweisaufnahmen zu verzögern und
- „Überraschungsentscheidungen“ zu vermeiden.

„Damit soll auch in jenen Konstellationen, in denen das Gericht sich von den Parteien als relevant erachteten rechtlichen Gesichtspunkten lösen möchte, vermieden werden, dass die Ausrichtung des Verfahrens mangels Erörterung auch dieser Gesichtspunkte für eine Partei im Dunkeln bleibt und sie so die Gelegenheit versäumt, für ihren Prozessstandpunkt günstiges Vorbringen zu erstatten.“ (RV 962 der Beilagen, 26)

Die damit verbundene Zurückdrängung anwaltlicher Prozesstaktik – die Bedeutung des von vornherein rechtlich versierten Parteienvertreters wird zu Gunsten des vom Richter im Rahmen des „Rechtsgesprächs“ aufgeklärten Parteienvertreters zurückgedrängt – nimmt der Gesetzgeber zur „Verbesserung der Qualität der Entscheidungsfindung“ (RV 962 der Beilagen, 26) wohl bewusst in Kauf.

Nach dem Ministerialentwurf aus dem Sommer 2001 hätte das Revisionsgericht seine Entscheidung nur auf eine Rechtsansicht stützen dürfen, die gemäß § 182 a ZPO in I. Instanz mit den Parteien zureichend erörtert und protokolliert wurde (§ 504 Abs 3 ZPO idF des Ministerialentwurfs). Hätte das Revisionsgericht in der Sache selbst entscheiden wollen, wäre es also an „erörterte

und protokollierte" Rechtsansichten des Erstgerichtes gebunden gewesen, wodurch der Oberste Gerichtshof zum Kassationsgerichtshof geworden wäre.

Nach Expertengesprächen wurde die zuletzt genannte Bestimmung (sowie eigens geschaffene Aufhebungsgründe wegen mangelhafter Erörterung/Protokollierung von Rechtsansichten (§§ 496 Abs 1 Z 4, 503 Z 2a ZPO idF des Ministerialentwurfs) ersatzlos aus dem Entwurf gestrichen und § 182 a ZPO über Vorschlag von Vertretern des Obersten Gerichtshofes – der diese Bestimmung schon nach der alten Rechtslage auch in Österreich für anwendbar hielt (MietSlg 49.666) – an § 278 Abs 3 dZPO in der bis 31. 12. 2001 geltenden Fassung angegliedert.

Der in MietSlg 49.666 (OGH 14. 1. 1997, 4 Ob 2347/96t) veröffentlichte Leitsatz (ohne Quellenzitate) lautet: „Gerichte, auch Rechtsmittelgerichte, dürfen die Parteien nicht mit einer Rechtsauffassung überraschen, die diese nicht bedacht haben und auf die sie vom Gericht nicht aufmerksam gemacht wurden.“ In Österreich gilt somit, wenngleich eine ausdrückliche gesetzliche Regelung fehlt, dasselbe, was § 278 Abs 3 dZPO festlegt. Danach darf das Gericht seine Entscheidung auf einen rechtlichen Gesichtspunkt, den eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, soweit nicht nur eine Nebenforderung betroffen ist, nur dann stützen, wenn es Gelegenheit zur Äußerung dazu gegeben hat. **Es kommt nicht darauf an**, ob die Partei oder ihr Vertreter diesen Gesichtspunkt und seine Erheblichkeit hätte müssen erkennen.

Damit wird bis zu einer Herausbildung eigenständiger österreichischer Judikatur die deutsche Judikatur zu § 278 Abs 3 dZPO aF bei der Auslegung des § 182 a ZPO zu berücksichtigen sein. Die deutsche ZPO wurde mit Wirkung zum 1. 1. 2002 (Artikel 2 I Z 20 – RG vom 27. 7. 2001 BGBl 1887) im Bereich der materiellen Prozessleitung novelliert, wodurch die maßgebliche Bestimmung (die sich nunmehr in § 139 Abs 2 dZPO findet) einen etwas veränderten Inhalt bekam: „Auf einen Gesichtspunkt, den eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, darf das Gericht, soweit nicht nur eine Nebenforderung betroffen ist, seine Entscheidung nur stützen, wenn es darauf hingewiesen und Gelegenheit zur Äußerung dazu gegeben hat. Dasselbe gilt für einen Gesichtspunkt, den das Gericht anders beurteilt als beide Parteien.“

Wie schmal der Grat zwischen rechtlicher **Überrumpelung und Befangenheit** ist, zeigen deutsche Judikaturzitate (*Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, Zivilprozessordnung*⁵⁰ Rz 1 bis 106 zu § 139 dZPO; dieselben *Zivilprozessordnung*⁵⁸ Rz 1 bis 24 zu § 278 dZPO aF):

Die Qualität der rechtlichen Erörterung zeigt das Niveau des Gerichts. Es ehrt das Gericht, den Parteien seine vorläufige Beurteilung offen darzulegen und um zur besseren Beurteilung brauchbare Gesichtspunkte zu bitten. Dergleichen selbstkritische Offenheit erweist sich in der Praxis täglich als ungemein anregend und förderlich und führt oft genug zu überraschenden Wendungen (Rz 12 zu § 278 dZPO aF). Der Richter, der die Parteien freimütig an seinen bisherigen, ja stets nur vorläufigen rechtlichen und tatsächlichen Erwägungen und Beurteilungen teilnehmen lässt, zeigt gerade dadurch seine wahre Unparteilichkeit und Bereitschaft, sich eines Besseren belehren zu lassen. Das ehrt ihn. (Rz 18 zu § 139 dZPO nF)

Allerdings treibt die in Rede stehende Bestimmung das Gericht hart an den Rand einer Super-Berater-Funktion, die überhaupt nicht seiner wahren Aufgabe entspricht, auch wenn es den Schwachen schützen soll (Rz 21 zu § 278 Abs 3 dZPO aF). Frei-

lich darf diese Bestimmung weder zu einer Gedankenfaulheit der Parteien oder ihrer Prozessbevollmächtigten noch dazu führen, das Gericht zu einer Offenbarung zu zwingen, die dann zum Vorwand allzu durchsichtiger Ablehnungsversuche benutzt werden könnte (Rz 11 zu § 278 Abs 3 dZPO aF).

Sogar ein „breit dahinfließendes Sach- und Rechtsgespräch“ kann segensreich sein (Rz 11 zu § 278 Abs 3 dZPO aF; Rz 36 zu § 139 dZPO nF).

4. Die Tatbestandsmerkmale des § 182 a ZPO

a) „Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens“

Welchen Grund gibt es, das Rechtsvorbringen der Parteien zu erörtern, wenn der Sachverhalt vollständig und bestimmt im Sinne des § 178 ZPO vorliegt? MUSS auch das Rechtsvorbringen zu einem außer Streit stehenden Sachverhalt mit den Parteien erörtert werden?

b) „Rechtliche (oder auch tatsächliche?) Gesichtspunkte“

Derartige „Gesichtspunkte“ sind „in Betracht kommende“ gesetzliche oder vertragliche Vorschriften (also zB auch eine Vertragsklausel) und überhaupt jede in Rechtsprechung und Lehre vertretene Ansicht (Rz 38 zu § 139 dZPO nF).

Die Abgrenzung des rechtlichen vom tatsächlichen Gesichtspunkt ist fließend: Ob jemand eine Überholspur benutzt hat, ist eine tatsächliche Frage, wenn es um den Fahrverlauf (in der Natur) geht, jedoch eine Rechtsfrage, wenn es darum geht, ob der ermittelte oder außer Streit stehende Fahrverlauf als Benutzung einer Überholspur zu werten ist (Rz 13 zu § 278 Abs 3 dZPO aF).

c) „Erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten“

Erkennbarkeit: Maßgeblich ist eine objektive Beurteilung aus der Sicht eines den bisherigen Prozessverlauf kennenden Rechtskundigen.

„Übersehen“ hat auch derjenige, der einmal den rechtlichen Gesichtspunkt selbst genannt hat, aber jedenfalls jetzt erkennbar nicht mehr an ihn denkt oder ihn jetzt offenbar anders versteht.

„Für unerheblich gehalten“ hat auch derjenige, der den Gesichtspunkt früher für erheblich hielt, inzwischen aber, aus welchem Grund auch immer, erkennbar seine Rechtsmeinung geändert hat. Im Zweifel ist ein Hinweis erforderlich. Freilich muss das Gericht beim Anwalt „das Grundwissen“ als vorhanden annehmen dürfen. Ein Hinweis ist jedenfalls dann entbehrlich, sobald und soweit ihn der Prozessgegner schon gegeben hat (vgl für Österreich *ecolex* 1991, 109).

Beispiele:

Ein gerichtskundiger oder offenkundiger, von keiner Partei vortragener Sachverhalt, ein beabsichtigtes Abweichen von höchstrichterlicher Rechtsprechung oder vom vorinstanzlichen Urteil, **Verkennung der Beweislast** (Rz 14, 15, 16, 21 zu § 278 Abs 3 dZPO aF, Rz 39, 40, 41, 46 zu § 139 dZPO nF).

Überschießende Beweisergebnisse (aus dem Sachverständigengutachten oder aus Aussagen von Zeugen/Parteien), die nach Ansicht des Gerichts „in den Rahmen des geltend gemachten Klagsgrundes oder der erhobenen Einrede fallen“ (MGA-ZPO¹⁵ E 35 zu § 182 ZPO), müssen wohl in Zukunft immer gemäß § 182 a erörtert werden (weil sie „erkennbar übersehen“ wurden). Damit wird in Zukunft auch das Problem „überschießender Feststellungen“ (Feststellungen auf Grund von Bewe-

aufnahmen, die im Parteivorbringen keine Deckung finden) zurückgedrängt werden können. (Man kann als Erstrichter diesem Problem aber auch dadurch „begegnen“, dass man überschießende Beweisergebnisse nicht protokolliert.)

d) Entscheidungsrelevanz („Entscheidung auf rechtliche Gesichtspunkte ...stützen“)

Nicht entscheidungserheblich ist eine Frage, die nur im Rahmen einer Zusatzbegründung beantwortet wird oder eine in der Entscheidung offen bleibende Frage (Rz 17 zu § 278 Abs 3 dZPO aF, Rz 42 zu § 139 dZPO nF). Nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 26) sollen nur jene rechtlichen Umstände erörterungspflichtig sein, die entweder von den Parteien oder vom Gericht unterschiedlich beurteilt werden oder bislang noch gar nicht in Betracht gezogen worden sind, jeweils aber voraussichtlich entscheidungswesentlich sein könnten.

e) Hauptanspruch–Nebenanspruch

Eine Hinweispflicht besteht, wenn es um mehr als um eine bloße Nebenforderung (Zinsen, Kosten) geht; auch ein geringfügiger Teil der Hauptforderung bleibt Hauptanspruch. (Rz 18 zu § 278 Abs 3 dZPO aF; Rz 43 zu § 139 dZPO nF).

f) „Gelegenheit zur Äußerung“

Die Partei muss sich – wenn zumutbar – sofort äußern, besonders wenn sie durch einen rechtskundigen Prozessbevollmächtigten vertreten wird. Freilich darf keine Farce herauskommen: Die Partei muss die Äußerung bedenken und ihre Tragweite absehen können.

Ob eine Pause eingelegt werden muss, um der Partei zB das Nachschlagen in der Gerichtsbibliothek zu ermöglichen, ob eine Frist zu setzen und ein neuer Verhandlungstermin anzuberaumen ist, hängt vom Einzelfall ab. Jedenfalls darf das Recht zur Äußerung nicht als Vorwand für Denkfaulheit oder Verzögerungstaktik missbraucht werden (Rz 20 zu § 278 Abs 3 dZPO aF; Rz 45 zu § 139 dZPO nF).

g) Umfang der Erörterungs-(Hinweis-)pflicht

Das Gericht braucht seine rechtlichen Erwägungen nur knapp zu umreißen, sodass die Parteien „miterwägen“ können. Die Erörterung darf nicht zur öffentlichen Beratung des gesamten Problems zwingen. Keineswegs ist eine erschöpfende Darlegung des wissenschaftlichen Meinungsstands notwendig (Rz 46 zu § 139 dZPO nF).

Jedenfalls erscheint es ratsam, im Urteil kurz darzulegen, weshalb eine Erörterung zu bestimmten Gesichtspunkten nicht für notwendig gehalten wurde.

Eine umfassende Darstellung zu erörternder Gesichtspunkte nach deutscher Rechtslage findet sich in den Rz 51 bis 106 zu § 139 dZPO nF.

5. Das Protokoll über das „Rechtsgespräch“ (§§ 182 a, 208 Abs 1 Z 2a ZPO)

Das Verhandlungsprotokoll ist eine öffentliche Urkunde, die vollen Beweis für den Verlauf und den Inhalt der Verhandlung liefert (§ 215 Abs 1 ZPO). Schon bisher galt die Anleitungsverpflichtung gegenüber unvertretenen Parteien im Sinne des § 432 ZPO als nicht eingehalten, wenn diese Anleitung nicht im Protokoll beurkundet war (MietSlg 41.557).

Die Protokollierung des Inhalts des „Rechtsgesprächs“ (§ 182 a ZPO) dient

- der Dokumentation der gewonnenen Erkenntnisse,
- der Beurteilung, inwieweit neues verfahrensverzögerndes Vorbringen nach § 179 ZPO als grob schuldhaft verspätet anzusehen ist und
- der Beurteilung, inwieweit rechtliche Gesichtspunkte, auf die sich das Gericht in der Entscheidung stützt, für die Parteien (auf Grund der Erörterung) erkennbar als erheblich anzusehen waren.

Nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 27) soll im Sinne eines straffen Resümee- oder Abschnittsprotokolls der Kern des Rechtsgesprächs (die Ermittlung der Streitpunkte und ihre rechtlichen Auswirkungen) protokolliert werden, ohne das Rechtsgespräch detailgetreu zu dokumentieren oder gar den Umfang und die Detailliertheit einer rechtlichen Beurteilung in einem Urteil zu erreichen.

Von entscheidender Bedeutung für die Abgrenzung des Streitgegenstandes von bloß erörterten rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten wird sein, dass im Protokoll – auch optisch markant – das Protokoll über das Rechtsgespräch vom (allenfalls darauf aufbauenden) Tatsachen- und Rechtsvorbringen der Parteien getrennt wird.

IV. Die „etwas ausgeweitete“ (RV 962 der Beilagen, 23) Präklusionsvorschrift des § 179 ZPO

Durfte bisher „kein vernünftiger Zweifel darüber bestehen, dass durch die neuen Angaben und Beweise der Prozess verschleppt werden soll“ (§ 179 Abs 1 Satz 2 ZPO idF Artikel VII Z 10 lit a WGN 1997), muss in Zukunft – insbesondere im Hinblick auf die Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens gemäß § 182 a ZPO – ein besonders schwerwiegender – grob schuldhafter – Verstoß gegen die Prozessförderungspflicht vorliegen (und wie bisher die Zulassung des späten Vorbringens die Erledigung des Verfahrens erheblich verzögern), damit ein Zurückweisungsbeschluss gefasst werden darf.

Durch die Verwendung der Wortfolge „grob schuldhaft“ sollen – im Vergleich zum bisher notwendigen Vorwurf einer Verschleppungsabsicht – die subjektiven Voraussetzungen für die Präklusion abgesenkt werden. Nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 23, 24) ergibt sich aus dem Zweck der Norm zwingend, dass aufwendige Erhebungen, die notwendigerweise den Zweck des Zurückweisungsrechts konterkarieren würden, zu vermeiden sind. Im Regelfall werde sich bereits aus der Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens ableiten lassen, ob ein Vorbringen grob schuldhaft verspätet ist. Wurde das angesprochene Thema im Zuge des Rechtsgesprächs als relevant erachtet und der Partei vom Gericht Gelegenheit gegeben, ihr Vorbringen „entsprechend (in eine bestimmte Richtung)“ (RV 962 der Beilagen, 24) – das erscheint diskussionswürdig – zu ergänzen, werde nach der Lebenserfahrung eine grob fahrlässige Verletzung der Prozessförderungspflicht indiziert sein, wenn die Partei ohne Angabe von Gründen, warum sie der Aufforderung des Gerichts nicht zeitgerecht nachgekommen ist, dieses Vorbringen erst dann verfahrensverzögernd erstattet, wenn bereits das Ende der Beweisaufnahmen absehbar ist. **Es wird also – insbesondere bei der Beurteilung durch das Rechtsmittelgericht – auf die im Protokoll festgehaltenen Ergebnisse des Rechtsgesprächs ankommen**, ob wegen der Zurückweisung des Vorbringens ein Stoffsammlungsmangel vorliegt.

In § 180 Abs 2 ZPO, der Nachfolgebestimmung des (aufgeho-

benen) § 181 Abs 2 ZPO, wird dem Richter das Recht eingeräumt, den Parteien aufzutragen,

- binnen einer ihnen gleichzeitig zu setzenden Frist
- Vorbringen zu erstatten (dieser Auftrag wird wohl im Sinne des § 182 a ZPO inhaltlich bestimmt sein müssen)
- die als Beweismittel zu benutzenden Urkunden und Augenscheinsgegenstände bei Gericht zu erlegen
- den Vor- und Familiennamen sowie die Anschrift einzunehmender Zeugen bekannt zu geben.

Kommt die Partei einem solchen Auftrag **ohne genügende Entschuldigung** nicht fristgerecht nach, so kann dieses Vorbringen auf Antrag oder von Amts wegen

- zurückgewiesen
- **oder die Unterlassung im Sinne des § 381 ZPO gewürdigt werden.**

(An dieser Bestimmung fällt auf, dass darin der für die vorbereitende Tagsatzung wichtige „informierte Vertreter“ nicht genannt wird.)

Aus dem Zusammenhalt von § 179 ZPO und § 180 Abs 2 ZPO ergibt sich: Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge können nur dann verspätet sein, wenn trotz Erörterung der entscheidungsrelevanten „Rechtsansichten“ und trotz „Gelegenheit“, das Vorbringen zu ergänzen (§ 182 a ZPO), kein Tatsachenvorbringen erstattet, kein Beweisantrag gestellt wurde. Selbst ein verspätetes Vorbringen/ein verspäteter Beweisantrag wird aber durch „genügende Entschuldigung“ (§ 180 Abs 2 ZPO) zulässig.

Eine Entschuldigung (für ein verspätetes Tatsachenvorbringen/einen verspäteten Beweisantrag) ist bis zur „groben Schuld“ im Sinne des § 179 ZPO „genügend“ im Sinne des § 180 Abs 2 ZPO.

V. Vorbereitende Tagsatzung (statt erster Tagsatzung, leerer Schriftsätze und nichtssagender Beweisbeschluss-tagsatzung)

Die erste Tagsatzung (ihre Funktionen übernimmt die Klagebeantwortung) und der Beweisbeschluss werden beseitigt. Nach rechtzeitiger Überreichung der Klagebeantwortung (oder des Einspruchs) beraumt der Richter die **vorbereitende Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung** so an, dass den Parteien ab der Zustellung der Ladung mindestens eine Frist von 3 Wochen zur Vorbereitung auf die Streitverhandlung offen bleibt (§ 257 Abs 1 ZPO); in diesem Zusammenhang erteilt er Anordnungen nach § 180 Abs 2 ZPO (§ 257 Abs 2 ZPO).

Vorbereitende Schriftsätze müssen gemäß § 257 Abs 3 ZPO spätestens eine Woche vor der vorbereitenden Tagsatzung bei Gericht und beim Gegner einlangen (§ 257 Abs 3 ZPO).

Der Richter und die Parteien sollen sich nach dem Wunsch des Gesetzgebers (RV 962 der Beilagen. 33) eingehender, als dies bisher notwendig war, auf die erste Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vorbereiten und sich intensiv mit der Sach- und Beweislage, aber auch den damit verbundenen Rechtsfragen befassen. Die prozessleitenden Anordnungen zur Einleitung der Streitverhandlung sind gemäß § 257 Abs 4 ZPO durch kein Rechtsmittel anfechtbar. Dies ist insbesondere für die Entscheidung über die Zulassung eines die einwöchige Frist nicht mehr währenden Schriftsatzes von Bedeu-

tung [dass derartige Schriftsätze nicht von der Kostenersatzpflicht nach den §§ 41 ff ZPO erfasst werden sollen, ist ein weiterer Wunsch des Gesetzgebers (RV 962 der Beilagen, 33)].

Die vorbereitende Tagsatzung ist gemäß § 258 Abs 1 ZPO ein Teil der mündlichen Streitverhandlung; sie dient

1. der Entscheidung über die Prozesseinreden, soweit darüber nicht schon nach § 189 Abs 2 ZPO abgesondert verhandelt und entschieden wurde,
2. dem Vortrag der Parteien gemäß §§ 177 bis 179 ZPO,
3. der Erörterung des Sach- und Rechtsvorbringens „auch in rechtlicher Hinsicht“ (vgl § 182 a ZPO),
4. der Vornahme eines **Vergleichsversuches** sowie bei dessen Scheitern der Erörterung des weiteren Fortgangs des Prozesses und der Bekanntgabe des **Prozessprogramms** sowie
5. – soweit zweckmäßig – auch der Einvernahme der Parteien und der Durchführung des weiteren **Beweisverfahrens**.

Gemäß § 258 Abs 2 ZPO haben die Parteien und ihre Vertreter dafür zu sorgen, dass in der vorbereitenden Tagsatzung der Sachverhalt und Vergleichsmöglichkeiten umfassend erörtert werden können. Zu diesem Zweck **ist die Partei oder soweit diese zur Aufklärung des Sachverhalts nicht beitragen kann, eine informierte Person zur Unterstützung des Vertreters stellig zu machen.**

Da der informierte Vertreter in § 180 Abs 2 ZPO nicht erwähnt wird, gibt es keine Sanktionen gegen dessen Fernbleiben von der vorbereitenden Tagsatzung. Um die Präklusionsfolge des § 381 ZPO auszulösen, kann aber jedenfalls die Partei (wie schon bisher) auch unmittelbar zur Parteienvernehmung im Rahmen der vorbereitenden Tagsatzung geladen werden.

Die vorbereitende Tagsatzung soll die Streitpunkte (aber auch die in Wahrheit nicht/kaum umstrittenen Punkte) sowie die Vergleichsmöglichkeiten klar zu Tage treten lassen, aber auch einen Prozessfahrplan darstellen und so die Weichen für den Ablauf des weiteren Erkenntnisverfahrens stellen.

In der „Arbeitsgemeinschaft Zivilprozess“ – jedenfalls aber unter Leitung des Richters – soll ein „Prozessprogramm“ (§ 258 Abs 1 Z 4 ZPO) erarbeitet werden, das nicht nur den Inhalt des Beweisbeschlusses übernimmt, sondern auch den Zeithorizont und die Reihenfolge der Beweisaufnahmen vorgibt. Der wesentliche Inhalt des Prozessprogramms ist gemäß § 208 Abs 1 Z 2 a ZPO im Verhandlungsprotokoll festzuhalten.

Diesem Prozessprogramm kommt keine „Entscheidungsqualität“ (RV 962 der Beilagen, 34) zu. Es ist jederzeit abänderbar und nicht anfechtbar.

Im bezirksgerichtlichen Verfahren kann die vorbereitende Tagsatzung gemäß § 440 Abs 1 ZPO auf die Entscheidung über Prozesseinreden und den Vortrag der Parteien (§ 258 Abs 1 Z 1 und 2 ZPO) beschränkt werden, wenn „insbesondere nach dem Inhalt der Klage“ anzunehmen ist, dass sich der Beklagte nicht in den Streit einlassen werde. Ob damit die Hintertür für die Wiedereinführung erster Tagsatzungen (im 5-Minuten-Takt) geöffnet wird, bleibt abzuwarten.

VI. Ausweitung des Mahnverfahrens

Das Mahnverfahren als Mittel zur Streitvermeidung und zur Schaffung eines schnellen und kostengünstigen Exekutionstitels

für unstrittige Zahlungsansprüche wird für Klagen auf Zahlung eines € 30.000,- nicht übersteigenden Geldbetrags – also auch im Gerichtshofverfahren – einzuleiten sein.

Durch § 244 Abs 1 Z 4 ZPO wird klargestellt, dass im Mahnverfahren vor Erlassung des Zahlungsbefehls jedenfalls auch die Schlüssigkeit der Klage zu prüfen ist (insbesondere die im Gerichtshofverfahren üblicherweise komplexeren Sachverhalte müssen in Zukunft in die Mahnklage „passen“).

Der – binnen **4 Wochen** einzubringende – Einspruch hat im Gerichtshofverfahren den Inhalt einer Klagebeantwortung aufzuweisen (§ 246 Z 4 ZPO).

Der Gesetzgeber regt an (RV 962 der Beilagen, 31), im Zahlungsbefehl optisch besser zum Ausdruck zu bringen, dass die Gerichtsentscheidung lediglich auf den ungeprüften Tatsachenbehauptungen des Klägers beruht; vor den bedeutenden finanziellen Konsequenzen im Gerichtshofverfahren sollen die Beklagten auch durch die Belehrung geschützt werden, dass der Einspruch im Gerichtshofverfahren der Vertretung durch einen Rechtsanwalt bedarf (§ 246 Z 4 ZPO) und im Fall der Erhebung des Einspruchs das ordentliche Verfahren über die Klage stattfinden wird (§ 246 Abs 1 Z 5 ZPO).

Im Jahr 1999 betrug die Einspruchsquote 7%: Ob die für die Gerichtshöfe angestrebte Aufwandsersparnis und verfahrensbeschleunigende Wirkung erreicht wird, hängt davon ab, ob auch im Gerichtshofverfahren mit einer derart geringen Einspruchsquote gerechnet werden kann und ob die Schlüssigkeitsprüfung keinen erheblichen Zeitaufwand erfordert (im Jahr 2000 betrug in 3.554 Gerichtshof-Fällen der Streitwert über 1 Mio ATS – in 852 Fällen wurde ein Versäumnungsurteil erlassen).

VII. Ausweitung und Vereinfachung der Fälle des Versäumnungsurteils: Zurückdrängung des Widerspruchs

Ein Versäumnungsurteil ergeht,

- wenn der Beklagte die Frist zur Klagebeantwortung versäumt, auf Antrag des Klägers (§ 396 Abs 1 ZPO),
- wenn der Verfahrensgegner vor seiner **mündlichen** Streiteinlassung [nach Klagebeantwortung, Einspruch (§ 396 Abs 2 ZPO) oder nach Einwendungen im Mandats- oder Bestandsverfahren (§§ 552 Abs 6, 571 Abs 4 ZPO) von einer Tagsatzung ausbleibt, auf Antrag der erschienenen Partei.

Das „unechte“ Versäumnungsurteil (das nie ein Versäumnungsurteil war) wird beseitigt: „Das Fernbleiben einer Partei, welche sich bereits durch mündliches Vorbringen zur Hauptsache in den Streit eingelassen hat, von einer Tagsatzung hindert weder den Fortgang des Verfahrens noch berechtigt es die andere Partei dazu, die Fällung eines Versäumnungsurteils zu beantragen.“ (§ 399 ZPO)

Der Vorschlag, nach Nichterstattung der Klagebeantwortung **von Amts wegen** ein Versäumnungsurteil zu erlassen, wurde nicht Gesetz, „um nicht eine Vielzahl (infolge außergerichtlicher Einigung) unnötiger Versäumnungsurteile herbeizuführen (und damit die Arbeitsbelastung der Gerichte zu vermehren und überflüssige Portokosten zu verursachen)“.

§ 442 Abs 1 ZPO übernimmt für das bezirksgerichtliche Verfahren den Grundsatz, dass auf Antrag des Erschienenen **vor mündlichem Vorbringen zur Hauptsache des Gegners** ein Versäumnungsurteil nach § 396 ZPO zu fällen ist.

Für das Gerichtshofverfahren (und für anwaltlich vertretene Parteien im bezirksgerichtlichen Verfahren) „sind die Bestimmungen über das Ruhen des Verfahrens (§§ 168 bis 170 ZPO) sinngemäß anzuwenden“ (§ 398 Abs 1 ZPO), so lange der Gegner des Säumigen keinen Antrag auf Erlassung eines Versäumnungsurteils stellt. Innerhalb der dreimonatigen Frist des § 398 Abs 2 ZPO kann das Verfahren nur durch einen Antrag auf Fällung eines Versäumnungsurteils fortgesetzt werden.

Angesichts der im bezirksgerichtlichen Verfahren bestehenden erweiterten Anleitungs- und Belehrungserfordernisse (§ 432 ZPO) ermöglicht aber § 442 Abs 2 ZPO dem unvertretenen Gegner der säumigen Partei anstelle eines Antrages auf Erlassung eines Versäumnungsurteils neues tatsächliches Vorbringen (insbesondere zur Schlüssigkeit der Klage). Das darüber anzufertigende Protokoll ist der säumigen Partei gleichzeitig mit einer Ladung zu einer weiteren Tagsatzung zu übermitteln. „Die weitere Säumnis des Gegners steht sodann der Berücksichtigung des zu Protokoll festgestellten Vorbringens bei der Fällung des Versäumnungsurteils nicht mehr entgegen.“ (§ 442 Abs 2 letzter Satz ZPO)

Während in der Regierungsvorlage noch die Abschaffung des Widerspruchs gegen das Versäumnungsurteil vorgesehen war, enthält das Gesetz – auf Grund eines Abänderungsantrages des Justizausschusses (1049 der Beilagen) nur noch eine Einschränkung: Der Widerspruch soll nur dann zulässig sein, **wenn die erste Verfahrenshandlung versäumt wird und dies zu einem Versäumnungsurteil führt**, nicht aber wenn (nach Klagebeantwortung, Einspruch oder Einwendungen) eine weitere Verfahrenshandlung versäumt wird. (§ 397 a Abs 1, § 442 a Abs 1 ZPO)

Gemäß § 442 a Abs 1 ZPO kann eine Partei in einem Verfahren nur einmal Widerspruch gegen ein Versäumnungsurteil erheben.

VIII. Anwendungserweiterung des § 273 ZPO

Dem § 273 Abs 2 ZPO wird folgender Satz angefügt: „Gleiches gilt auch für einzelne Ansprüche, wenn der begehrte Betrag jeweils € 1.000,- nicht übersteigt.“

Auszug aus dem Allgemeinen Teil der Erläuterungen (RV 962 der Beilagen, 20): „Im Interesse einer ökonomischeren Verfahrensführung und der Verfahrensbeschleunigung soll gleich der **Höhe** nunmehr auch der **Grund eines Anspruches, der € 1.000,- nicht übersteigt**, – unabhängig davon, ob er allein oder gemeinsam mit Ansprüchen von höherem Streitwert geltend gemacht wird – **ohne Durchführung eines Beweisverfahrens der richterlichen Ermessensentscheidung unterliegen**, wenn die **Beweisaufnahme mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten** verbunden ist, also etwa im Hinblick auf den Streitwert **in krasser Weise unwirtschaftlich** wäre. Eine solche Regelung trägt auch der Forderung nach Erleichterung des **Zugangs zum Recht** bei geringfügigen Streitwerten Rechnung, weil nur so das **Prozesskostenrisiko minimiert** und eine **ökonomisch sinnvolle Streitbereinigung** erwirkt werden kann.“

Schon bisher konnte der Richter gemäß § 273 Abs 2 ZPO **über den Grund und die Höhe** eines Anspruchs „nach freier Überzeugung“ (also ohne Beweisaufnahmen) entscheiden, wenn dieser Anspruch

- einer von mehreren in derselben Klage geltend gemachten war,
- wenn er im Verhältnis „zum Gesamtbetrag“ unbedeutend war

und wenn sich sein Grund und/oder seine Höhe nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten feststellen ließ (*Rechberger* in *Rechberger*, ZPO² Rz 8 zu § 273 ZPO).

Die Regierungsvorlage, die den Zivilprozess als „soziales Übel“ betrachtet (962 der Beilagen, 36), verneint ein schützenswertes Interesse daran, über einen „einzelnen Anspruch“, dessen Höhe € 1.000,- nicht übersteigt, ein Beweisverfahren durchzuführen, das mit Schwierigkeiten und Kosten verbunden ist, die in „keinem Verhältnis zum jeweiligen Punktum“ stehen.

Zur **Abgrenzung der einzelnen „Ansprüche“** (die jeweils € 1.000,- nicht übersteigen dürfen) wird es wohl notwendig sein, strikt die zweigliedrige Streitgegenstandstheorie anzuwenden, zumal für die Anwendbarkeit des § 273 Abs 2 ZPO nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 36) „lediglich die Höhe des jeweils geltend gemachten Anspruchs“ maßgeblich ist und „eine Zusammenrechnung hiebei nicht stattfindet“.

Bis zu einer Anspruchshöhe von € 1.000,- werden also in Zukunft – je nach Naturell des Erstrichters – richterliche Erfahrung, allgemeine Lebenserfahrung und Zwischenergebnisse teilweise durchgeführter Beweisverfahren (vgl MGA-ZPO¹⁵ E 7 zu § 273 ZPO mwN) oder umfangreiche Beweisaufnahmen, die Grundlage für eine (im zuletzt genannten Fall die Bezeichnung kaum noch verdienende) Ermessensentscheidung sein können. Da die Frage der Anwendbarkeit des § 273 ZPO eine Verfahrensfrage ist und zu viele Beweisaufnahmen nie einen Verfahrensmangel begründen können, wird es an den Erstrichtern liegen, ob tatsächlich (wie vom Gesetzgeber gewünscht; RV 962 der Beilagen, 36) „die Rechtsdurchsetzungskosten für geringwertige, dem Grunde nach strittige Einzelsprüche“ in so engen Grenzen gehalten werden können, dass ihre Geltendmachung nicht an den Kosten eines unverhältnismäßig aufwendigen Beweisverfahrens scheitert.

Dass diese Ausweitung der (erst-)richterlichen Macht nicht zur Willkür verkommt, soll § 501 Abs 1 ZPO sicherstellen: „Ausgehend von der ständigen Rechtsprechung, wonach zwar die Entscheidung des Gerichts über die Tatsache der Anwendung des § 273 ZPO eine rein verfahrensrechtliche und daher – in gleicher Weise wie das Übergehen eines Beweisanbots – nach § 501 Abs 1 ZPO nicht mehr überprüfbare Frage zum Gegenstand hat, während das **Ergebnis der Anwendung** (hier also auch die Entscheidung über Bestehen oder Nichtbestehen der Forderung) eine Frage der – auch nach § 501 Abs 1 ZPO überprüfbaren – rechtlichen Beurteilung darstellt (vgl OGH 28. 1. 1999, 2 Ob 13/99x, OGH 4. 7. 1996, 6 Ob 2083/96h, OGH 1. 9. 1999, 9 ObA 101/99i ua), ist damit auch kein Rechtsschutzverlust in II. Instanz verbunden. Die vom Richter nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund seiner Lebenserfahrung und Menschenkenntnis und der Ergebnisse der gesamten Verhandlung vorzunehmende Beurteilung (*Rechberger* in *Rechberger* ZPO² Rz 5 zu § 273 mwN) ist im Fall der Bejahung der Anwendung des § 273 Abs 2 ZPO nicht nur der Höhe nach, sondern – für Forderungen nicht über € 1.000,- – auch dem Grunde nach stets im Rahmen der Rechtsrüge in II. Instanz überprüfbar.“ (RV 962 der Beilagen, 36).

IX. Der Sachverständige als Gehilfe und Beweismittel

1. Der Auftrag

Zur Verbesserung des Zeitmanagements im Rahmen der schriftlichen Gutachtenserstattung normiert die Zivilverfahrens-Novelle 2002 § 357 Abs 1 ZPO: „Das erkennende Gericht oder der mit der Leitung der Beweisaufnahme betraute Richter kann auch die

schriftliche Begutachtung anordnen. Dabei hat das Gericht dem Sachverständigen eine angemessene Frist zu setzen, binnen der er das schriftliche Gutachten zu erstatten hat. Ist die **Einhaltung** der dem Sachverständigen vom Gericht gesetzten **Frist** für diesen **nicht möglich**, so hat er dies dem Gericht **binnen 14 Tagen** ab Zustellung des Auftrags **mitzuteilen** und anzugeben, ob überhaupt und innerhalb welcher Frist ihm die Erstattung des Gutachtens möglich ist. Das Gericht kann dem Sachverständigen die Frist verlängern.“

Diese Zielvorgaben sollen nach dem Wunsch des Gesetzgebers möglichst frühzeitig einen Abstimmungsmechanismus und Informationsfluss zwischen Gericht und Sachverständigen in Gang setzen und so verfahrensbeschleunigend wirken (RV 962 der Beilagen, 37).

Nach meiner Einschätzung und Erfahrung bieten aber § 182 a (Rechtsgespräch) und § 258 (vorbereitende Tagsatzung) ZPO wesentlich mehr Gestaltungsmöglichkeiten zur Beschleunigung und effizienteren Gestaltung des Sachverständigenbeweises im Zivilprozess.

Lässt der Richter den Sachverständigen (der zuvor bereits den Akt studiert hat) an der vorbereitenden Tagsatzung teilnehmen, kann er ihm mündlich und schriftlich (im Tagsatzungsprotokoll) darlegen,

- von welchem feststehenden (außer Streit stehenden oder als Arbeitshypothese zu Grunde gelegten) Sachverhalt der Sachverständige ausgehen und mit den Mitteln seiner Fachkunde auf weitere Tatsachen schließen soll,
- welche Tatsachen er feststellen soll,
- auf Basis welchen Sachverhalts der Sachverständige Auskunft geben soll, ob und welche Erfahrungssätze in einem bestimmten Fachgebiet bestehen,
- dass der Sachverständige bei mehreren ins Kalkül einbezogenen Sachverhaltsvarianten zu jeder (oder bloß zu einzelnen vom Richter vorgegebenen) dieser Varianten ein Gutachten abgeben soll.

Es empfiehlt sich daher (vor allem in komplexeren Fällen) den Sachverständigen – zur Erarbeitung einer aussagekräftigen Befundgrundlage für die Gutachtenserstattung – nicht nur im Rahmen der mündlichen Streitverhandlung an der Befragung von Parteien und Zeugen mitwirken zu lassen, sondern auch im Rahmen der materiellen Prozessleitung (§§ 182, 182 a ZPO), möglichst anlässlich der vorbereitenden Tagsatzung eine „**Strategiebesprechung**“ mit dem Sachverständigen **und den Parteien** abzuhalten.

Dadurch können unter Zuhilfenahme des Expertenwissens des Sachverständigen

- die Tatsachenbehauptungen der Parteien so präzisiert werden, wie es § 182 a ZPO verlangt,
- (relevante) Fragen der Parteien schon im Gutachten (und nicht erst in der mündlichen Gutachtenserörterung) beantwortet werden,
- Zweifel des Sachverständigen über Umfang und Inhalt seines Auftrages beseitigt werden.

§ 404 a Abs 2 dZPO normiert in diesem Zusammenhang: „Soweit es die Besonderheit des Falles erfordert, soll das Gericht den Sachverständigen **vor Abfassung der Beweisfrage hören**, ihn in seine Aufgabe **einweisen** und ihm auf Verlangen den Auftrag **erläutern**.“

2. Der Sachverständigenbeweis in Abwesenheit des Richters:

Welche Beweisaufnahmen dürfen Sachverständige in Zukunft in **Abwesenheit des Richters** durchführen („Befragung“ von Personen/„Beischaftung“ von Urkunden/„Beiziehung“ von Subgutachtern/Augenschein)?

Der neue § 359 Abs 2 ZPO lautet: „Benötigt der Sachverständige die **Mitwirkung der Parteien oder dritter Personen** und wird ihm diese auf seine **Aufforderung** nicht unverzüglich geleistet, so hat der Sachverständige dies dem Gericht unter genauer Auflistung der erforderlichen **Mitwirkungshandlungen** und der entgegenstehenden Hindernisse mitzuteilen. Das Gericht hat sodann mit abgesondert nicht anfechtbarem Beschluss den Parteien das Erforderliche aufzutragen und ihnen hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Dieser Zeitraum ist in die dem Sachverständigen für die Begutachtung gesetzte Frist nicht einzurechnen. Kommen die Parteien der Aufforderung des Gerichts nicht fristgerecht nach, so hat der Sachverständige sein **Gutachten ohne Berücksichtigung des Fehlenden** zu erstatten. Werden die **fehlenden Informationen noch vor Ausarbeitung des Gutachtens nachgebracht**, so hat sie der Sachverständige sogleich zu berücksichtigen, ansonsten hat er ein **Ergänzungsgutachten** zu erstatten. **Die Kosten dieses Gutachtens tragen unabhängig vom Verfahrensausgang die säumigen Parteien zur ungeteilten Hand.**“

Der Gesetzgeber (RV 962 der Beilagen, 37) will durch diese Regelung die **Befassung des Gerichts auf jene Fälle reduzieren, in denen sich eine außergerichtliche Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen als unmöglich erweist**: in der großen Zahl der Verfahren sollte dadurch reibungsloser und schneller gearbeitet werden können. Es soll aber im Interesse einer geordneten Rechtspflege keiner Partei möglich sein, durch ihre Untätigkeit die Erstellung eines Gutachtens ad infinitum zu hindern und so den Abschluss des Verfahrens hinauszuzögern. Der säumigen (nicht ausreichend mitwirkenden) Partei soll aber eine „goldene Brücke“ dadurch gebaut werden, dass sie ihre Mitarbeit bis zum Abschluss (bis zur Fertigstellung) des Gutachtens (ohne Kostenfolgen) oder bis zum Schluss der Verhandlung I. Instanz (mit Kostenfolgen) – im vorrangigen Interesse einer inhaltlich richtigen Beurteilung durch den Sachverständigen – nachholt.

Der Sachverständige ist ein von den Parteien unabhängiges, zur Objektivität verpflichtetes Hilfsorgan des Gerichts, das dem Gericht – als Gehilfe – fremdes Erfahrungswissen verschafft und – als Beweismittel – die Kenntnis von Tatsachen vermittelt. Er bleibt immer Informations- und Erkenntnisquelle und hat **nie eine urteilende Funktion**. Nicht zuletzt auf Grund des notwendigen Vertrauens des Richters in die Person des Sachverständigen trifft ihn die **Pflicht zur persönlichen Gutachtenserstattung** (er darf lediglich Hilfskräfte beiziehen, die unter seiner fachlichen Anleitung arbeiten und kein abgesondert als Gutachten verwertbares Ergebnis produzieren). Es dürfte unbestritten sein, dass trotz des Wortlautes des § 359 Abs 2 ZPO (arg: „benötigt der Sachverständige die Mitwirkung ... dritter Personen, ...“) die **Beiziehung eines „Subgutachters“** durch den bestellten Sachverständigen (selbst mit Ermächtigung des Gerichts, aber ohne Bestellung durch gerichtlichen Beschluss) ein Verstoß gegen § 351 Abs 1 ZPO bleibt. Die Auswahl und die Bestellung von Hilfs- oder Subgutachtern muss jedenfalls dem Gericht vorbehalten bleiben. Dass der Vertrag zwischen dem gerichtlich bestellten Sachverständigen und dem Subgutachter kein öffent-

lich-rechtliches Rechtsverhältnis begründen und der Subgutachter daraus keinen Gebührenanspruch gegen die Republik Österreich ableiten kann, sei nur am Rand erwähnt.

Der OGH (31. 5. 1988, 10 Obs 17/87 = SZ 61/138) hielt schon bisher die **Befragung** der Parteien und „allenfalls dritter Personen“ durch den Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme für zulässig, stellte aber klar, dass darin **keine nur dem Gericht vorbehaltene Parteien- oder Zeugenvernehmung liegt**. Außerdem erging diese Entscheidung im Sozialrechtsverfahren, das nicht von der Parteienmaxime sondern von einer abgeschwächten Form des Untersuchungsgrundsatzes getragen ist. Demgemäß erwähnt der OGH, dass nach § 87 Abs 1 ASGG sämtliche notwendig erscheinenden Beweise von Amts wegen aufzunehmen sind.

§ 404 a Abs 4 dZPO anerkennt ausdrücklich eigenständige Ermittlungshandlungen des Sachverständigen: „Soweit es erforderlich ist, **bestimmt das Gericht**, in welchem Umfang der Sachverständige zur Aufklärung der Beweisfrage befugt ist, inwieweit er mit den Parteien in Verbindung treten darf und wann er ihnen die Teilnahme an seinen Ermittlungen zu gestatten hat.“ In Österreich fehlte zwar bisher ein Verbot eigenständiger Ermittlungshandlungen des Sachverständigen, doch durfte auf Grund des geltenden Legalitätsprinzips (Artikel 18 B-VG) daraus nicht auf eine gesetzliche Ermächtigung des Sachverständigen geschlossen werden.

§ 359 Abs 2 Satz 1 ZPO ermächtigt ausdrücklich den Sachverständigen, die Parteien oder „dritte Personen“ zu – nicht näher definierten – „**Mitwirkungshandlungen**“ aufzufordern. Dass es schon bisher zur alltäglichen – gesetzlich nicht geregelten – Praxis gehörte, Sachverständige außerhalb von Tagsatzungen selbstständige Erhebungen und Befragungen von Auskunftspersonen durchführen zu lassen, sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass § 359 Abs 2 ZPO keine ausreichende gesetzliche Grundlage für Beweisaufnahmen des Sachverständigen in **Abwesenheit des Richters** darstellt. Weiterhin besteht Bedarf, nachstehende Fragen (gesetzlich) zu regeln:

- Welche Erhebungen (insbesondere Befragungen) darf ein Sachverständiger selbstständig durchführen?
- Darf der Sachverständige Urkunden (etwa Krankengeschichten), die dem Gericht (und zumeist auch zumindest einer Partei) nicht vorliegen, im (oder gar ohne) Auftrag des Gerichts „beischaften“ und für sein Gutachten verwerten?
- Muss der – mit diskretionärer Gewalt ausgestattete – Sachverständige bei vernehmungähnlichen Befragungen in Abwesenheit des Richters ein kontradiktorisches Verfahren einhalten (Parteiöffentlichkeit, Belehrung über Aussageverweigerungsrechte, Zulassung/Nichtzulassung von Fragen der Parteienvertreter, Sitzungspolizei etc)?
- Sind die befragten Parteien oder „dritte Personen“ zur (wahrheitsgemäßen) Beantwortung der Fragen verpflichtet?
- Welche (strafrechtlichen) Sanktionen zieht die wahrheitswidrige Beantwortung der Fragen des Sachverständigen nach sich?
- Welche (insbesondere prozessualen; § 530 Abs 1 Z 2 ZPO) Konsequenzen ergeben sich, wenn Urteilsfeststellungen deswegen unrichtig sind, weil sie sich auf ein Sachverständigen-gutachten stützen, das wahrheitswidrige Aussagen von Auskunftspersonen zur Befundgrundlage gemacht hat?

X. Sonstige Neuerungen

- Die Gerichtsferien heißen „verhandlungsfreie Zeit“ (Artikel XXXVI EG-ZPO)
- § 45 ZPO lautet: „Hat der Beklagte durch sein Verhalten zur Erhebung der Klage nicht Veranlassung gegeben und den in der Klage erhobenen Anspruch sofort **bei erster Gelegenheit** anerkennt, so fallen die Prozesskosten dem Kläger zur Last. Er hat auch die dem Beklagten durch das eingeleitete gerichtliche Verfahren verursachten Kosten zu ersetzen.“
- Der vorzeitige Schluss der Verhandlung gemäß § 193 Abs 3 ZPO wird auch bei anderen ausstehenden Beweisergebnissen als der Beweisaufnahme durch den ersuchten Richter zugelassen.
- Die verhandlungsfreie Zeit hat auch auf die Klagebeantwortungsfrist keinen Einfluss (§ 225 Abs 2 ZPO); die Klagebeantwortungsfrist beträgt zwingend 4 Wochen (§ 230 Abs 1 ZPO).
- Berufet sich eine Partei zum Beweis ihrer Angaben auf **Urkunden**, so hat sie die **maßgeblichen Stellen bestimmt anzugeben oder hervorzuheben**. Diese Urkunden sind dem Gericht von der Partei in **geordneter und übersichtlicher Form vorzulegen**, falls nicht das Gericht selbst die Herbeischaffung und Vorlegung der Urkunden zu veranlassen hat (§ 297 ZPO). Nach der Regierungsvorlage (962 der Beilagen, 36) erübrigt sich damit aber nicht „die eingehende Beschäftigung des Gerichtes mit dem gesamten Inhalt jedes einzelnen Beweismittels“.
- Kann einer **Partei, die durch einen Rechtsanwalt vertreten ist**, eine Ladung zu ihrer Einvernahme an der angegebenen Adresse nicht zugestellt werden, so können alle **weiteren Ladungen zu Händen des Vertreters** erfolgen (§ 371 Abs 2 ZPO).
- Einer Partei, die sich **in einem Schriftsatz nicht verständlich auszudrücken vermag**, ist unter Setzung einer angemessenen Frist der Auftrag zu erteilen, den Schriftsatz nach Bestellung eines geeigneten Bevollmächtigten, erforderlichenfalls eines Rechtsanwalts, neuerlich einzubringen, andernfalls der Schriftsatz als nicht eingebracht anzusehen ist. § 84 Abs 3 ZPO gilt sinngemäß (§ 432 Abs 3 ZPO).
- Im Eheverfahren (§ 460 Z 2 ZPO) ist zur vorbereitenden Tagsetzung keine „informierte Person“ (§ 258 Abs 2 ZPO), sondern die Partei stellig zu machen.

- Im Eheverfahren kann das Gericht nicht erwiesenes Sachenvorbringen unberücksichtigt lassen und von der Aufnahme von Beweisen Abstand nehmen, wenn solche Tatsachen oder Beweise von einer Partei verspätet vorgebracht bzw. angeboten werden und bei sorgfältiger Berücksichtigung aller Umstände kein vernünftiger Zweifel besteht, dass damit das Verfahren verschleppt werden soll und die Zulassung des Vorbringens oder der Beweise die Erledigung des Verfahrens erheblich verzögern würde. § 179 ZPO gilt nicht (Zusatz zu § 460 Z 4 ZPO).
- Die Sonderregelung des Revisions- und Revisionsrekursverfahrens im ASGG wird aufgegeben (insbesondere die Vollrevision nach § 46 Abs 3 ASGG wird abgeschafft); das Rechtsmittelverfahren dritter Instanz wird in die ZPO eingegliedert (§ 502 Abs 5 Z 4 ZPO) und dem Modell für das Bestandverfahren (Kündigung, Räumung, Bestehen des Vertrags über unbewegliche Sachen) gleichgestellt.

XI. Schlussbemerkungen

Ein Zivilprozess macht als Konfliktlösungsmodell nur dann Sinn, wenn sich der Streitfall auf wenige mündlich gut darstellbare Argumente reduzieren lässt. Wer sich ein lebendiges Erkenntnisverfahren wünscht, in das alle Beteiligten gut vorbereitet hineingehen, in dem die anstehenden Probleme von allen Beteiligten erkannt werden, in dem alle Beteiligten ihre **Standpunkte mündlich in einem offenen, sachlichen Diskurs klar und verständlich artikulieren** und aus dem alle – zumindest – mit einem Erkenntnisgewinn herausgehen, dem gibt die Zivilverfahrens-Novelle 2002 ein brauchbares Werkzeug in die Hand. Der typische Feind eines gelungenen Zivilprozesses ist ein Kult der Unklarheit, der sich in einer tiefsinnig klingenden Sprache (die sich ausgezeichnet dazu eignet, Trivialitäten aller Art als höhere Weisheit zu verkaufen) äußert. Nimmt der Richter die ihm vom Gesetzgeber zugeordnete Funktion als Leiter der „Arbeitsgemeinschaft Zivilprozess“ wahr, wird es schwieriger werden, aneinander vorbeizureden, Verwirrung zu stiften und/oder die inhaltliche Diskussion zu verweigern.

Korrespondenz:
 Mag. Alfred Tanczos
 Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
 8020 Graz, Marburger Kai 49
 Telefon 0316/32 60 15

**Wichtig für alle im Jahr 1998 erstmalig
 beeideten Sachverständigen**

Wir machen darauf aufmerksam, dass alle Sachverständigen, die erstmals 1998 beeideten wurden, längstens bis Ende September 2003 den Antrag auf Verlängerung des Eintrags bei dem Gerichtshofpräsidenten, bei dem sie allgemein beeideten und gerichtlich zertifiziert sind, zu stellen haben.

Im Antrag sind die gerichtlichen Verfahren, in denen der Sachverständige seit seiner Eintragung, bei häufiger Heranziehung in einem maßgeblichen Zeitraum vor der Antragstellung, etwa im letzten Jahr vor der Antragstellung, tätig geworden ist, mit Aktenzeichen und Gericht anzuführen.

Der listenführende Präsident kann weitere Ermittlungen anstellen und ein Gutachten der Kommission nach § 4a SDG einholen.

Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen

1. Aktuelle Situation der Immobilienbewertung in Österreich

In den letzten Jahren etablierte sich auch in Österreich – mit einer Zeitverzögerung gegenüber anderen westeuropäischen Staaten – ein bisher nicht vorhandener Markt für Immobilieninvestoren, der sich stark weiterentwickelt.

Bis vor rund 10 bis 15 Jahren wurden selbst Bürogebäude hauptsächlich zur Eigennutzung gebaut, bzw. Büroflächen in den eigengenutzten Betrieb integriert. Seither kam es zu einem Wandel weg von der eigengenutzten – bedarfsgerecht errichteten Immobilie hin zum Kapitalanlageobjekt, welches am professionellen Immobilieninvestorenmarkt seinen Käufer sucht.

Diese Entwicklung im professionellen Immobilienmarkt ist nicht zuletzt auf gesellschaftliche und wirtschaftspolitische Veränderungen zurückzuführen. Man denke hier nur an die Einführung des Euro als europäisches länderübergreifendes Zahlungsmittel und an die Internationalisierung bzw. Globalisierung der Wirtschaft allgemein, welche auch auf den Immobilienmarkt übergreift.

Bisher hatte der Immobilienmarkt überwiegend lokale Bedeutung und auch der Immobilieninvestor bevorzugte sein bekanntes lokales Gebiet.

Im Zuge der Internationalisierung der Wirtschaft und des Immobilienmarktes treten sowohl nationale als auch internationale institutionelle Anleger am Markt auf. Diese beschäftigen sich hauptsächlich mit dem Erwerb von Ertragsimmobilien und kaum mit dem Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Daher betrachte ich hier lediglich den professionellen Immobilienmarkt zu Ertragswertobjekten samt der dazugehörigen Immobilienbewertung. Der sogenannte private Immobilienmarkt mit eigengenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen wird hier außer Betracht gelassen.

Die Immobilieninvestoren sind hauptsächlich an Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie langfristig vermieteten Gewerbe- und Handelsobjekten, die entwickelt und vermarktet werden können, interessiert.

Die Professionalisierung des gewerblichen Immobilienmarktes ist vor allem durch das verstärkte Auftreten ausländischer Investoren gekennzeichnet. Deren Einfluss auf die Immobilienbewertung besteht darin, dass diese eine Nachfrage nach Bewertungen unter Anwendung internationaler Bewertungsmethoden entwickeln.

Wenn man in Europa von internationalen Wertermittlungsmethoden spricht, meint man hauptsächlich die angelsächsischen Methoden. Diese angelsächsischen Wertermittlungsmethoden sind es auch, welche internationale – meist angelsächsisch oder nordamerikanisch orientierte – Developer und internationale Maklerunternehmen als die fortschrittlichen Methoden propagieren.

Im Folgenden soll nun dargestellt werden, welche internationalen Wertbegriffe und Wertdefinitionen existieren und welche Harmonisierungsbestrebungen im Gange sind. Anhand von zwei oftmals angewendeten internationalen Bewertungsmethoden,

der „Investment Method“ und dem „Discounted-Cash-Flow-Verfahren“, samt dazugehörigen Beispielen, sollen die Stärken und Schwächen der internationalen Bewertungsmethoden zu Ertragsimmobilien und deren Auswirkungen auf die nationale Immobilienbewertung beleuchtet werden.

2. Wertbegriffe, Wertdefinitionen und internationale Harmonisierungsbestrebungen

2.1 Österreichische Wertbegriffe und Wertdefinitionen

Die Immobilienbewertung in Österreich ist bis zur Einführung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) im Jahre 1992 für alle gerichtlichen Verfahren durch die Realschätzordnung aus dem Jahre 1897 geregelt worden. Während der Gültigkeit der Realschätzordnung wurde mit Verordnung die Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes für die Schätzung unbeweglicher Güter nach dem Ertrage und auch die Gewichtung bei einer Bewertung nach dem Sachwert und Ertragswert gesetzlich vorgegeben. Diese relativ stark normierten Bewertungsvorschriften waren für den Immobilienmarkt während des Geltungszeitraumes der Realschätzordnung, d.h. vom Beginn bis zum letzten Fünftel des zwanzigsten Jahrhunderts, ausreichend, da in diesem Marktzeitraum überwiegend eigengenutzte Privat- und auch eigengenutzte Gewerbeliegenschaften gehandelt wurden.

Ausgehend von den relativ starken Normierungen in der Realschätzordnung war die Zielsetzung des LBG einen rechtlichen Rahmen für die Liegenschaftsbewertung ohne allzu enge Grenzen zu schaffen.

In § 2 Abs 2 und 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG BGBl 150/1992) ist der Verkehrswert definiert:

§ 2 Abs 2 LBG: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Die Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung sind in § 3 Abs 1 LBG bei den allgemeinen Regeln für die Bewertung definiert.

§ 3 Abs 1 LBG: „Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.“

Weitere Wertbegriffe und Wertdefinitionen in österreichischen Gesetzen findet man im Bankwesengesetz (BWG BGBl 45/2002), wo unter § 103 Abs 10 f der Marktwert und unter § 103 Abs 10 f lit bb der Beleihungswert wie folgt definiert sind:

§ 103 Abs 10 f BWG: „Als Marktwert gilt der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immo-

lie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“

§ 103 Abs 10 f lit bb BWG: „Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer langfristig unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen.“

Somit sind in Österreich insbesondere folgende Wertbegriffe in Gesetzen (LBG BGBl 150/1992 bzw. BWG BGBl 45/2002) definiert und Wertermittlungsverfahren gesetzlich anwendbar:

Liegenschaftsbewertungsgesetz:

- Verkehrswert (§ 3 LBG)
- Vergleichswert und Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
- Ertragswert und Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)
- Sachwert und Sachwertverfahren (§ 6 LBG)
- Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen (§ 3 LBG)

Bankwesengesetz:

- Marktwert (§103 BWG)
- Beleihungswert (§ 103 BWG)

In Österreich sind demnach für die Ermittlung des Verkehrswertes, welcher für Bewertungen im Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes gesetzlich vorgeschrieben ist, alle Wertermittlungsverfahren, welche dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, anwendbar.

Es ist nahe liegend, dass durch die Internationalisierung der Märkte die internationalen Wertermittlungsverfahren und Wertbegriffe auch für österreichische Sachverständige immer mehr an Bedeutung gewinnen und auch für entsprechende Objektarten und Auftraggeber anwendbar sind.

2.2 Internationale Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren

Innerhalb von Europa sind in den beispielhaft ausgewählten Ländern Großbritannien (GB), Frankreich (F) und Deutschland (D) folgende Bewertungsrichtlinien, Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren üblich:

GB	F	D
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetze (zB Zwangsenteignungen oder Besteuerung) • juristische Präzedenzfälle • RICS Appraisal and Valuation Manual (The Red Book) 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Gesetze • Präzedenzfälle (Scheidung, Erbschaft) • Gesetzl. Schutz für Landwirtschaft- und Gerichtsgutachter • Institut Francais de l'Expertise Immobiliere <ul style="list-style-type: none"> - Guide Methodologique, Methodik - Charte de l'Expertise - nicht verpflichtend aber zunehmende Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (§ 194) • Wert V, Wert R • BA Kred. • Verbände, zB Bundesverband öff. bestellter u. vereidigter sowie qualifizierter SV

Tabelle 1: Internationale Bewertungsrichtlinien anhand der Bsp. GB, F u. D.

GB	F	D
Practice Statement 4 des Red Books: <ul style="list-style-type: none"> • (Open) Market Value (O)MV • Forced Sale Value – Zwangsversteigerungswert • Estimated Realisation Price ERP – Vermarktungszeitraum v. Ga. • Existing/Alternative Use Value EUV/AUV – Bilanzzwecke • Operational Entity – Betriebsbewertung • Depreciated Replacement Cost DRC – Sachw./ Ersatzgebäude 	Definiert in der „Charte de l'expertise“: <ul style="list-style-type: none"> • Valeur venale • Valeur hypothecaire – Beleihungswert durch Abschlag • Valeur d'utilite Betriebswert 	Baugesetzbuch § 194: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert (Hypothekendarlehenbankgesetz § 12) • Beleihungswert (EU/TEGoVA) • Marktwert

Tabelle 2: Internationale Wertbegriffe anhand der Bsp. GB, F u. D.

Die wesentlichen Verfahren in den ausgewählten mitteleuropäischen Ländern sind das:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren,

weitere i.B. in GB und F das:

- Profitverfahren,
- Discounted Cash Flow-Verfahren und
- Residualwertverfahren,

wobei eine Tendenz zum Discounted Cash Flow-Verfahren feststellbar ist.

Wenn man nur kurz einen Vergleich des hier betrachteten Ertragswertverfahrens in den angesprochenen Ländern anstellt, zeigt sich folgendes:

GB	F	D
<ul style="list-style-type: none"> • kein Bodenwert notwendig • Bewirtschaftungskosten (BWK) / FRI („Fully Repairing & Insuring“) • Reversionary Properties <ul style="list-style-type: none"> - Term and Reversion - Topslice/Hardcore • Over-rented Properties • DCF • All Risks Yield • Erwerbsnebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • kein Bodenwert notwendig • kein Abzug für BWK • Under-rented/Over-rented problematisch • All Risks Yield • Brutto- und Nettorenditen • Erwerbsnebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert • Abzug für BWK • Keine Erwerbsnebenkosten • Gesamtnutzungs-/ Restnutzungsdauer • Vervielfältiger

Tabelle 3: Ertragswertverfahren im internationalen Vergleich anhand der Bsp. GB, F u. D.

2.3 Harmonisierung der internationalen Immobilienbewertung

Aufgrund der verschiedensten Wertbegriffe und Wertdefinitionen sowie Bewertungsmethoden haben sich internationale und

europäische Verbände das Ziel gesetzt, diese Begriffe und Methoden zu harmonisieren. International ist dies das International Valuation Standards Committee – IVSC – und auf europäischer Ebene The European Group of Valuers Associations – TEGoVA.

2.3.1 International Valuation Standards Committee (IVSC)

Das IVSC wurde 1981 gegründet, vertritt mehr als 40 Nationen und ist als NGO (Non-Government-Organisation) Mitglied der United Nations.

Auf dieser globalen Ebene besteht die Zusammenarbeit zB mit der Welt Bank, OECD und dem International Accounting Standards Committee.

Das übergeordnete Ziel des IVSC ist dabei, seine Standards im Einklang mit internationalen Rechnungslegungsvorschriften zu formulieren und den weltweit tätigen Bewertern von Vermögensgegenständen die Erwartungen anderer Berufsdisziplinen aus der Wirtschaft zu verdeutlichen.

Damit verbunden ist die Bestrebung, die nationalen Richtlinien langfristig zu harmonisieren sowie die Unterschiede der einzelnen nationalen Standards aufzuzeigen und zu publizieren.

Die International Valuation Standards – auch „White Book“ genannt – widmen sich ausführlich den folgenden Wertbegriffen:

- Marktwert (Market Value)
- Marktwert bei gegenwärtiger Nutzung (Market Value for Existing Use)
- Wiederbeschaffungskosten unter Berücksichtigung der Abschreibung (Depreciated Replacement Cost).

Die International Valuation Standards unterscheiden grundsätzlich zwischen der Bewertung zum Zwecke der Feststellung einer marktorientierten und nicht-marktorientierten Wertgröße.

Der International Valuation Standard IVS 1 § 1.4 führt als international verbreitetste Verfahren zur Ermittlung von marktorientierten Werten folgende Verfahren auf:

- Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Method)
- Ertragswertverfahren (Capitalised Earnings)
- Barwertverfahren (Discounted Cash Flow Method)
- Sachwertorientierte Verfahren (Cost Method)

2.3.2 The European Group of Valuers Associations – TEGoVA

„The European Group of Valuers' Associations“ (TEGoVA) vereint als gemeinnützige Vereinigung nach belgischem Recht seit 1977 rund 40 europäische Sachverständigenverbände unter ihrem Dach.

Die TEGoVA repräsentiert heute mehr als 500.000 Sachverständige mit dem erklärten, übergeordneten Ziel einer größtmöglichen Harmonisierung der uneinheitlichen Immobilienbewertungspraxis innerhalb der Europäischen Union.

Die Ziele der TEGoVA sind folgendermaßen formuliert:

- Formulierung pan-europäischer Bewertungsstandards für Begriffe und Methoden, die sich als anerkannte Verfahren herausgebildet haben.
- Informationsübermittlung dieser Standards an internationale Organisationen

- Kontaktpflege zu den Gremien der Europäischen Union
- Unterstützung der Branche der Sachverständigen durch kunden- und auftragsorientierte Bewertungsansätze europaweit
- Vermittlung eines guten Ausbildungsstandes für alle Bewerter
- Laufendes Training der Sachverständigen auf TEGoVA-Niveau unter Einbindung der European Valuation Standards
- Förderung der Zertifizierung von Sachverständigen (nach EN 45013) – „Approved by TEGoVA“

1997 wurde von der TEGoVA „The Approved European Property Valuation Standards bzw. European Valuation Standards“ (das sog. „Blue Book“) erstmals veröffentlicht (Neuaufgabe erscheint im Frühjahr 2003).

Diese anerkannten Europäischen Standards für die Immobilienbewertung sind für die Mitgliederorganisationen der TEGoVA nicht bindend, deren Anwendung wird jedoch empfohlen, da sie zahlreiche EU-Richtlinien, insbesondere aus den Bereichen Finanzwirtschaft, Rechnungslegung und Bewertung sowie andere europäische Rechtsinstrumente berücksichtigen.

Das Blue Book definiert im European Valuation Standard EVS 4 die folgenden Wertbegriffe:

- Marktwert (Market Value)
- Marktwert bei fortbestehender Nutzung (Market Value for Existing Use)
- Wert bei alternativer Nutzung (Alternative Use Value)
- Negative Werte (Negative Values)
- Wiederbeschaffungskosten unter Berücksichtigung der Abschreibung (Depreciated Replacement Cost)

Im Hinblick auf die Verfahren der Wertermittlung verweist das Blue Book auf die folgenden Verfahren, die – wenn auch in teilweise unterschiedlicher Ausgestaltung im Detail – in Europas Immobilienmärkten derzeit praktische Anwendung finden:

- Vergleichswertverfahren (Capital Comparison Method)
- Ertragswertverfahren (Investment Method)
- Sachwertverfahren (Depreciated Replacement Cost Method)
- Barwertverfahren (Discounted Cash Flow Method)
- Residualverfahren (Residual Method)
- Gewinnverfahren (Profits Method)

Es besteht aber auch Kritik am Blue Book, welche insbesondere deswegen laut wird, da dieses überwiegend auf den internationalen Rechnungslegungs- bzw. Bilanzierungsstandards basiert und davon die Bewertungsstandards ableitet.

Deshalb ist, trotz der bereits mehrmaligen Überarbeitung, das Blue Book bei weitem noch nicht in einer allgemein gültigen Verwendung.

Die Approved European Valuation Standards (das Blue Book) und die Internationalen Valuation Standards des IVSC stellen somit den „größten gemeinsamen Nenner“ dar, den die heterogene Vielzahl der weltweit tätigen Sachverständigen für die Bewertung von Sachanlagen bis dato in der Lage waren zu vereinbaren.

Die Zukunftsvision des Blue Books wäre die eines europaweit gültigen, übergeordneten Standards. Die Regulierung im Detail wäre den länderspezifischen Standards und Gesetzen vorbehalten.

2.4 International zentrale Wertbegriffe

Ein zentraler Wertbegriff in all diesen Standards ist der Marktwert, der „Market Value“.

Dieser Begriff befindet sich seit einigen Jahren auf bislang „ungebremstem Erfolgskurs“, er hat Einzug in die europäische Legislatur gefunden und stellt eindeutig den bislang größten Konsens im europäischen Sachverständigenwesen dar – und weit darüber hinaus.

TEGoVA hat sich bei der Definition des Market Value mit dem International Valuation Standards Committee auf einen einheitlichen Wortlaut verständigt, der auch seitens der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), dem weltgrößten Fachverband von Immobiliensachverständigen, im sog. „neuen“ Red Book mit Wirkung zum 1. Januar 1996 übernommen wurde. Die einheitliche IVSC/TEGoVA/RICS Definition des Market Value lautet im Originaltext:

„Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion.“

Der Versuch einer sinngemäßen Übersetzung ist der deutschen Übersetzung des Blue Books aus dem Jahre 1997 entnommen:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Dieser Marktwertbegriff ist aus der Sicht des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes nachvollziehbar, und wurde im Bankwesengesetz (siehe oben Pkt. 2.1) nahezu wörtlich übernommen.

Ein weiterer international häufig verwendeter Wertbegriff ist der Open Market Value.

Der „Open Market Value“ (OMV) ist der beste Preis, für den eine Grundstückstransaktion bedingungslos gegen Geldzahlung am Bewertungsstichtag stattfinden würde, unter den Annahmen:

- eines gewillten Verkäufers
- eines angemessenen Zeitraums vor dem Tag der Bewertung für Vermarktung, für die Übereinkunft über Preis und Bedingungen und für den Verkaufsabschluss unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Objektes sowie der Marktsituation,
- dass die Marktsituation, die Marktwerte und andere Umstände zu jedem früheren angenommenen Tag zwischen Bewertungsstichtag und dem Tag der angenommenen notariellen Beurkundung dieselben waren,
- dass weitergehende Offerte durch Kaufinteressenten mit besonderem Interesse an dem Objekt nicht berücksichtigt werden und
- dass jede der Parteien nach ordnungsgemäßer Vermarktung unabhängig, wohlwissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Anmerkung: Im Frühjahr 2003 erscheinen die Neuauflagen des Red Book – i.b. mit Änderungen der Begriffsdefinition wie zB OMV – und des Blue Book.

Ein weiterer – auf Europäischer Ebene bereits harmonisierter Wertbegriff ist der „Europäische Beleihungswert“ „The European Mortgage Lending Value – EMLV“.

Der EMLV sollte:

1. Eine vorsichtige Bewertung der künftigen Marktfähigkeit der Immobilie einschließen.
2. Versuchen, spekulative Elemente zu ermitteln und zu eliminieren (zB: Risiken, die sich aus der Volatilität der Immobilienmärkte ergeben).
3. Die normale lokale Marktlage widerspiegeln. Grundlage für die Bewertung ist die gegenwärtige Marktsituation.
4. Hauptsächlich auf langfristigen (nachhaltigen) Aspekten basieren (zB: Qualität der Lage und des Gebäudes, seine Art und Größe, Bebauungsplan/Flächenwidmung, baulicher Zustand, nachhaltiger Mietwert).
5. Die derzeitige Verwendung und nach Möglichkeit geeignete alternative Verwendungen berücksichtigen.
6. Auf transparenten und deutlich erklärten Bewertungsmethoden beruhen.
7. Von Gutachtern mit angemessener Sachkenntnis ermittelt werden.

Im Beleihungswert lt. österreichischem BWG ist diese Harmonisierung bereits berücksichtigt.

3. Internationale Bewertungsmethoden und deren Anwendungsgebiete

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Barwertverfahren, dh Discounted Cash Flow-Verfahren bzw Profits Method, und das
- Residualwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** (Capital Comparison Method) wird hauptsächlich bei Bewertungen von vergleichbaren Immobilienarten wie i.b. Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern international angewendet. Darüber hinaus wird die Vergleichswertmethode bei der Marktanalyse sowie der Überprüfung anderer Bewertungsergebnisse angesetzt.

Das **internationale Ertragswertverfahren** (Investment Method) wird bei der Bewertung von Investment-Immobilien angewendet.

Das **internationale Sachwertverfahren** („Depreciated Replacement Cost Method“) wird zur Bewertung von Immobilien herangezogen, welche in ihrer Art so speziell sind, dass sie nicht am Immobilienmarkt gehandelt werden. Solche Immobilien sind zB Kirchen, öffentliche Gebäude wie Schulen und Krankenhäuser oder Ölraffinerien.

Die internationalen Barwertverfahren sind die „**Profits Method**“ und die „**Discounted Cash Flow-Method**“:

Die „**Profits Method**“ wird für die Bewertung von Betreiberimmobilien, deren erzielbarer Verkaufspreis sich aus der Profitabilität des Betriebes – nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft – ableiten lässt, verwendet. Dabei handelt es sich insbesondere um Spezialimmobilien, wie zB Hotels, Tankstellen, Freizeitanlagen und Kinos.

Das „Discounted Cash Flow-Verfahren“ findet in der Praxis zunehmend Anwendung bei der Bewertung von Investment-Objekten.

Das **Residualverfahren** findet besonders bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken Anwendung, wenn keine vergleichbaren Markttransaktionen vorliegen, die eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren zulassen würden. Dieses Verfahren wird häufig von Projektentwicklern zur Ermittlung des noch maximal wirtschaftlich tragbaren Grundstücksankaufpreises verwendet.

Im Blickpunkt des internationalen Vergleichs stehen aber weder das Vergleichswert- noch das Sachwertverfahren, sondern die ertragsorientierten Verfahren, da die in Europa agierenden internationalen Investoren nahezu ausschließlich in gewerblich genutzte Immobilien – also Büro- und Einzelhandelsobjekte – investieren.

Bei der Betrachtung der in Europa gängigen ertragsorientierten Verfahren stellt man zwei unterschiedliche Zugänge fest:

Internationale (angelsächsische) Methode	Nationale Methode
<ul style="list-style-type: none"> Betriebswirtschaftliche Betrachtung Open Market Value / bester Preis Investororientiert, Vorbereitung einer Investitionsentscheidung (best use value) Ermittelt wird, „zu welchem Preis gekauft werden müsste, um eine vorgegebene Rendite zu erreichen“. 	<ul style="list-style-type: none"> Vergleichende Betrachtung Verkehrswert / durchschnittlicher Preis Durchschnittlicher marktkonformer Wert am Stichtag Ermittelt wird, zu welchem Preis üblicherweise gekauft wird.
<ul style="list-style-type: none"> Investment-Methode Discounted Cash Flow Methode Residualwertverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> Ertragswertverfahren (mit Bodenwertbetrachtung) Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert) Nutzungsspezifische Verfahren [zB GOP Methode bei Hotels (Gross Operating Profit)]

Tabelle 4: Europäische ertragsorientierte Verfahren

Ertragsorientierte Verfahren haben die Barwertermittlung von künftig erzielbaren Erträgen zum Inhalt. Der regelmäßige und nachhaltig erzielbare Ertrag (Mietzahlungen) bildet den Investitionszins, der über die erwartete Dauer der Einnahmen kapitalisiert wird und den Barwert (Verkehrswert) des Objekts darstellt.

Bei dieser ertragsabhängigen Wertermittlung ergeben sich im wesentlichen zwei Probleme:

1. Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrages
2. Bestimmung des zutreffenden Zinssatzes bzw. des zutreffenden Kapitalisierungsfaktors

4. Investment Method

4.1 Vergleich: Ertragswertverfahren – Investment Method

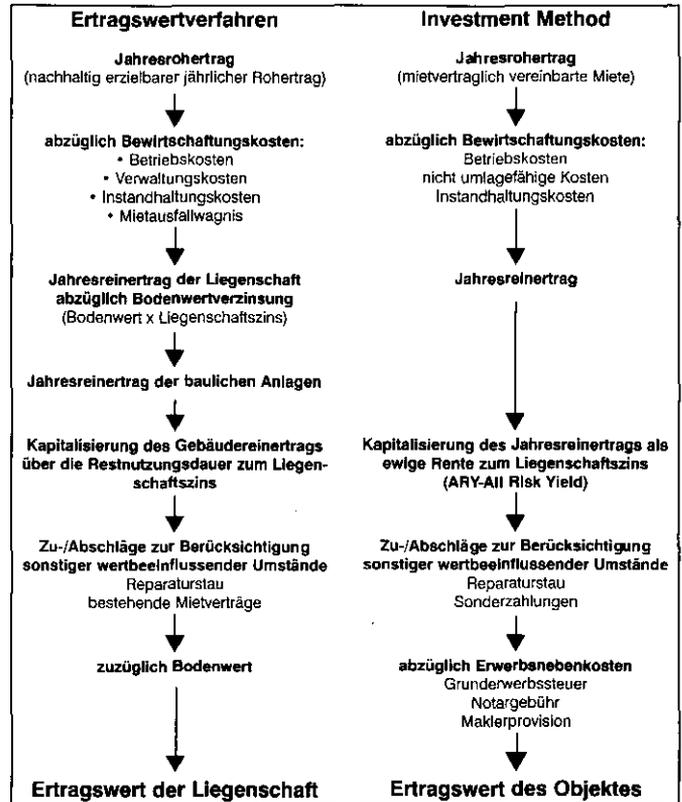


Abbildung 1: Vergleich: Ertragswertverfahren – Investment Method

Die wesentlichen Unterschiede zwischen Ertragswertverfahren und Investment Method sind:

- **Trennung Gebäudeertrag und Bodenwertverzinsung:**
Das Ertragswertverfahren und die Investment Method stimmen hinsichtlich ihrer Anwendung bei der Bewertung von Renditeobjekten weitgehend überein. Unterschiede bestehen vor allem in der methodischen Vorgehensweise: Der Ertragswert wird als die Summe aus den Barwerten zukünftiger Erträge der baulichen Anlagen und dem getrennt zu ermittelnden Bodenwert gebildet. Diese Aufspaltung der Erträge aus dem Gebäude und dem Boden steht im Gegensatz zur Investment Method, die Boden und Gebäude als eine Einheit betrachtet.
- **Definition des Rohertrags:**
Als Rohertrag wird im Ertragswertverfahren zumeist die Nettokaltmiete angesetzt. Bei Abweichungen der vertraglich vereinbarten Erträge von den ortsüblichen Mieten werden die Erträge angesetzt, die sich nachhaltig erzielen lassen. Häufig ist dies die ortsübliche Vergleichsmiete, wobei eine Abweichung von der laut Mietvertrag fließenden Miete als wertbeeinflussender Umstand berücksichtigt werden kann. Im Ertragswertverfahren werden nicht immer die tatsächlichen Mieten als nachhaltig eingestuft, was beim Investment-Verfahren jedoch die Regel ist. Bei Abweichungen der vertraglichen Miete (rent passing) von der Marktmiete (full rental value) wird dort eine differenzierte Kapitalisierung des Term und Reversion bzw. Hardcore & Topslice Cash Flows vorgenommen. (Anm.: nähere Erläuterung folgt unter Pkt. 4.2)

● **Behandlung der Bewirtschaftungskosten:**

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten zeigt sich beim Ertragswertverfahren die Tendenz, diese weitgehend mit Hilfe von durchschnittlichen, aus Erfahrungswerten resultierenden Prozentsätzen zu erfassen. Im Gegensatz dazu stellen angelsächsische Gutachter üblicherweise detaillierte Analysen der tatsächlich anfallenden Kosten an. Des Weiteren ist es beim Ertragswertverfahren üblich, vom Rohertrag eine Summe für das Mietausfallwagnis in Abzug zu bringen. Bei der Investment Method wird dieses Risiko häufig beim Renditeansatz (all risks yield) reflektiert bzw. durch eine explizite Mietausfallperiode bei der Kapitalisierung des Cash Flows berücksichtigt.

In der Ertragswertberechnung ist ein wichtiger Schritt die Abschätzung der Restnutzungsdauer. Der Kapitalisierungszinssatz kann aus Verkäufen am Markt rückgerechnet werden bzw. entsprechend abgebildet werden.

Im angelsächsischen Raum werden alle mit der Immobilie verbundenen Risiken implizit in der angesetzten Rendite zum Ausdruck gebracht. Deswegen heißt diese Rendite „The All Risks Yield (ARY)“. Die ARY setzt sich aus einer Basisrendite zuzüglich Risikozuschlägen zusammen. Die Basisrendite ist normalerweise die durch aktuelle Markttransaktionen beweisbare oder durch Gespür und Erfahrung des Gutachters vermutlich erzielbare Rendite für eine neu vermietete, top-ausgestattete, erstklassige Immobilie in bester Lage der betrachteten Stadt, die eine identische Nutzung aufweist. Diese Rendite wird nicht nur durch den Immobilienmarkt, sondern auch durch den Kapitalmarkt (v.a. durch Leitzinsen (Hypothekenkonditionen) und Renditen für Staatsanleihen) bestimmt, so dass sie im Gegensatz zu Österreich und Deutschland extremen Schwankungen ausgesetzt wird.

Die Risikozuschläge werden subjektiv vom Gutachter bestimmt und betragen in der Regel jeweils zwischen ca. 0,25% und 2% für insbesondere folgende Faktoren:

- Eigentumseinschränkung (Baurecht, Dienstbarkeiten usw.)
- Mikromarktrisiken (Lage, Infrastruktur, Erreichbarkeit usw.)
- Objektrisiken (Objektgröße und -nutzung, Gebäudealter, -zustand und -konzeption)
- Mietvertragslaufzeit und -gestaltung
- Bonität der Mieter
- Mietniveau

4.2 Bewertungsmethoden und Beispiele

Innerhalb der Investment Method gibt es verschiedene Verfahren i.b. das

- **Rack – Rent – Verfahren**, bei welchem die tatsächlich eingehenden Mieten, die den Marktmieten („full rental value“) entsprechen, auf ewig kapitalisiert werden.
- **Term and Reversion Verfahren**, bei welchem die tatsächlich eingehenden Mieten zunächst bis zum nächsten Mietfestlegungstermin („rent review“) kapitalisiert („term“) werden und danach wird die Marktmiete (aus heutiger Sicht) auf ewig kapitalisiert und für den Zeitraum bis zur Vereinbarung der neuen Miete abgezinst („reversion“).
- **Topslice-Hardcore-Verfahren**, bei welchem die eingehende Miete auf ewig kapitalisiert („bottom slice“) und danach die Differenz zwischen Marktmiete und bezahlter Miete („top slice“) für den Zeitraum der erhöhten Miete kapitalisiert und zum „bottom slice“ addiert wird. Sogenannte „overrented“ Immobilien (dh mit einer über der Marktmiete liegenden derzeitigen Miete) können damit marktgerecht bewertet werden.

4.2.1 „Rack – Rent“ – Verfahren (Vermietung zu Marktniveau)

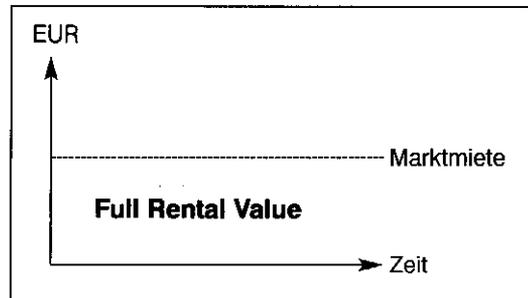


Abbildung 2: „Rack – Rent“ – Verfahren

Beispiel 1: Rack – Rent – Verfahren

- Langfristig vermietete Büroimmobilie mit 6.000m² in guter Lage;
- Der vertraglich vereinbarte Mietzins beläuft sich auf € 1.440.000,- p.a. (→ € 20,-/m² p.M. ⇔ Marktniveau);
- Die ortsüblich, nachhaltig erzielbare Marktmiete liegt etwa bei € 20,- /m²;
- Vergleichbare Objekte mit Marktmieten werden zu Renditen von 5,5% gehandelt.

Beispiel 1 – Immobilie zu Marktniveau vermietet (Rack – rent)

Vertragliche Miete (= Marktmiete)	1.440.000 € p.a.		
abzögl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten			
6.000 m ² zu 24,00 € p.a.	-144.000 € p.a.		
		netto	1.296.000 € p.a.
Vervielfältiger (ewige Rente) zu 5,50%	18,1818		
			23.563.636 €
abzögl. Erwerbsnebenkosten von 6,00%			-1.413.818 €
			22.149.818 €
Marktwert zum Bewertungsstichtag		rund	22.100.000 €

Die Erwerbsnebenkosten von angenommenen 6% werden – entsprechend der angelsächsischen Ertragswertmethodik – im Marktwert berücksichtigt.

4.2.2 „Term and Reversion“ – Verfahren (Vermietung unter Marktniveau)

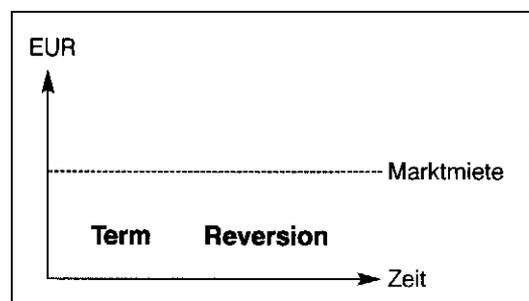


Abbildung 3: „Under – rent“ – Verfahren

Beispiel 2: Under – rent Verfahren

- Vermietete Büroimmobilie mit 6.000m² in guter Lage;
- **Restlaufzeit des Vertrages noch 5 Jahre;**

Internationale Aspekte der Immobilienbewertung

- Der vertragliche Mietzins beläuft sich auf € 1.152.000,- p.a. (→ € 16,- /m² p.M. ⇒ unter Marktniveau);
- Die ortsüblich, nachhaltig erzielbare Marktmiete liegt etwa bei € 20,- /m²;
- Vergleichbare Objekte mit Marktmieten werden zu Renditen von 5,5% gehandelt.

Bewertung der laufenden Vertragsbindung:

Vertragliche Miete	1,152.000 € p.a.	
abzügl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten 6.000 m ² zu 24,00 € p.a.	-144.000 € p.a.	
	netto	1,008.000 € p.a.
Vervielfältiger für 5 Jahre zu 5,25 %	4,2997	
		<u>4,334.117 €</u>

Bewertung des Zeitraums nach Ablauf der Vertragsbindung:

Marktmiete	1,440.000 € p.a.	
abzügl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten 6.000 m ² zu 24,00 € p.a.	-144.000,00 € p.a.	
	netto	1,296.000 € p.a.
Vervielfältiger (ewige Rente, abgez. auf 5 Jahre) zu 5,50%	13,9115	
		<u>18,029.348 €</u>
	Ges.:	<u>22,363.465 €</u>
abzügl. Erwerbsnebenkosten von 6,00%		-1,341.808 €
		<u>21,021.657 €</u>
Marktwert zum Bewertungsstichtag	rund.	<u>21,000.000 €</u>

Der Zinssatz für die Kapitalisierung des Zeitraumes mit einer vertraglichen Miete unter Marktmietniveau (5,25%) ist wegen des geringeren Risikos um 0,25% niedriger angesetzt als der Zinssatz für den Zeitraum mit einer Miete in der Höhe der Marktmiete (5,5%).

4.2.3 „Topslice – Hardcore“ – Verfahren (Vermietung über Marktniveau)

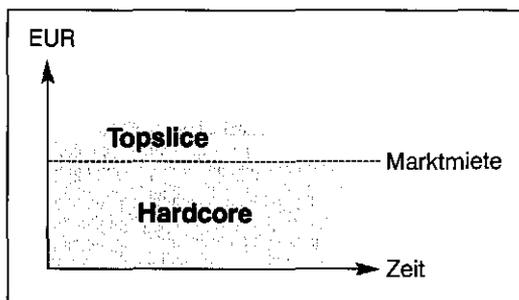


Abbildung 4: "Under – rent" Verfahren

Beispiel 3: Over – rent Verfahren

- Vermietete Büroimmobilie mit 6.000m² in guter Lage;
- Restlaufzeit des Vertrages noch 7 Jahre;
- Der vertragliche Mietzins beläuft sich auf € 1.800.000,- p.a. (→ € 25,- /m² p.M. ⇒ über Marktniveau);
- Die ortsüblich, nachhaltig erzielbare Marktmiete liegt etwa bei € 20,- /m²;
- Vergleichbare Objekte mit Marktmieten werden zu Renditen von 5,5% gehandelt.

Hardcore

Marktmiete	1,440.000 € p.a.	
abzügl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten 6.000 m ² zu 24,00 € p.a.	-144.000 € p.a.	
	netto	1,296.000 € p.a.
Vervielfältiger (ewige Rente) zu 5,50%	18,1818	
		<u>23,563.636 €</u>

Topslice

Vertragliche Miete	1,800.000 € p.a.	
abzügl. Marktmiete	-1,440.000 € p.a.	
	Überschuss:	360.000 € p.a.
Vervielfältiger für 7 Jahre zu 10,00%	4,8684	
		<u>1,752.631 €</u>
	Ges.:	<u>25,316.267 €</u>

abzügl. Erwerbsnebenkosten von 6,00%		-1,518.976 €
		<u>23,797.291 €</u>

Marktwert zum Bewertungsstichtag **rund. 23,800.000 €**

Der Zinssatz für die Kapitalisierung des Zeitraumes mit einer vertraglichen Miete über dem Marktniveau ist wegen des größeren Risikos mit 10% angesetzt und daher höher als der Zinssatz für den Zeitraum mit einer Miete in der Höhe der Marktmiete.

5. Discounted Cash Flow

5.1 Vergleich Ertragswertverfahren – Discounted Cash Flow Methode

Nationales Ertragswertverfahren	Discounted Cash Flow
<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangsbasis ist der ortsübliche erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag; • Dieser wird über die gesamte RND als nachhaltig erzielbar unterstellt; • Diskontierung der gleichbleibenden Reinerträge (Gebäudeertragsanteil); • Addition des Bodenwertes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgangsbasis sind – je nach Vertragsgestaltung sich ändernde – jährliche Nutzungsentgelte; • Berücksichtigung von Besonderheiten (zB erforderl. Investitionen) zum Zeitpunkt ihres voraussichtlichen Eintretens; • Bodenwertanteil bleibt unberücksichtigt.

Tabelle 5: Vergleich: Ertragswertverfahren – DCF

Die wesentlichen Unterschiede zwischen Ertragswertverfahren und Discounted Cash Flow Methode sind:

• Ausgangsbasis der Erträge:

Im nationalen Ertragswertverfahren ist die Ausgangsbasis der ortsübliche nachhaltig erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag.

Im Discounted Cash Flow Verfahren ist die Ausgangsbasis der je nach Vertragsgestaltung sich ändernde jährliche Mietzins.

• Kapitalisierungszeitraum:

Im nationalen Ertragswertverfahren wird der ortsübliche als nachhaltig erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag über die gesamte Restnutzungsdauer kapitalisiert. Im

Discounted Cash Flow Verfahren werden alle Besonderheiten der jährlichen Erträge wie zB erforderliche Investitionen, Mietausfallszeiten, etc. zum Zeitpunkt ihres voraussichtlichen Eintretens im jährlichen Mietertrag berücksichtigt.

• Diskontierung der Erträge:

Im nationalen Ertragswertverfahren werden die gleichbleibenden Reinerträge des Gebäudes (Gebäudeertragsanteil) diskontiert.

Im Discounted Cash Flow Verfahren werden die jährlichen Erträge diskontiert und der prognostizierte Verkaufserlös am Ende des Betrachtungszeitraums ebenfalls diskontiert und addiert.

• Bodenwert:

Im nationalen Ertragswertverfahren wird der Bodenwert zum Ertragswert des Gebäudes addiert.

Im Discounted Cash Flow Verfahren bleibt der Bodenwertanteil unberücksichtigt.

5.2 Discounted Cash Flow – Methode und Beispiel

Das Discounted Cash Flow Verfahren ist ein dynamisches Wertermittlungsverfahren, welches die Zahlungsströme des Betrachtungszeitraums als Summe der Barwerte zum Wertermittlungstichtag darstellt.

Die Eingangsdaten sind die Jahresmieteinnahmen unter Berücksichtigung der existierenden Mietverträge abzüglich aller nicht umlegbaren (Bewirtschaftungs-)Kosten, welche vom jeweiligen Mietvertrag abhängig sind. Daraus wird der jährliche Reinertrag ermittelt. Die Cash Flow Darstellung des Reinertrages ist auf einen Zeitraum von 5 bis 20 Jahren üblich, wobei meist eine Darstellung über 10 Jahre gewählt wird. Als Kosten, welche von den Jahresmieteinnahmen als negative Zahlungsströme im Cash Flow berücksichtigt werden sind zB Mietausfallszeiten, Leerstandsperioden, Sanierungs- und Umbaukosten sowie Verwaltungskosten zu erwähnen.

Der Netto-Kapitalfluss (= Summe der positiven und negativen Zahlungsströme) wird mit einem objekt- und risikospezifischen Zinssatz (Diskontierungszinssatz) abgezinst, um zum heutigen Barwert zu gelangen.

Am Ende des Analysezeitraumes wird ein Wiederverkauf (Prognose des Veräußerungserlöses am Ende der Holding Periode) des Objektes angenommen. Zu diesem Zweck kann der Netto-Kapitalfluss im letzten Jahr des Analysezeitraumes mit einem, dem Objekt entsprechenden Multiplikator kapitalisiert und über den Analysezeitraum abgezinst werden. Der Barwert des Wiederverkaufs und der Erträge über den Analysezeitraum ergeben zusammen den Bruttokapitalwert des Objektes.

Der objekt- und risikospezifische Zinssatz im Discounted Cash Flow Verfahren hat seinen Basisansatz in einem Vergleichszinssatz über den betrachteten Zeitraum, welcher zB von Staatsanleihen abgeleitet werden kann. Für objekt- und marktspezifische Risiken ist ein Aufschlag auf den Basiszins von ca. 1-3% üblich. Für die Ermittlung des Veräußerungserlöses ist nur beim diesbezüglichen Kapitalisierungszinssatz ein Abschlag anzusetzen, um die erwartete Wertsteigerung der Liegenschaft abzubilden. Beim Diskontierungszinssatz (Barwertfaktor) ist kein dementsprechender Abschlag anzusetzen, da die Wertentwicklung bereits im Cash Flow berücksichtigt ist, wo die jährlichen Mieterträge angesetzt sind.

5.3 DCF – Ermittlung (Beispiel)

Gemischt genutztes Objekt (Bj. ~ 1900) in **guter Innenstadtlage** auf einer Grundfläche von **350m²**.

Angaben über Mietgegenstände und Konditionen:

1. EG -Geschäftslokal (Bank):

- 140m² Nfl. à € 10,- /m² p.M. – VPI gesichert
- Marktmiete ~ € 15,- /m²
- Mietvertrag bis Ende 2005 (Vertrag wird nicht verlängert!)
- Nach Beendigung des Mietverhältnisses → geschätzter Leerstand von ca. ½ Jahr und daran anschließend Neuvermietung zu Marktkonditionen.
- Kalkulierte Umbaukosten = € 150,-/m²
- Mietausfallwagnis = 3%
- Instandhaltungskosten = € 7,50 /m² p.a.
- Betriebs- u. Verwaltungskosten trägt der Mieter.

2. EG – Geschäftslokal (Boutique):

- 60m² Nfl. à € 25,-/m² p.M. – VPI gesichert
- Marktmiete ~ € 15,-/m²
- Mietvertrag bis Ende 2006 (Vertrag wird nicht verlängert!)
- Ab 2007 ist mit Leerstand (Dauer ca. ½ Jahr) und daran anschließend mit einer Neuvermietung zu Marktkonditionen zu rechnen.
- Kalkulierte Umbaukosten = € 75,-/m²
- Mietausfallwagnis = 3%
- Instandhaltungskosten = € 7,50/m² p.a.
- Betriebs- u. Verwaltungskosten trägt der Mieter.

3. OG – Ordination

- 200m² Nfl. à € 12,50/m² p.M. – VPI gesichert (Anpassung nur 60%)
- Marktmiete ~ € 12,50/m²
- Mietvertrag noch 13 Jahre Restlaufzeit
- Mietausfallwagnis = 3%
- Instandhaltungskosten = € 9,- p.a.
- Teil der Bewirtschaftungskosten von € 0,50/m² p.M. vom Vermieter zu tragen.
- Betriebs- u. Verwaltungskosten trägt der Mieter.

4. 2. bis 4. OG – Wohnungen

- Ges. 12 Wohnungen à 60m² Wfl. um € 10,-/m² p.M.
- Marktmiete ~ € 10,-/m²
- Mietvertrag – langfristig vermietet
- 2009 div. Sanierungsmaßnahmen € 100.000,-
- Mietausfallwagnis = 5%
- Instandhaltungskosten = € 9,-/m² p.a.
- Verwaltungskosten von € 210,- pro Wohneinheit p.a. trägt der Vermieter
- Betriebskosten trägt der Mieter.

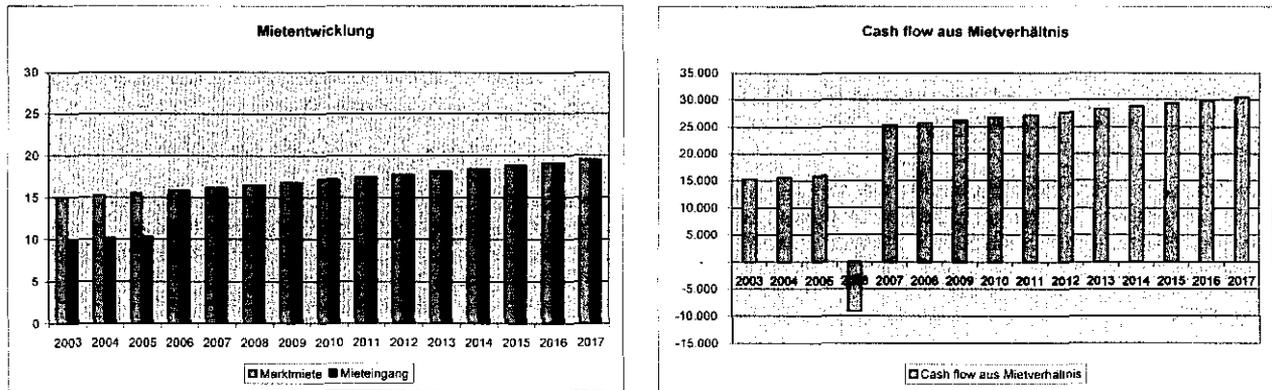
5. DG – Ausbaureserve (Wohnungen)

- 200m² Wfl. (4 Wohnungen)
- geplanter Ausbau 2004
- Kosten des Dachbodenausbaus ~ € 1.000,-/m² Wfl.
- Marktmiete ~ € 10,-/m²
- Mietausfallwagnis = 5%
- Instandhaltungskosten = € 7,50/m² p.a.
- Verwaltungskosten von € 210,- pro Wohneinheit p.a. trägt der Vermieter
- Betriebskosten trägt der Mieter.

Internationale Aspekte der Immobilienbewertung

Graphische Darstellung des Cash Flows bzw. der Mietentwicklung ausgesuchter Mietverträge:

Geschäftslokal EG (Bank):



Wohnungen DG (Dachausbau):

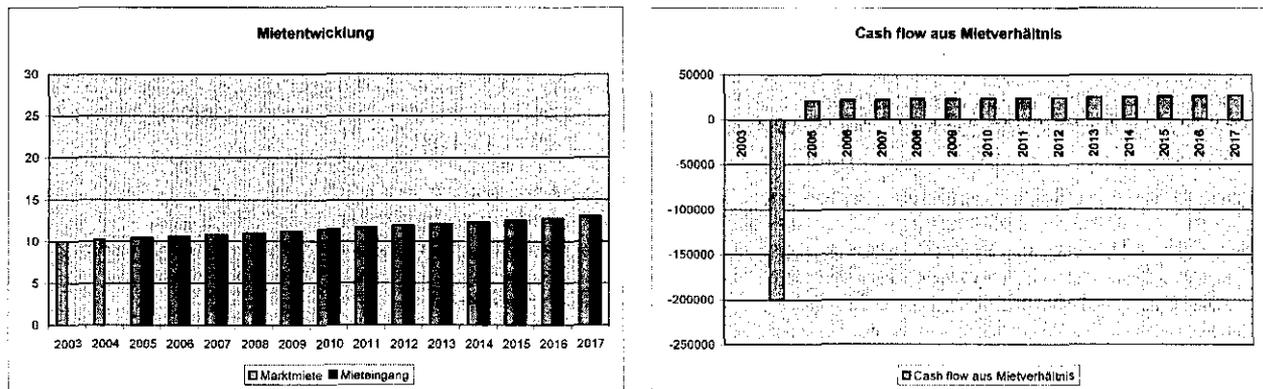


Abbildung 5: Cash Flow bzw. Mietentwicklung ausgesuchter Mietverträge

Cash Flow – Geschäftslokal EG (Bank):

	Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wertangaben in EUR	Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mieteinnahmen		16.800	17.119	17.444	13.332	27.170	27.687	28.213	28.749	29.295	29.852
Instandhaltungskosten	7,50 /m² p.a.	1.050	1.070	1.090	1.111	1.132	1.154	1.176	1.198	1.221	1.244
Mietausfallwagnis	3%	504	514	523	400	815	831	846	862	879	896
Großreparaturen		-	0	0	21.000	0	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben		-1.554	-1.584	-1.614	-22.511	-1.947	-1.984	-2.022	-2.060	-2.099	-2.139
Cash flow		15.246	15.536	15.831	-9.179	25.223	25.703	26.191	26.688	27.196	27.712

Tabelle 6: Beispiel – Cash Flow Entwicklung des Geschäftslokales EG (Bank)

Cash Flow – Ermittlung lt. o.g. Angabe:

	Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wertangaben in EUR	Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mieteinnahmen		151.200	153.845	181.449	180.228	183.417	192.596	196.014	199.494	203.038	206.646
Bewirtschaftungs-/Leerstandskosten		-19.764	-20.156	-24.118	-24.436	-24.893	-25.537	-26.015	-26.502	-26.998	-27.503
Großreparaturen		0	-200.000	0	-21.000	-4.500	0	-100.000	0	0	0
Cash flow		131.436	86.311	157.332	134.792	154.024	167.059	69.999	172.992	176.040	179.143
Prognostizierter Verkaufserlös nach 10 Jahren (Exit Value)											2.650.000
Kapitalisierungszinssatz	6,75%										
Cash flow inkl. Exit Value		131.436	86.311	157.332	134.792	154.024	167.059	69.999	172.992	176.040	2.829.143
Barwertfaktor	8%	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632
Diskontierter Cash Flow		121.700	73.851	124.895	99.077	104.826	105.276	40.844	93.462	88.064	1.310.440

Discounted Cash Flow (ges.): 2.031.732 €
 rund. 2.030.000 €

Tabelle 7: Beispiel DCF-Ermittlung

6. Stärken und Schwächen der internationalen Immobilienbewertungsmethoden

Als kritischer Parameter der Investmentmethode kann der All Risk Yield angeführt werden, welcher im nationalen Markt keine vergleichbaren Benchmarks hat. Die Abbildung aller Immobilienrisiken in einem zur Kapitalisierung der Erträge verwendeten Zinssatz, dem All Risk Yield, birgt die Schwäche, dass dieser nicht präzise differenziert und aufgelöst dargestellt wird.

Der All Risk Yield ist im nationalen Markt nicht bekannt. Am ehesten ist der All Risk Yield mit der sogenannten „Maklerrendite“ d.h. der Bruttoanfangsrendite, welche als Zinssatz die Jahresnettomiete in Bezug zum Marktwert der Immobilie darstellt, vergleichbar.

Die Vorteile der Discounted Cash Flow Methode gegenüber dem nationalen Ertragswertverfahren sind im wesentlichen die bessere Beurteilbarkeit der Wirtschaftlichkeit von Investitionen, die übersichtliche Darstellung der Erträge und Ausgaben in der jeweiligen Periode, und die leichte Erkennbarkeit von Veränderungen im Cash Flow.

Das Discounted Cash Flow Verfahren ist hauptsächlich als Grundlage für Investitionsentscheidungen in Verwendung und dafür besser geeignet als zur davon losgelösten Verkehrswertermittlung.

Internationale Investoren planen die Einnahmen- und Ausgabenströme ihrer Investition für die Haltedauer der Immobilie im Voraus und vergleichen diese Werte mit den tatsächlichen Zahlungsflüssen. Es kann sein, dass die künftigen jährlichen Überschüsse (Cash-Flows) des zu erwerbenden Objekts für die Kaufentscheidung von entscheidender Bedeutung sind, beispielsweise dann, wenn der Investor wissen will, welche liquiden Mittel ihm aus dem zu erwerbenden Objekt jährlich zufließen, um anderweitige unternehmerische Entscheidungen finanziell abzusichern.

Der Verkehrswert ist bei dieser Analyse nur ein „Abfallprodukt“.

Im Gegensatz zur allgemeinen Investitionsberechnung ist beim DCF-Verfahren nicht gefragt, ob eine Investition bei gegebener Anfangszahlung (Kaufpreis) lohnenswert ist, sondern es wird vielmehr ermittelt, welcher Kaufpreis bei einer gewünschten Verzinsung maximal gezahlt werden kann.

Die wesentlichen Vorteile des DCF-Verfahrens sind erkennbar, wenn für einen noch überschaubaren Zeitraum (etwa 10 Jahre)

- die sicher eintretenden Veränderungen und auch
- die künftigen Markterwartungen überschaubar dargestellt werden können.

Das angeführte Beispiel zeigt gut die Berücksichtigung von künftigen Leerstands-, Ausbau-, Umbau- und Modernisierungskosten.

Voll ausgeschöpft werden können die Vorteile des Verfahrens nur vom Investor selbst, da dieser unter Berücksichtigung seines Eigenkapitals und des aufzunehmenden Fremdkapitals besser abschätzen kann, ob für ihn die Investition in die Immobilie Vorteile bringt oder nicht, bzw. welcher maximale Kaufpreis bei seiner gewünschten Verzinsung für ihn tragbar ist.

Die kritischen Parameter beim Discounted Cash Flow Verfahren sind der begrenzte Zeitraum von 10–15 Jahren, die Prognose der Indexentwicklung zB für die Berücksichtigung der Anpassung der laufenden Mieten, die Prognose der Anschlussmieten

sowie Mietwertsteigerungen und Leerstandsperioden. Weiters ist die Prognose der Kostensteigerungen für zB Bewirtschaftungskosten und auch die Wahl des Diskontierungszinssatzes meist wenig transparent dargestellt und von der fachlichen Qualifikation des jeweiligen Gutachters abhängig.

Das DCF-Verfahren ist zwar im ersten Teil, wo der Barwert „dynamisch“ aus dem jährlichen Cash Flow des Beobachtungszeitraums ermittelt wird, bei geeigneten Daten gut nachvollziehbar, im zweiten Teil, der Abschätzung des Barwerts eines Verkaufserlöses am Ende des Beobachtungszeitraums, kommt es sehr stark auf die „Erfahrung“ des Sachverständigen an.

Dies wird im dargestellten Beispiel besonders deutlich, da der am Ende der Betrachtungsperiode, also in 10 Jahren, abgeschätzte und diskontierte Verkaufspreis mehr als 50% des Marktwertes darstellt.

7. Zusammenfassung und Auswirkungen auf die nationale Liegenschaftsbewertung

Die wesentlichen internationalen Ertragswertmethoden sind die Investment Method und die Discounted Cash Flow Method.

Beide Methoden, aber vor allem die Discounted Cash Flow Methode, bilden in weitaus transparenterer Art und Weise als traditionelle Ertragswertmethoden die zukünftigen Erträge ab.

Dieser auf den ersten Blick als wesentlicher Vorteil zu sehende Detaillierungsgrad hat seinen Nachteil in der Wahl der Zukunftsprognosen.

In der nationalen Anwendung ist sicherlich eine weitere Differenzierung in unserem Ertragswertverfahren in der Art der „Over-rent“ bzw. „Under-rent“-Berechnung der Investmentmethode zweckmäßig zu übernehmen, bzw wird dies auch bereits derartig in Gutachten angewendet.

Die Ausbildung der Immobiliensachverständigen ist auf alle Fälle um die internationalen Bewertungsmethoden zu erweitern, um auch am internationalen Markt einem dementsprechenden Kunden gegenüberzutreten zu können. Für einen internationalen Auftraggeber wird es hilfreich sein, dass der nationale Gutachter in seinem Gutachten neben der üblichen Ertragswertberechnung auch eine nach internationalen Wertermittlungsmethoden dargestellte Wertermittlung erstatten kann.

Die Anforderungen an die nationalen Sachverständigen und Gutachter werden steigen. Der internationale Markt legt besonderen Wert auf die Befundqualität, dh die objektive, wahrheitsgetreue und erschöpfende Darstellung des Objektes im Befund des Gutachters. Dazu wird es bei der Beratung des Immobilien-transfers unter Großinvestoren notwendig sein, dass die Gutachter in Teams von verschiedenen Fachdisziplinen arbeiten. Man denke nur an die vielfältigen Fragestellungen, die sich im Zuge eines Gutachtens für ein großvolumiges Objekt ergeben, wo insbesondere Baufachleute, Juristen, Makler, Haustechniker und andere Fachleute die Fragen ihrer jeweiligen Disziplin zu beantworten haben werden.

Als weitere Anforderung an die Gutachter wird eine transparente Wertermittlung im Gutachten gestellt werden. Daneben wird auch, wie schon zuvor erwähnt, eine internationale Wertableitung neben der nationalen für internationale Auftraggeber hilfreich sein.

Letztendlich ist für den Auftraggeber einer Sachverständigenleistung der „Mehrwert“, den er in einem Gutachten erhält und der

über die Aussage zum Marktwert am Stichtag hinausgeht, entscheidend.

Die internationalen Bewertungsmethoden sind zukünftig von immer größer werdender Bedeutung und auch national, da im Liegenschaftsbewertungsgesetz als anwendbar definiert, für die Immobilienwertermittlung zulässig.

8. Fortführende Literatur:

Bankwesengesetz (BWG), BGBl I Nr. 45/2002

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992

E. Brand, Verfahrenskritik zum Discounted-Cash-Flow-Verfahren in der Grundstücksbewertung (GuG), 4/00

P. Champness, Anerkannte Europäische Standards für die Immobilienbewertung, im Auftrag von TEGoVA, 1997

O. Janssen/B. Breisig, Simulationen zu Investitionsentscheidungen leicht gemacht: Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (GuG), 4/01

Kleiber/Simon/Weyer, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage 2002

F. Pohner, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen – Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 5. Auflage 1997, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Kriftel, Berlin

K. Rüdhardt, Bedeutung, Anforderungen, Ermittlung und Verwendung von Beleihungswerten für Immobilien, Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken, Band 13, Frankfurt am Main

Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Kriftel, Berlin

M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, Bauverlag GMBH, Wiesbaden u. Berlin

R. R. Vogel, Angelsächsisches Investitionsverfahren und marktorientierte Verkehrswertermittlung in Deutschland (GuG), 4/00

Verschiedene Autoren, hyp Zert Studienbriefe, Verband deutscher Hypothekenbanken e.V., Bonn 1999

D. White/J. Turner/B. Jenyon/N. Lincoln, Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien – Praktische Anwendung internationaler Bewertungsstandards, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 2. Auflage 2000

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Martin M. Roth, CIS hyp zert
SV für Bauwesen u. Immobilien; Ziv.-Ing. f. Hochbau (r.)
Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH
1020 Wien, Lassallestraße 5 / 9060
www.immobilienrating.at
martin.roth@immobilienrating.at
roth.svzt@aon.at

OSenR Univ. Lektor Dr. Otto Widetschek
Branddirektor der Stadt Graz a. D.

Brandschutz in Tunnels und anderen Bauwerken

Risiken und Brandschutzkonzepte?

Die totale Technisierung unserer Umwelt hat neue Risiken für die Bevölkerung und vor allem für das an vorderster Front bei Bränden, Unfällen und Katastrophen tätige Einsatzpersonal entstehen lassen. Im speziellen hat der vorbeugende Brandschutz in manchen Bauwerken, wie Hochhäusern und Tunnelanlagen, mit dem raschen Wertezuwachs in unserer Gesellschaft nicht Schritt halten können. Die Feuersicherheit ist daher in vielen Bereichen ins Hintertreffen geraten und führt heute ein Aschenputtel-Dasein.

Absolute Sicherheit wird es nie geben. Auch bei der Bedrohung durch das Feuer. Trotzdem kann durch verschiedene Maßnahmen das Risiko auf ein vertretbares Minimum herabgesetzt werden.

Die „Brandschutzkette“

Betrachten wir die Brandsicherheit von Menschen in einem Gebäude. Man kann sie mit einer dreigliedrigen Kette vergleichen, deren Kettenglieder folgende Bedeutung besitzen:

● Vorbeugender Brandschutz

Umfasst alle baulichen und betrieblichen Maßnahmen, die

bereits vor Brandausbruch getroffen werden. Beispiele: Brandabschnitte, Fluchtwege, Erste Löschhilfe und Betriebsbrandschutz.

● Abwehrender Brandschutz

Umfasst alle Maßnahmen zur Bekämpfung eines bereits ausgebrochenen Brandes durch berufliche Helfer. Beispiele: Einsatz einer Berufs-, Betriebs- oder Freiwilligen Feuerwehr.

● Selbstschutz

Umfasst alle Maßnahmen von Personen, in erster Linie zum eigenen Schutz. Beispiele: Richtiges Verhalten im Brandfall, Entstehungsbrandbekämpfung, lebensrettende Sofortmaßnahmen und Alarmierung der Feuerwehr und anderer Einsatzorganisationen.

Das schwächste Glied!

Kommen wir auf unseren Vergleich der Brandsicherheit mit einer dreigliedrigen Kette zurück. Wir wissen: Jede Kette ist so stark wie ihr schwächstes Glied. Diese Aussage gilt auch für die Brandschutzkette, das heißt, dass der vorbeugende und abweh-

rende Brandschutz sowie der Selbstschutz annähernd gleich stark dimensioniert sein müssen. Dieses Gleichgewicht in den Sicherheitsmaßnahmen ist sehr wichtig und stets anzustreben!

Gebäude- und Inhaltsrisiko

Die Zerstörungskraft eines Brandes kann in zweierlei Hinsicht wirksam werden: Auf das Gebäude selbst und dessen Inhalt. Dementsprechend kann man zwischen einem Gebäude- und Inhaltsrisiko unterscheiden (PURT). Anmerkung: Mit dieser These kann man die Möglichkeit der Abdeckung von Brandrisiken in einem Gebäude zwar nur grob, aber sehr anschaulich darstellen. Dies soll hier im Wesentlichen versucht werden.

Gefährdete Bausubstanz

Das Gebäuderisiko besteht in der Gefahr einer schwerwiegenden Beschädigung bzw. Zerstörung der Baukonstruktion, wie wir sie beispielsweise bei ungeschützten Stahlkonstruktionen kennen. Es ist im wesentlichen durch zwei entgegenwirkende Faktoren gegeben. Einerseits durch die Intensität und Dauer des Brandes und andererseits durch die Brandwiderstandsfähigkeit der Gebäudekonstruktion sowie vorhandener Brandabschnitte.

Menschen und Maschinen

Das Inhaltsrisiko umfasst die Gefährdung von Menschen und Sachwerten im Gebäude. Bei großer Personendichte, wie in Büro- und Wohngebäuden, aber vor allem in Hotelanlagen und Krankenhäusern können bei schlechtem vorbeugendem Brandschutz viele Menschen von Flammen und Rauch bedroht werden. Auf der anderen Seite stellen sensible Lagerungen, Geräte und Maschinen, vor allem elektronische Roboter und EDV-Anlagen, ebenfalls ein hohes Inhaltsrisiko dar.

Wechselseitige Risiko-Verknüpfung

Die beiden Risiken sind insofern miteinander verknüpft, als einerseits die Zerstörung des Bauwerkes in der Regel auch die Vernichtung des Inhalts bewirkt und andererseits die durch diesen Inhalt gegebene Brandbelastung sehr oft die Hauptgefährdung für das Gebäude darstellt.

Dennoch können in speziellen Fällen beide Risiken recht unabhängig voneinander bestehen. So kann ein großes Gebäuderisiko ohne nennenswertes Inhaltsrisiko vorliegen (zB bei bestimmten Industriehallen), oder es kann zu einem bedeutenden Inhaltsschaden kommen, lange bevor dem Gebäude eine Gefahr droht. Letzterer Fall liegt fast immer bei hoher Personen- und Wertdichte vor.

Abdeckung des Brandrisikos

Eine anschauliche qualitative Darstellung des Problems kann in einem kartesischen Koordinatensystem gegeben werden, wobei auf der Abszisse (x-Achse) das Inhaltsrisiko (IR) und auf der Ordinate (y-Achse) das Gebäuderisiko (GR) aufgetragen wird.

Die so entstandene Fläche stellt alle möglichen Risiken in Bauwerken dar. Es können nun die unterschiedlichsten Brandschutzmaßnahmen ergriffen werden, um das jeweilige Brandrisiko abzudecken.

Das zulässige Restrisiko

Wenn Gebäude- und Inhaltsrisiko klein sind, werden keine speziellen Brandschutzmaßnahmen erforderlich sein. Dies ist bei-

spielsweise bei einem Einfamilienhaus oder kleinem Geschäftslokal der Fall. Hier wird man mit Ausnahme der Installation einer Ersten und Erweiterten Löschhilfe keine Maßnahmen setzen. In der Graphik bewegen wir uns also in einem Feld um den Nullpunkt, welches das akzeptierte Restrisiko darstellt. Dieses kann in der Regel von der öffentlichen Feuerwehr abgedeckt werden.

Bauliche Maßnahmen

Wird dieses Feld verlassen, so werden in erster Linie bauliche Brandschutzmaßnahmen durch die Bildung von Brandabschnitten notwendig sein. Brandmauern (vorausgesetzt ihre Durchbrüche werden ebenfalls brandschutztechnisch adäquat abgeschottet) stellen den besten Brandschutz dar, da sie die Fehleranfälligkeit von technischen Geräten nicht besitzen. Anmerkung: Die in den österreichischen Baugesetzen (ohne weitere Brandschutzeinrichtungen) zulässigen größten Brandabschnittsflächen liegen um die 1.000 m² (siehe auch TRVB 108).

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Neben Brandmauern, welche Flammen und Hitze abhalten sollen, werden in diesem Übergangsbereich aufgrund der großen Gefährlichkeit von Rauch und Qualm auch Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA, siehe auch TRVB 125) erforderlich sein. Diese können Folgeschäden durch bauaggressive Brandrauchkomponenten (z. B. Salzsäure, PAK und Dioxine), aber auch den von den Feuerwehr-Einsatzkräften gefürchteten Feuersprung (Neudeutsch: Flash Over) verhindern.

Betriebsbrandschutz

Eine wesentliche vorbeugende Maßnahme bei Überschreitung des akzeptablen Restrisikos ist der betriebliche Brandschutz. Dieser muss durch ausgebildete Brandschutzbeauftragte (BSB) wahrgenommen werden und besteht in erster Linie aus organisatorischen und schulischen Maßnahmen (Führen eines Brandschutzbuches, Erstellen einer Brandschutzordnung, Eigenkontrolle im Betrieb, Schulung der Dienstnehmer usw.). Der Betriebsbrandschutz ist im Wesentlichen in den TRVB 119 bis 121 geregelt.

Automatische Löschanlagen

Bei einem kleinen Inhaltsrisiko kann man ein gewisses Brandausmaß zulassen, es soll jedoch eine bestimmte Grenze nicht überschritten werden. Vermag menschliche Löschhilfe dies nicht zu gewährleisten und ist eine entsprechende Brandabschnittsbildung nicht möglich, so ist das Gebäude gefährdet, und der Einbau einer automatischen Brandbekämpfungsanlage (zB Sprinkleranlage) drängt sich auf. Derartige Konzepte können grundsätzlich in bestimmten Industriehallen, in welchen nur wenige Personen tätig sind, akzeptiert werden.

Seit kurzem gibt es auch die Möglichkeit sog. „Erweiterte automatische Löschhilfanlagen“ (EAL, TRVB 122) vorzusehen, welche deutlich reduzierte Anforderungen hinsichtlich Auslegung, Wasserversorgung und Wasserbevorratung gegenüber Sprinkleranlagen besitzen. Sie sind Kosten sparend und können bevorzugt in bestimmten Bereichen (Garagen, Lager, Kleingewerbe usw.) eingesetzt werden.

Brandmeldeanlagen

Bei einem großen Inhaltsrisiko, also bei einer großen Personen- und Wertdichte, geht es in erster Linie um die rasche Alarmie-

Brandschutz in Tunnels und anderen Bauwerken

rung der Feuerwehr und um die rechtzeitige Warnung bzw. Evakuierung von Menschen. Durch einen frühen Feuerwehreinsatz können auch teure betriebliche Einrichtungen und wertvolle Güter erhalten bleiben. Dieses Ziel ist vor allem durch die Installation einer automatischen Frühwarnanlage (Brandmeldeanlage) zu erreichen, welche an eine ständig besetzte zentrale Stelle („Bezirks-Florian“ oder Landesalarmzentrale) angeschlossen werden muss. Der Stand der Technik wird in diesem Zusammenhang durch die TRVB 123 repräsentiert.

Lage der Brandmeldezentrale

Brandmeldezentralen bzw. Schlüsselsafes (mit dem Zentralschlüssel) sind in Betrieben an gut erreichbarer Stelle zu installieren und müssen durch eine orangefarbene Rundum-Blinkleuchte für die anrückenden Einsatzkräfte kenntlich gemacht werden. Nur dadurch kann ein rascher Einsatz der Feuerwehr gewährleistet werden. Die Positionierung der Brandmeldezentrale ist bereits bei der Planung des Betriebes nach diesen Gesichtspunkten vorzunehmen.

Doppelschutz

In allen Fällen, wo sowohl das Gebäude- als auch das Inhaltsrisiko relevant wird und eine bestimmte Größe übersteigt, kann ein Doppelschutz in Form einer Frühwarn- und automatischen Löschanlage erforderlich sein. Beispiele dafür sind Großkaufhäuser und personalintensive Fertigungsbetriebe mit größeren Brandabschnittsflächen.

Betriebsfeuerwehren

Übersteigt das Gebäude- und Inhaltsrisiko eine bestimmte Größe, so reichen die bis jetzt geschilderten Schutzmaßnahmen nicht aus (zB großflächige Industriehallen). Zur Abdeckung des Risikos kann hier eine Betriebsfeuerwehr eingerichtet werden, welche den Vorteil hat, dass sie vor Ort innerhalb kürzester Zeit tätig werden kann. Durch ihre ausgebildeten und ortskundigen

Mitglieder ist eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben, einen auftretenden Brand rasch unter Kontrolle zu bringen. Sie hat einen unschätzbaren Zeitvorsprung gegenüber einer öffentlichen Feuerwehr, bei welcher mit Interventionszeiten jenseits der 10-Minuten-Grenze gerechnet werden muss.

Rechenmethode

Diese Überlegungen sollen nur die groben Umrisse der möglichen Abdeckung von Brandrisiken andeuten. Eine genauere Berechnung von Brandschutzmaßnahmen kann mit der Rechenmethode des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der Österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgen. Dieses Ermittlungsverfahren wurde in zwei Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB 100 und 126) niedergeschrieben.

Der Tunnel als Bauwerk

Die Brandkatastrophen im Montblanc-, Tauern- und St. Gotthardtunnel aber auch in der Kapruner Standseilbahn haben einen Schock ausgelöst. Nicht nur bei den unmittelbar betroffenen Angehörigen der Opfer, sondern auch bei den Politikern. Nun müssen Taten folgen! Und wir Feuerwehren müssen dieses „Lernen durch Schock“ endlich nützen!

Grobe Fahrlässigkeit?

Eines ist klar: Bei längeren Tunnelanlagen lagen wir in Hinblick auf die Sicherheit schon immer im Defizitbereich. Nur hat es uns niemand geglaubt! Kritiker wurden ganz einfach als böswillige Nörgler abgetan und vielfach auch in den eigenen Reihen nicht ernst genommen. Ich habe in diesem Zusammenhang seit Jahren von einem Sündenfall gesprochen, ja ich möchte sogar behaupten, dass der Bau langer, einröhriger Tunnelanlagen eigentlich schon in die Kategorie der groben Fahrlässigkeit fallen müsste. Wieso das?

Was sind bauliche Anlagen

In den österreichischen Baugesetzen (zB im § 4 Abs 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995) werden bauliche Anlagen (Bauwerke) folgendermaßen definiert: Es sind Anlagen,

- zu deren Errichtung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind,
- die mit dem Boden in eine Verbindung gebracht werden und
- die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet sind.

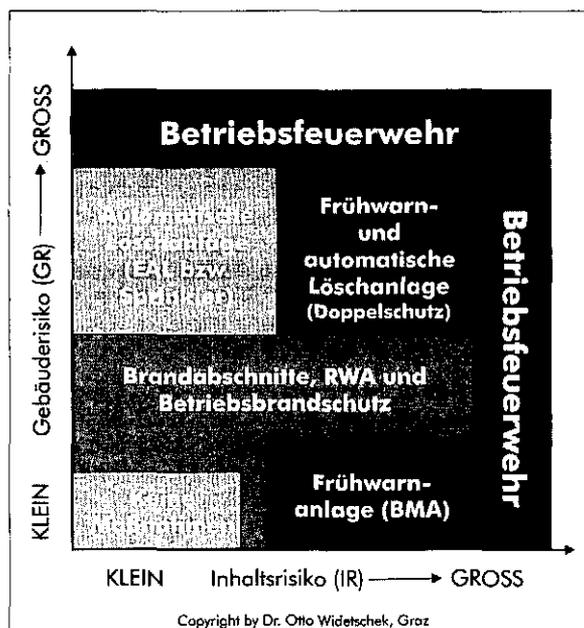
Daraus kann man unschwer ableiten, dass auch ein Tunnel dem Grunde nach eine bauliche Anlage ist.

Anforderungen an Bauwerke

Bauwerke müssen nun in allen ihren Teilen nach den Regeln der Technik und den bautechnischen Vorschriften geplant und ausgeführt werden. Es sind dabei unter anderem Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Schall- und Umweltschutz, die Nutzungssicherheit und den Brandschutz zu stellen. Diese grundlegenden Anforderungen an Bauwerke sind in allen Baugesetzen nachzulesen.

Wie steht es mit dem Brandschutz?

Jedes Bauwerk muss so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand



Mögliche Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (schematische Darstellung)

- die Tragfähigkeit des Bauwerkes während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
- die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird,
- die Löscharbeiten wirksam durchgeführt werden können,
- die Benutzer das Gebäude unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können und
- die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt sind.

Diese Forderungen stellen also die elementaren Voraussetzungen für ein Bauwerk bei einem Brand dar und können beispielsweise im Steiermärkischen Baugesetz im § 43 Abs 2 nachgelesen werden.

Im Defizitbereich!

Wie steht es nun mit den obigen Kriterien bei Tunnelanlagen? Es ist leicht einzusehen, dass die meisten Punkte – vor allem in langen, einröhrigen Tunnelanlagen – nicht realisiert werden können. Der Nachweis, dass wir uns in einem Defizitbereich befinden, ist leicht zu führen. Ja, der Tunnel ist fast ein Bauwerk wie jedes andere. Nur nicht bei der Sicherheit. Denn in jedem Gebäude dürfen die Fluchtwege maximal 40 Meter betragen. In Tunnelanlagen kommt man auf Kilometer und mehr. Wer soll das verstehen?

In normalen Gebäuden kompensiert man fehlende Brandabschnitte durch Ersatzmaßnahmen, wie automatische Brandmelder, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sprinkleranlagen und Betriebsfeuerwehren. Nicht so im Tunnel! Brandmelder und Rauchabsaugung sind zwar vorhanden, aber über Sprinkler und Betriebsfeuerwehren will man nicht sprechen! Denn das ist anscheinend zu teuer! Wer soll das verstehen?

Betriebsfeuerwehren?

Dabei müsste man nur von alten Klischees abrücken. Innovatives Denken wäre gefragt. Denn wieso sollte eine Betriebsfeuerwehr nicht auch in einer großen Tunnelanlage installiert werden? Es gibt sie sogar! Nicht in Österreich, aber in der Schweiz. Beim Gotthard-Tunnel hat sie sich schon x-Mal bewährt und Entstehungsbrände innerhalb weniger Minuten löschen können.

Auch beim Tauerntunnel wurde bereits Anfang der Siebzigerjahre vom damaligen Bezirksfeuerwehrkommandanten des Lungau vehement die Installierung einer Betriebsfeuerwehr verlangt. Dies wurde jedoch abgelehnt.

Neue Löschsysteme einbauen!

Ich bin auch der Meinung, dass man ab sofort eine noch intensivere Diskussion über die Installierung von automatischen Brandbekämpfungsanlagen in langen Tunnels führen muss. Denn in herkömmlichen Gebäuden ist dies in der Regel ab etwa

4.000 m² erforderlich und diese Fläche würde etwa einer Tunnelänge von 400 m entsprechen.

In Europa hat man stets Sprinkleranlagen in Tunnels abgelehnt. Dies geht auf die alten Versuche im Schweizer Offenegg-Tunnel Anfang der Sechzigerjahre zurück, als man mit herkömmlichen Sprinklern Schiffbruch erlitten hatte. Diese Erkenntnisse sind aber längst überholt. Heute gibt es neue Verfahren auf dem Gebiete der Wasser-Aerosoltechnik, welche zielführend sein müssten. Wir haben selbst in Graz bereits vor zwei Jahren einschlägige Tests mit gutem Erfolg durchgeführt. Leider werden aber innovative Forschungsansätze in diesem Zusammenhang von verantwortlichen Stellen in Österreich nicht entsprechend unterstützt!

Gefährliches Schulterklopfen!

Über all diese Dinge muss man reden. Wir, als Feuerwehrmänner, lassen uns heute von vielen auf die Schulter klopfen und als „Klasse“ und tapfere Burschen bezeichnen. Und merken gar nicht, dass dies schon bald zu einer tödlichen Umarmung werden kann. Spätestens dann, wenn es zum nächsten Katastrophenbrand à la Tauerntunnel kommt und unsere Männer wieder einmal im Vorhof zur Hölle stehen!

Literaturhinweise

Widetschek, O.: Vorbeugender Brandschutz und Feuerwehr – Ein intelligentes Sicherheitskonzept ist erforderlich!; *Blaulicht*, Heft 7/1998.

Widetschek, O.: Im Vorhof zur Hölle; *Blaulicht*, Heft 6/1999.

Widetschek O.: Was ist mit unseren Tunnels los?; *Blaulicht*, Heft 8/1999.

Zitierte Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB):

TRVB A 100/87	Brandschutzeinrichtungen – Rechnerischer Nachweis
TRVB E 102/83	Fluchtweg – Orientierungsbeleuchtung
TRVB B 108/91	Baulicher Brandschutz – Brandabschnittsbildungen
TRVB O 117/00	Ausbildung von Organen des Betriebsbrandschutzes
TRVB O 119/88	Betriebsbrandschutz – Organisation
TRVB O 120/88	Betriebsbrandschutz – Eigenkontrolle
TRVB O 121/96	Brandschutzpläne
TRVB S 122/97	Erweiterte automatische Löschhilfanlagen (EAL)
TRVB S 123/96	Brandmeldeanlagen
TRVB S 125/97	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
TRVB A 126/87	Brandschutztechnische Kennzahlen verschiedener Nutzungen, Lagerungen, Lagergüter
TRVB S 127/00	Sprinkleranlagen

Korrespondenz:

OSenR Univ.-Lektor Dr. Otto Widetschek

Branddirektor der Stadt Graz a. D.

8054 Graz, Hermann-Aust-Gasse 17/3

Wohnungseigentumsgesetz 2002

Fortsetzung zu SV 2003/1, 29–34

III. Neuerungen im Bereich der Verwaltung

1. Benützungsbefugnisregelung (§ 17 WEG)

- Die wichtigste Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 15 WEG 1975) besteht darin, dass eine getroffene Benützungsbefugnisregelung **durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt wird** (Abs 3 erster Satz).

➤ Dies gilt **unabhängig** davon, ob sie im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde oder nicht.

➤ Der Einzelrechtsnachfolger ist daher im neuen Recht **jedenfalls** an die bestehende Benützungsbefugnisregelung gebunden (unabhängig davon, ob er sie kannte oder nicht bzw. ob sie ihm ausdrücklich überbunden wurde). Er kann lediglich – wie jeder andere Wohnungseigentümer auch – gemäß § 17 Abs 2 WEG die Abänderung einer bestehenden Regelung **aus wichtigen Gründen** beantragen. Es empfiehlt sich daher künftig für den potentiellen Einzelrechtsnachfolger (und dessen Rechtsberater) **dringend**, vorweg Erkundigungen über allfällige (möglicherweise nicht ersichtlich gemachte) Benützungsbefugnisregelungen anzustellen (etwa beim Hausverwalter).

➤ Zur (ebenfalls neu geregelten) **Benützungsbefugnisregelung nach ABGB** siehe unten IV. 1. (Artikel I des Wohnungseigentumsbegleitgesetzes).

Die Benützungsbefugnisregelung ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch **ersichtlich** zu machen (Abs 3 zweiter Satz).

- Eine **vorläufige Benützungsbefugnisregelung** bedarf (nur mehr) der Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile.

Sie kann **nur** beschlossen werden, **nachdem** ein gerichtliches Verfahren zur Schaffung einer Benützungsbefugnisregelung eingeleitet wurde (Abs 2 zweiter Satz).

➤ Letzteres ergibt sich nun (anders als bei § 15 WEG 1975) eindeutig aus dem Wortlaut des Gesetzes.

2. Bestellung des Verwalters (§ 19 WEG)

Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages (§ 21 WEG; § 56 Abs 13 WEG)

- Die Regelung über die **Ersichtlichmachung** von Namen und Anschrift des Verwalters im Grundbuch wurde in § 19 WEG etwas anders formuliert als die bisherige in § 17 Abs 2 WEG 1975.

➤ „Normales“ Sprachverständnis kann nun durchaus dazu führen, die Ersichtlichmachung **nicht mehr** als **zwingend** anzusehen. Die Materialien gehen indes (weiterhin) davon aus, dass die Ersichtlichmachung vorzunehmen ist.

Präziser als im WEG 1975 normiert nun § 21 Abs 4 WEG die Löschung der Ersichtlichmachung (bei Auflösung durch das Gericht von Amts wegen; sonst auf Grund der Kündigungserklärung auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers).

- Der mit dem Verwalter auf bestimmte, mehr als **dreijährige** Zeit abgeschlossene Verwaltungsvertrag kann **nach Ablauf von drei Jahren** sowohl von der **Eigentümergeinschaft** als auch vom **Verwalter** ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von **drei Monaten** zum **Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden**.

➤ Der Verwalter wird idR **mit** Beginn einer Abrechnungsperiode (das ist von wenigen Ausnahmen abgesehen der 1.1. eines Jahres) bestellt. Davon ausgehend führt die Formulierung des § 21 Abs 2 WEG zum Ergebnis, dass der Verwalter – jedenfalls in den Fällen, wo der Vertrag auf vier Jahre (oder länger) abgeschlossen wurde – frühestens zum Ende des **vierten** Jahres kündigen bzw. gekündigt werden kann.

➤ Die Befristung eines Verwaltungsvertrages auf längere Dauer als drei Jahre ist keineswegs verboten (oder rechtsunwirksam); sie schließt aber – wie oben dargelegt – die Auflösbarkeit im Wege einer ordentlichen Kündigung nach Ablauf von drei Jahren nicht aus.

- Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Eigentümergeinschaft als auch der Verwalter den Vertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von **drei Monaten** zum **Ende jeder Abrechnungsperiode** kündigen (§ 21 Abs 1 WEG).

Die Kündigung unter den genannten Voraussetzungen steht beiden Vertragsteilen auch dann zu, wenn sich ein ursprünglich befristeter abgeschlossener Vertrag nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend (eben auf unbestimmte Zeit) verlängert hat (§ 21 Abs 6 MRG).

- Unverändert gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 18 Abs 1 Z 3 und Abs 2 WEG 1975) bleibt die Möglichkeit der jederzeitigen Kündigung durch die Eigentümergeinschaft aus wichtigen Gründen sowie die über Antrag erfolgende Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht bei grober Verletzung von Pflichten des Verwalters (weiterhin verbunden mit dem Verbot der Wiederbestellung dieses Verwalters) (§ 21 Abs 3 WEG).

- Die Regelungen der Abs 1 bis 4 des § 21 WEG können **nicht vertraglich abbedungen** werden (§ 21 Abs 5 WEG).

- Im Hinblick darauf, dass für bestehende Verwaltungsverträge keine spezielle Übergangsregelung geschaffen wurde, gelangt wohl § 56 Abs 13 WEG zur Anwendung, wonach die Bestimmungen des WEG 2002 ua auch auf die vor dem 1. 7. 2002 geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden sind.

➤ Dies würde bedeuten, dass ein (auf Grund des WEG 1975 wirksam) auf fünf Jahre abgeschlossener Verwaltungsvertrag nun

schon zum Ende des vierten Jahres aufgekündigt werden könnte (was einem bedenklichen rückwirkendem Eingriff des Gesetzes in bestehende Verträge entspräche).

3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 20 WEG; § 52 Abs 1 Z 6 WEG; § 54 Abs 2 WEG)

- Die weiterhin bis zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode zu erstellende **Vorausschau** hat den Wohnungseigentümern nunmehr auch die in **absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Erhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten** und die in **Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten**, die dafür **erforderlichen Beiträge zur Rücklage** sowie die **sonst vorhersehbaren Aufwendungen**, vor allem die Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen, bekannt zu geben (§ 20 Abs 2 WEG).

➤ Die bisherige Regelung des § 17 Abs 1 Z 2 WEG 1975 hat – wenig zweckmäßig – nur auf das **kommende Kalenderjahr** abgestellt.

Die Neuregelung kann nicht allein als Mehraufwand für den Verwalter angesehen werden; sie ermöglicht es vielmehr auch, die in Aussicht genommenen Rücklagenbeiträge den Wohnungseigentümern an Hand konkreter Zahlen plausibel zu machen.

Die Vorausschau ist den Wohnungseigentümern auf die in § 24 Abs 5 WEG beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

➤ Siehe dazu unten II. 5.

- § 20 Abs 3 WEG verpflichtet den Verwalter nunmehr auch, neben einer ordentlichen und richtigen **Abrechnung** „gegebenenfalls nach den Regelungen des **Heizkostenabrechnungsgesetzes** die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen“.

➤ Diese Neuregelung kann als Musterbeispiel einer Anlassgesetzgebung – als Folge eines nicht konvenierenden höchstgerichtlichen Judikats⁹ – angesehen werden.

Der Oberste Gerichtshof hat nämlich zur bisherigen Rechtslage klargestellt, dass die in § 17 Abs 1 HeizKG normierte Verpflichtung zur periodischen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten **nur** den Wärmeabgeber trifft und somit mit der Rechnungslegungspflicht des Wohnungseigentumsverwalters idR nichts zu tun hat.

➤ Entgegenzutreten ist der in den Materialien vertretenen Interpretation des Wortes „gegebenenfalls“. Daraus ergibt sich wohl kein Wahlrecht des einzelnen Wohnungseigentümers, gleichsam nach Belieben die Rechnungslegung vom Verwalter zu begehren, sondern lediglich die subsidiäre Verpflichtung des Verwalters, bei nicht (ordnungsgemäß und richtig) vorgenommener Abrechnung durch den gemäß § 17 Abs 1 HeizKG weiterhin primär zur Abrechnung verpflichteten Wärmeabgeber den Rechnungslegungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers zu erfüllen.

- Eine Neuerung sowie eine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage enthält auch § 20 **Abs 4 WEG**.

Zum Einen hat der Verwalter, sofern er den Abschluss eines **Rechtsgeschäfts** mit einer Person, die mit ihm durch ein **familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist**, beabsichtigt, die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen (§ 20 Abs 4 Satz 1 WEG).

➤ Die Regelung scheint zunächst einsichtig; problematisch ist jedoch die Interpretation des Begriffs des „familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses“. Die nun schon wiederholte Erwähnung eines derartigen Naheverhältnisses in verschiedenen Regelungen (neben dem WEG 1975

etwa auch im Maklergesetz) ändert nichts daran, dass weiterhin unklar bleibt, was darunter konkret zu verstehen ist. Beispiele, wonach darunter etwa enge Verwandtschaft oder eine direkte gesellschaftsrechtliche Verflechtung gemeint sind, sind insofern kaum nützlich, als sie gleichsam nur Selbstverständlichkeiten („no-na“) widerspiegeln.

Immerhin stellen die Materialien aber klar, dass eine laufende Geschäftsbeziehung des Verwalters zu einem bestimmten Unternehmen (also die wiederholte Beauftragung durch den Verwalter) noch **nicht** als wirtschaftliches Naheverhältnis iSd § 20 Abs 4 WEG anzusehen ist.

Fraglos hätte es ausgereicht, die Regelung auf größere Erhaltung- und Verbesserungsarbeiten (siehe Satz 2 des § 20 Abs 4 WEG) zu beschränken; der vom Gesetzgeber offenbar erneut für notwendig erachtete verstärkte Schutz des Wohnungseigentümers vor dem eigenen Verwalter (!?) treibt indes (auch) mit dieser Bestimmung seltsame Blüten.

Zum Anderen hat der Verwalter nunmehr für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, sowie für größere Verbesserungsarbeiten **mindestens drei Angebote** einzuholen (§ 20 Abs 4 Satz 2 WEG).

➤ § 17 Abs 1 Z 3 WEG 1975 sprach noch von „mehreren Angeboten“ (worunter auch schon bloß zwei zu verstehen waren).

- Gemäß § 20 **Abs 6 WEG** hat der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die **Gemeinschaft lautendes** und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares **gesondertes Konto** durchzuführen. „**Eigentümer**“ eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.

➤ Die bisherige „Kann-Bestimmung“ des § 17 Abs 3 WEG 1975 über das auf die Gemeinschaft lautende Konto (Verpflichtung des Verwalters nur bei Weisung durch die Mehrheit, ansonsten lediglich entsprechendes – einschränkend judiziertes⁹ – Antragsrecht des Wohnungseigentümers) wird sohin im neuen Recht zu einer den Verwalter verpflichtenden Regelung.

➤ Fraglich ist, ob das auf die Gemeinschaft lautende Konto ein **Anderkonto** sein kann.

➤ **Überschießend** formuliert scheint das „Einsichtsrecht“ des Wohnungseigentümers. „Freundlicherweise“ stellen die Materialien klar (!?), dass darunter nicht etwa zu verstehen sei, „dass jeder Wohnungseigentümer mit einer eigenen Kontokarte auszustatten wäre, mit deren Hilfe er dann unmittelbar beim Bankinstitut den Kontostand abfragen und Kontoauszüge abdrucken könnte“. Allemal noch weit über das Ziel hinausschießend scheinen freilich auch die weiteren Bemerkungen, wonach die Anordnung „vielmehr so zu verstehen sei, dass **jedem** Wohnungseigentümer **jederzeit** (!!!) Einsicht in die Bankbelege und -auszüge über dieses Konto zu gewähren ist“.

➤ Angesichts dieser Ausführungen bleibt nur der Hinweis auf den dies nicht indizierenden Gesetzestext und die Hoffnung auf realitätsbezogene Rechtsprechung. Andernfalls darf der Verwalter schon jetzt den Auskunftsräum für informationslüsterne Wohnungseigentümer mit „verdichtetem Rechtsbewusstsein“¹⁰ einrichten.

➤ Ausgehend davon, dass die bisherige Rechtsprechung¹¹ die Einrichtung eines auf die Eigentümergemeinschaft lautende Kontos **nur bei Vorliegen wichtiger Gründe** als für den einzelnen Wohnungseigentümer durchsetzbares Recht angesehen hat, wird künftig auch die Einsicht in Bankbelege und -auszüge (außerhalb der

Jahresabrechnung) nur bei Vorliegen **wichtiger Gründe** zu gewähren sein.

- Vollends misslungen, ja geradezu laienhaft im schlechtesten Sinn, ist die Textierung des letzten Satzes in § 20 Abs 6 WEG. Gemeint kann damit wohl nur sein, dass die Eigentümergemeinschaft Inhaber des Kontos ist und ihr allfällige Forderungen gegenüber der Bank zustehen.

Bezeichnenderweise glauben die Materialien – angesichts des Gesetzeswortlauts durchaus nicht unverständlich – klarstellen zu müssen, dass im Fall eines Passivsaldo auf dem Konto die Verpflichtung zur Abdeckung des Passivstandes „selbstverständlich“ (!?) „nicht den Verwalter aus Eigenem“ (?!), sondern die Eigentümergemeinschaft (!) trifft.
Sic.

- Trotz aller Kritik im Einzelnen mag die Neuregelung zur Schaffung klarer finanzieller Verhältnisse durchaus beitragen.

Tatsache ist allerdings auch, dass damit die letztendlich von den Wohnungseigentümern zu tragenden Bankspesen vielfach höher sein werden als bisher.

Die Regelung des § 20 Abs 6 WEG tritt – als einzige im gesamten WEG 2002 – **erst mit 1. 1. 2003 in Kraft** (§ 54 Abs 2 WEG).

- Rechtliches Neuland schließlich betritt die Neuregelung des § 20 Abs 8 WEG.

Demnach kann die Eigentümergemeinschaft im Fall einer groben Pflichtverletzung durch den Verwalter – neben allfälligen Schadenersatzansprüchen – **auch eine Herabsetzung** des mit dem Verwalter **vereinbarten Entgelts** nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltertätigkeit verlangen.

- Aus welchen Erwägungen das Gesetz ausdrücklich auch noch – die ohnedies selbstverständlichen – Schadenersatzansprüche (bei grober Pflichtverletzung!) expressis verbis erwähnt, bleibt im Dunkeln.
- Dem Gesetzestext kann entnommen werden, dass nicht **jeder** Verstoß gegen die Verwalterpflichten, ja auch nicht jede **grobe Pflichtwidrigkeit allein**, für eine Entgeltsminderung ausreicht, sondern darüber hinaus auch eine **Kausalität** des pflichtwidrigen Verhaltens hinsichtlich des Nutzens der Verwaltertätigkeit für die Gemeinschaft, mithin also eine **Minderung des Nutzens**, gefordert wird.

Gemäß § 52 Abs 1 **Z 6** WEG wird der Anspruch auf Herabsetzung des Verwalterhonorars ausdrücklich von den Angelegenheiten des außerstreitigen Verfahrens **ausgenommen**: derartige Ansprüche sind daher im **Streitverfahren** durchzusetzen.

Im Übrigen zählt die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters zu den Angelegenheiten des wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahrens (§ 52 Abs 1 **Z 6** WEG).

4. Eigentümervertreter (§ 22 WEG)

- Die Eigentümergemeinschaft kann aus dem **Kreis der Wohnungseigentümer** eine **natürliche** Person – mit deren Zustimmung – zum Eigentümervertreter bestellen (Abs 1 erster Satz)
 - Die Bestellung erfolgt mit einfacher Mehrheit (gerechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile).

➤ Zur Bestellung eines Eigentümervertreters bedarf es jedenfalls einer Wahl **nach dem 30. 6. 2002**. Bisherige „Hausvertrauensleute“, „Haussprecher“ oder sonstige (gewählte oder selbsternannte) Vertreter gelten nicht ex lege ab 1. 7. 2002 als Eigentümervertreter gemäß § 22 WEG. Sie können aber selbstverständlich für diese Funktion bestellt werden.

- Die Funktion des Eigentümervertreters endet **spätestens zwei Jahre** nach seiner Bestellung; eine **Wiederbestellung** ist jedoch zulässig (Abs 1 letzter Satz)

➤ Das Gesetz sagt nicht, **wann** (frühestens) eine Wiederbestellung erfolgen kann. Der Zweck der gesetzlichen Befristung liegt jedoch offenkundig darin, die Wohnungseigentümer nicht allzu lange an den Eigentümervertreter zu binden. Zudem wird dessen Einschreiten idR wohl nur temporär erforderlich (bzw sinnvoll) sein. Eine an diesen Prämissen orientierte Auslegung führt daher zum Ergebnis, dass die Wiederbestellung (Wiederwahl) nur im zeitlichen Nahebereich zum Ende der (höchstens) zweijährigen Funktionsdauer des Eigentümervertreters erfolgen kann. Eine revolvierende Bestellung gleich auf mehrere „Funktionsperioden“ ist daher ebenso unwirksam wie die sofortige Bestellung mehrerer Vertreter, die hintereinander agieren sollen.

- Für die **Ersichtlichmachung** gelten (gemäß Abs 2 letzter Satz) die für den Verwalter normierten Regeln (= § 19 zweiter Satz und § 21 Abs 4 WEG) „entsprechend“.

➤ Damit bleibt auch für diesen Bereich offen, ob die Ersichtlichmachung erfolgen **soll** oder **muss**.

- Der Eigentümervertreter vertritt die Eigentümergemeinschaft **gegenüber dem bestellten Verwalter**. Dies jedoch **nur** soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen **widerstreitender eigener Interessen** nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich **auch gegenüber Dritten**. Das Gesetz nennt als Beispiel für widerstreitende eigene Interessen eine „gerichtliche oder außergerichtliche Auseinandersetzung zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft“ (Abs 1 zweiter Satz).

➤ Spätestens bei näherer Betrachtung des vom Gesetz angeführten Beispiels drängen sich Zweifel an der Sinnhaftigkeit der neu eingeführten Institution des Eigentümervertreters auf. Wieviele Eigentümergemeinschaften werden zunächst mehrheitlich einen Vertreter bestellen (der sich idR wieder eines berufsmäßigen Parteienvertreters bedienen wird), der sie dann gegen den bestellten Verwalter vertritt, wenn mit gleicher Mehrheit sogleich der Verwaltungsvertrag aufgekündigt werden könnte? Dies ist allenfalls während der ersten vier Jahre (befristete Bestellung eines Verwalters – siehe oben III. 1.) vorstellbar, sonst aber eher unwahrscheinlich.

➤ Das gesetzliche Beispiel einer – gerichtlichen oder außergerichtlichen – **Auseinandersetzung** mit dem Verwalter stellt zudem insofern einen „Idealtypus“ der Interessenkollision dar, als in diesem Fall an den „widerstreitenden eigenen Interessen“ (des Verwalters) nicht zu zweifeln ist. In der Praxis wird sich aber des Öfteren das Problem stellen, **ob bzw inwieweit überhaupt** ein Interessenkonflikt vorliegt.

➤ Überaus problematisch könnte die Frage der **Vertretung der Eigentümergemeinschaft** (gegenüber Dritten) werden. Während der Gesetzgeber einerseits – richtigerweise – in § 18 WEG bemüht war, an der alleinigen Vertretungsbefugnis des bestellten Verwalters keine Zweifel aufkommen zu lassen (und daher die Vertretung durch die Mehrheit im Fall eines gemeinsam bestellten Verwalters ausgeschlossen hat), öffnet er andererseits (ebenfalls in § 18

WEG) mit der Vertretungsbefugnis des Eigentümervertreters in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich breiten Raum für unklare Verhältnisse.

- Schließlich kann auch ein „zu gutes“ Verhältnis zwischen Verwalter und Eigentümervertreter für die Eigentümergemeinschaft problematisch werden. Letzterer wäre nicht gedient, wenn der Eigentümervertreter (ohne entsprechend sorgfältige Prüfung) lukrative Aufträge an Firmen mit wirtschaftlichem oder familiärem Naheverhältnis zum Verwalter erteilt.
- Der Eigentümervertreter hat **Weisungen** der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese **nicht gesetzwidrig** sind (Abs 2 erster Satz).
- Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergemeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt (Abs 2 zweiter Satz).
 - Allein die Prüfung und Entscheidung, ob eine Weisung gesetzwidrig ist oder nicht, kann so schwierig sein, dass generell nur profunde rechtskundigen Personen empfohlen werden kann, sich für die Funktion des Eigentümervertreters zur Verfügung zu stellen (insoweit scheint der Gesetzgeber schon gewusst zu haben, warum er ausdrücklich betont, dass ein Wohnungseigentümer nur mit seiner **Zustimmung** zum Eigentümervertreter bestellt werden darf).
 - ME haftet der Eigentümervertreter der Eigentümergemeinschaft gemäß § 1299 ABGB.
 - Das Gesetz sieht zwar einen **Entlohnungsanspruch** des Eigentümervertreters nicht ausdrücklich vor, verbietet aber auch keine entsprechende Vereinbarung. Es ist daher von der Zulässigkeit einer Honorarvereinbarung auszugehen.
 - Der Eigentümervertreter mit dem nun durch § 22 WEG umschriebenen Aufgabenbereich ist gleichsam der Rest dessen, was von der ursprünglichen Diskussion über die Ausstattung der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft mit Organen – als Zeichen einer „vollwertigen“ juristischen Person – übrig geblieben ist. Erst die Praxis wird die sichere Antwort darauf geben, ob es sich dabei um totes Recht von Geburt an oder um eine zweckentsprechende Einrichtung handelt.

5. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (§ 24 WEG; § 56 Abs 9 WEG)

- Primär dient die **Eigentümerversammlung** der Willensbildung, Beschlüsse können aber ebenso auf andere Weise zustande kommen. Auch kann die Willensbildung (Beschlussfassung) auf der Eigentümerversammlung begonnen und sodann auf andere Weise fortgesetzt werden (§ 24 Abs 1 WEG).
 - Das Gesetz nennt in diesem Zusammenhang beispielhaft das Zustandekommen eines Beschlusses auf schriftlichem Weg; den Materialien ist zu entnehmen, dass eine Beschlussfassung auch im Wege einer „Telefonkonferenz“ möglich wäre.
- Die weiterhin für die Vertretung eines Wohnungseigentümers bei der Ausübung des Äußerungs- und Stimmrechts erforderliche, „darauf gerichtete“ **schriftliche** Vollmacht kann nunmehr bis zu **drei Jahre alt** sein.

Die Handlungen eines mit nicht entsprechender Vollmacht ausgerüsteten Vertreters sind nur **wirksam**, wenn sie vom vertretenen Wohnungseigentümer nachträglich **binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt** werden.

 - „Darauf gerichtet“ ist als Gattungsvollmacht zu verstehen.

- Gemäß § 13b Abs 1 WEG **1975** durfte die Vollmacht nicht älter als **ein Jahr** sein.
- Zu begrüßen, weil der Rechtssicherheit dienend, ist die nunmehrige Fristsetzung von 14 Tagen (§ 13b Abs 1 WEG **1975** enthielt keine Frist!).

- Gemäß **§ 24 Abs 5 WEG** sind Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer **sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung** zur Kenntnis zu bringen!

Die Regeln über den Hausanschlag und die Übersendung entsprechen dem bisherigen Recht (§ 13b Abs 3 u 4 WEG 1975); hinsichtlich des Eigentümers eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge werden sie dahingehend ergänzt, dass die Übersendung an eine von diesem **bekannt zu gebende** inländische Zustellanschrift zu erfolgen hat.

Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf **beizufügen**, dass für den **Beginn der Frist zur Anfechtung** des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich **ist der Tag des Anschlags** und das sich daraus ergebende **Ende der Frist bekannt zu geben** (§ 24 Abs 5 WEG).

- Mit dieser Lösung ist es dem Gesetzgeber gelungen, die Kommunikation zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern zu verkomplizieren. Statt einer Entscheidung zwischen **entweder** Hausanschlag **oder** Übersendung lautet die Lösung nun Hausanschlag **und** Übersendung (siehe dazu jedoch sogleich unten zu § 24 Abs 6 WEG).
- § 24 Abs 5 WEG gilt **nicht nur** für die Bekanntmachung eines Beschlusses, sondern – sofern es einen gemeinsamen Verwalter gibt – auch für die **Einberufung der Eigentümerversammlung** (§ 25 Abs 2 WEG) und die (neu eingeführte) **Berichterstattung** darüber (§ 25 Abs 3 WEG); [zu beide siehe unten III., 5.] sowie für die **Vorausschau** (siehe oben III. 3.).
- Jeder Wohnungseigentümer kann **innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses** (entsprechend **Abs 5** – siehe oben) mit einem **gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag** verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen **formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit** gerichtlich festgestellt wird.

Beschlüsse über Maßnahmen der **außerordentlichen Verwaltung** können **überdies** nach § 29 WEG angefochten werden (§ 24 Abs 6 WEG) [siehe dazu unten III. 9. c)].

- Aus dieser Regelung ergibt sich zunächst, dass Beschlüsse über Maßnahmen der **ordentlichen** Verwaltung nunmehr ausnahmslos nur mehr binnen **Monatsfrist** angefochten werden können.
- Ausgehend davon, dass **ausschließlich der Hausanschlag fristauslösend** ist, wird die in **Abs 5** (siehe oben) zusätzlich normierte Übersendungspflicht zu einer Art „Ordnungsvorschrift“, deren Nichteinhaltung jedenfalls im Hinblick auf die Beschlussanfechtung ohne Auswirkungen bleibt. Selbst der Nachweis der Übersendung ersetzt nicht den Hausanschlag, umgekehrt reicht der Hausanschlag aus, die Anfechtungsfrist in Gang zu setzen (wodurch der Beschluss nach Ablauf eines Monats unanfechtbar wird).
- Fraglich scheint, ob die nunmehr im Gesetz enthaltene Anführung von **Anfechtungsgründen** eine bewusste Änderung der bisherigen Judikatur¹² darstellt, wonach ein Beschluss über Maßnahmen

der ordentlichen Verwaltung jedenfalls **nur** wegen **formeller Mängel** angefochten bzw vom Gericht aufgehoben werden konnte.

Zu diesbezüglichen Überlegungen Anlass gibt insbesondere der ausdrücklich erwähnte Anfechtungsgrund der „**Gesetzwidrigkeit**“.

Kann nun etwa ein Mehrheitsbeschluss über die Festsetzung der Rücklagenbeiträge mit der Begründung angefochten werden, dass die Beiträge unangemessen sind und damit nicht dem (neuen) § 31 WEG (über die Rücklage) entsprechen?

Der Unterschied zwischen der (diesfalls sicher möglichen) Ausübung eines Minderheitsrechtes (= Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Rücklage gemäß § 30 Abs 1 Z 2 WEG) und der Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses über die Rücklage ist insofern doch gravierend, als im ersten Fall eine (Neu-)Festsetzung **ex nunc**, im zweiten Fall jedoch eine Beschlussaufhebung mit Wirkung **ex tunc** erfolgte (was Rückabwicklungsprobleme nach sich ziehen kann).

- Nützlich ist die nunmehr auch gesetzlich erfolgte Klarstellung, dass nicht die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft, sondern die übrigen Wohnungseigentümer als **Anfechtungsgegner** Verfahrensbeteiligte sind.

Dies entspricht im Übrigen der Judikatur schon zum WEG 1975.¹³

- § 24 Abs 6 WEG ist auf Beschlüsse der Eigentümergeinschaft anzuwenden, soweit sie **nach dem 30. 6. 2002 bekannt gemacht** werden; für früher **bekannt gemachte** Beschlüsse gilt § 13b Abs 4 WEG 1975 weiter (§ 56 Abs 9 WEG).

6. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG)

- Gemäß § 25 Abs 1 WEG hat der **Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen**, soweit „nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird“.

- Die Regelung ist, sofern nicht Anderes rechtswirksam vereinbart ist (wird), unmissverständlich: Sie normiert die **Pflicht des Verwalters im zeitlichen Abstand von höchstens zwei Jahren** eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

Die Verpflichtung trifft expressis verbis **nur** den Verwalter (also nicht etwa auch die Wohnungseigentümer eine WE-Anlage, für die kein Verwalter bestellt ist).

- Eine am Zweck der Regelung orientierte Interpretation kann nur zum Ergebnis führen, dass damit in zeitlicher Hinsicht eine **maximale Zeitspanne** normiert wird, während der die Einberufung einer Versammlung **unterbleiben** darf.

Die Anberaumung mehrerer Versammlungen unmittelbar hintereinander (etwa aus Anlass einer beabsichtigten Generalsanierung) führt sohin **nicht** dazu, dass danach für mehr als zwei Jahre von der Einberufung einer neuen Versammlung Abstand genommen werden kann.

- Missverständlich scheint die Formulierung „soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen **wird**“. Es bleibt mE offen, ob nicht nach dem Wort „vereinbart“ die Einfügung „ist“ fehlt. Nur damit wäre nämlich sichergestellt, dass bestehende (= vor dem 1. 7. 2002 getroffene) Vereinbarungen über die Abhaltung von Eigentümerversammlungen weiterhin gültig bleiben.

- Hingewiesen sei darauf, dass **nur** eine rechtswirksame Vereinbarung den Verwalter, der künftig nicht (zumindest) alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberuft, **exkulpiert**. Andernfalls

liegt eine Pflichtenverletzung vor, die sogar eine Minderung des Entgelts (§ 20 Abs 8 WEG – siehe oben III. 2.) nach sich ziehen könnte.

- Abgesehen vom Fall einer rechtswirksamen anderslautenden Vereinbarung wird sohin gemäß § 25 Abs 1 WEG die (**nächste**) **Eigentümerversammlung spätestens im Monat Juni 2004** einzuberufen sein.

- § 25 Abs 1 WEG enthält noch weitere Anordnungen.

Der zweite Satz verpflichtet (den Verwalter), „Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können“.

- „Wenn Du geschwiegen hättest, wärest Du ein Philosoph geblieben!“. Angesichts dieser Regelung drängt sich fast zwangsläufig der römische Sinnspruch auf.

- Abgesehen davon, dass sich – soweit ersichtlich – in der Vergangenheit niemals Bedarf nach einer derartigen Anordnung ergeben hat (weil ohnedies jeder Verwalter an einer möglichst hohen Teilnehmerzahl an der Versammlung interessiert ist), ist damit neuen Streiffällen Tür und Tor geöffnet.

Es trifft schon zu, dass – wie die Materialien anführen – die Einberufung einer Versammlung um 10 Uhr vormittags oder zur Ferienzeit angesichts der anzunehmenden Berufstätigkeit vieler Wohnungseigentümer nicht sinnvoll ist, andererseits, und auch dies gestehen die Materialien zu, könnte in einer Ferienwohnungsanlage die Anberaumung einer Eigentümerversammlung gerade zu diesen Zeiten (Terminen) zweckmäßig sein. Einer gesetzlichen Regelung dafür hätte es sicher nicht bedurft.

Hindert aber etwa die Übertragung des Finales des Endspiels einer Fußballweltmeisterschaft – rechtlich gesehen (praktisch wird dies ohnehin kaum ein Verwalter riskieren) – die zeitgleiche Anberaumung einer Eigentümerversammlung?

Es wird der Rechtsprechung obliegen, die Vorschrift (die etwa im Zuge einer Beschlussanfechtung releviert werden könnte) vernünftig zu interpretieren.

- Der dritte Satz des § 25 Abs 1 WEG ermöglicht es **darüber hinaus** (mindestens) **drei Wohnungseigentümern**, die zusammen **mindestens ein Viertel der Anteile** haben, vom Verwalter **schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür** die Einberufung „der Eigentümerversammlung“ zu verlangen.

- Die Beifügung „darüber hinaus“ macht klar, dass es sich dabei um das Recht handelt, die Einberufung **weiterer** Versammlungen (also zusätzlicher zu den idR obligatorisch alle zwei Jahre stattfindenden) zu begehren.

- Das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung **auch ohne Tätigwerden des Verwalters** hinzuwirken, bleibt davon unberührt (§ 25 Abs 1 WEG letzter Satz).

- Regelungsbedarf – im Sinne einer Klarstellung – ergab sich hier vor allem auf Grund der Rechtsprechung mehrerer Erstgerichte, die in ihren Entscheidungen einem missverständlichen Satz in einem Lehrbuch folgten, wonach eine Versammlung nur dann als beschlussfähig anzusehen sei, wenn sie vom Verwalter einberufen wurde.

- Leider führt die versuchte Klarstellung zu neuen Missverständnissen. Kann nicht auch ein **Dritter** (nicht Wohnungseigentümer) auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung – wenig-

stens – „hinwirken“? (Etwa der Handynetzbetreiber, der für seinen Wunsch nach entgeltlicher Anbringung einer Antenne am Haus beim Verwalter kein offenes Ohr gefunden hat und daher die Wohnungseigentümer direkt – und zwar im Idealfall im Rahmen einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung – informieren möchte).

- Die **Einberufung** der Eigentümerversammlung und die dabei zur **Beschlussfassung anstehenden Gegenstände** sind jedem Wohnungseigentümer **mindestens zwei Wochen** vor dem Versammlungstermin **schriftlich** auf die in § 24 Abs 5 WEG beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen (§ 25 Abs 2 WEG).

➤ Zu § 25 Abs 5 WEG (Hausanschlag und Übersendung) siehe oben III. 4.

- Vollends neu ist die in § 25 Abs 3 WEG enthaltene Regelung. Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine **Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer** auf die in § 24 Abs 5 WEG beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen.

Falls die Abstimmung **keine Mehrheit** der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben hat, **hat der Verwalter** zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist **schriftlich** zu äußern.

➤ Zu § 24 Abs 5 WEG (Hausanschlag und Übersendung) siehe oben III. 4.

➤ Das Gesetz normiert sohin eine **Protokollierungspflicht** des Verwalters.

Als Mindestinhalt eines derartigen Protokolls ist nach dem Wortlaut der Bestimmung jedenfalls die Anführung der Teilnehmer (vor allem auch die Information über deren Anteile) und ein Bericht über Abstimmungen bzw gefasste Beschlüsse anzusehen.

➤ Der Gesetzgeber hat das Problem der tendenziell abnehmenden Bereitschaft vieler Wohnungseigentümer, sich an der Willensbildung überhaupt zu beteiligen, grundsätzlich erkannt. Leider ist von einer sinnvollen Lösung – nach einem völlig missglücktem Ansatz im Ministerialentwurf vom Sommer 2002 – nicht viel übriggeblieben.

Nunmehr geht das Gesetz – wie in vielen anderen Fällen auch – den Weg der „zweiten Chance“. Derjenige Wohnungseigentümer, der ohnedies schon entsprechend über die beabsichtigte Beschlussfassung informiert worden ist (siehe die genau geregelte Verständigungspflicht in Abs 2) – und sich dennoch nicht an der Willensbildung im Rahmen der Eigentümerversammlung beteiligt hat – ist nun vom Verwalter nochmals **aufzufordern**, sich zu äußern.

➤ Die Pflicht des Verwalters, zur Äußerung aufzufordern, ist beschränkt auf jene Fälle, wo das Zustandekommen eines Beschlusses **rechnerisch noch möglich** ist.

➤ Das Gesetz spricht von einer „zu bestimmenden Frist“ (anstatt diese gleich zu normieren). Sohin liegt es am Verwalter, eine Fristsetzung vorzunehmen.

Ausgehend davon, dass es im Interesse der Gemeinschaft liegt, **rasch** zu klaren Verhältnisse zu kommen, wird die Frist nicht allzu

lange anzusetzen sein (im Regelfall 14 Tage wohl nicht übersteigen müssen). Die Frist sollte vor allem auch beim Hausanschlag aufscheinen, weil nur dadurch sichergestellt wird, dass sie für alle Wohnungseigentümer gleichzeitig abläuft.

➤ Hingewiesen sei darauf, dass sich die Regelung des § 25 Abs 3 WEG nicht nur auf jene Abstimmungen bezieht, bei denen der Beschlussgegenstand schon in der Ladung zur Versammlung bekanntgegeben wurde. Es wird wohl des Öfteren vorkommen, dass sich erst in der Eigentümerverhandlung ein Beschlussgegenstand herauskristallisiert, über den sodann gleich abgestimmt wird.

Diesfalls hatten die nicht zur Versammlung erschienenen Wohnungseigentümer **noch keine Möglichkeit** zur Ausübung ihres Äußerungs- und Stimmrechts. Diese Möglichkeit ist ihnen sodann jedenfalls – und durchaus entsprechend der Regelung des Abs 5 – einzuräumen. Diesfalls (und **nur** diesfalls) gelangt des Weiteren auch noch die aus dem bisherigen Recht übernommene Bestimmung des § 24 Abs 1 letzter Satz WEG zur Anwendung, wonach jene Wohnungseigentümer, die ihre Stimme bereits abgegeben haben, solange nicht endgültig daran gebunden sind, als noch nicht alle Wohnungseigentümer die Gelegenheit zur Äußerung hatten.

7. Gemeinschaftsordnung (§ 26 WEG)

- **Sämtliche** Wohnungseigentümer können **schriftlich** eine nicht zwingenden Grundsätzen des WEG widersprechende **Vereinbarung** über die **Einrichtung bestimmter Funktionen** innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder die Willensbildung treffen.

Die mit einer solchen Funktion betrauten Wohnungseigentümer können nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet werden (§ 26 Abs 1 WEG).

➤ „Sämtliche“ Wohnungseigentümer bedeutet **alle** und sohin **Einstimmigkeit**.

Damit ist über die zu erwartende praktische Bedeutung dieser Bestimmung schon viel gesagt.

➤ Mit einer Gemeinschaftsordnung können – schon **mangels Vertretungsbefugnis** – **keine Organe** der Eigentümergemeinschaft geschaffen werden.

Es können damit lediglich bestimmte Einrichtungen – etwa ein „Verwaltungsbeirat“ oder ein „Hausvertrauensmann“ – gleichsam institutionalisiert werden.

➤ Die Materialien führen als Beispiele für denkbare Funktionen die „generelle Überprüfung der vom Verwalter gelegten Abrechnungen“ oder die „konsultative Unterstützung des Verwalters“ an.

Zu unterscheiden ist zwischen der – in der Gemeinschaftsordnung (und damit einstimmig) festzulegenden – **Funktion an sich** und der – nicht in der Gemeinschaftsordnung (und damit idR mit einfacher Mehrheit) zu bestellenden – **konkreten Person** für diese Funktion.

- Die Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers **nicht berührt** (§ 26 Abs 2 WEG erster Satz).

➤ Dies gilt **unabhängig** davon, ob sie im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde oder nicht.

- Die Gemeinschaftsordnung ist, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf

Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

8. Abrechnung

(§ 34 WEG; § 56 Abs 10 WEG)

- Eine wichtige Änderung betrifft die **Verjährung des Rechnungslegungsanspruchs** der Wohnungseigentümer.

Kraft ausdrücklicher Anordnung in § 34 Abs 1 WEG verjährt dieser Anspruch nun **in drei Jahren** nach Ende der Abrechnungsfrist.

➤ Bisher betrug die Verjährungsfrist 30 Jahre.¹⁴

➤ Die Abrechnungsfrist endet – sofern die Abrechnungsperiode entsprechend dem gesetzlichen Normalfall (§ 34 Abs 2 WEG erster Satz) das Kalenderjahr ist – jeweils mit 30. 6. des Folgejahres.

Die Übergangsbestimmung (§ 56 Abs 10 WEG) normiert, dass die Neuregelung **auch** auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden ist, die **vor dem 1. 7. 2002** fällig geworden sind, **jedoch** beginnt die dreijährige Verjährungsfrist erst mit 1. 7. 2002 zu laufen.

➤ Dem Zweck der Regelung entsprechend kann sich daraus immer nur eine Verkürzung, nicht aber auch eine Verlängerung der dreijährigen Verjährungsfrist ergeben.

- Die Geldstrafe für die nicht (gehörig) gelegte Abrechnung beträgt nun bis zu 6.000,- Euro; sie kann auch wiederholt verhängt werden (§ 34 Abs 3 WEG)

- Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben.

Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen (§ 34 Abs 4 WEG erster und zweiter Satz).

➤ Mangels anderslautender Vereinbarung (einfache Mehrheit dafür wohl ausreichend) ist sohin ein Überschuss nicht einfach der Rücklage zuzuführen, sondern bei den Akontozahlungen in Form eines Abzugs zu berücksichtigen.

➤ Die Fehlbetragsregelung muss mE dahingehend einschränkend interpretiert werden, dass sie sich nur auf jene Fehlbeträge bezieht, die sich aus der Abrechnung **trotz vorangegangener ordnungsgemäßer Leistung der vorgeschriebenen Vorauszahlungen** ergeben. Würde man die Regelung auch auf jene Negativsalden anwenden, die sich aus der Nichtbezahlung vorgeschriebener Akonti ergeben, erlangte der säumige Wohnungseigentümer mit der Abrechnung einen – ungerechtfertigten – Zahlungsaufschub.

- Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur **Nachzahlung** verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit **Wohnungseigentümer** ist.

➤ **Wohnungseigentümer** zu sein setzt die **Verbücherung des Erwerbstitels** voraus.

Die Regelung sorgt insoweit für klare Verhältnisse.

Anderslautende Vereinbarungen – insbesondere die oft in Kaufverträgen enthaltenen „Stichtagsregelungen“ – wirken nur inter partes (also etwa im Verhältnis Käufer – Verkäufer), vermögen aber an der Passivlegitimation des jeweiligen **Wohnungseigentümers** hinsichtlich der **Forderungen der Eigentümergemeinschaft** nichts zu ändern.

9. Sonstige Änderungen und Klarstellungen

(Ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

a) Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft

(§ 18 Abs 1 u Abs 3 WEG)

- Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nunmehr **auch** „in die von Wohnungseigentümmern geleisteten oder **geschuldeten** Zahlungen für Aufwendungen“ vollstreckt werden (Forderungsexekution).

- Die einzelnen Wohnungseigentümer haften für den Ausfall (Uneinbringlichkeit trotz entsprechender Exekution) im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; der Gläubiger kann seine Forderung **nur durch gesonderte Klagsführung** geltend machen.

➤ Dies entspricht, soweit überschaubar, der bisherigen Lehrmeinung.

b) Vertretung der Eigentümergemeinschaft

(§ 18 Abs 2 WEG)

- Sofern ein Verwalter bestellt ist, wird die Eigentümergemeinschaft **nur** durch diesen – sowie, sofern ein Eigentümervertreter nach § 22 WEG bestellt wurde, durch den Eigentümervertreter in den von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereichen – vertreten. Der Mehrheit (der Wohnungseigentümer) kommt diesfalls **kein** Vertretungsrecht (mehr) zu.

c) Ordentliche Verwaltung – Außerordentliche Verwaltung

(§§ 28 u 29 WEG)

- Die entsprechenden Vorschriften sind – ohne gravierende Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 14 WEG 1975) – in den §§ 28 u 29 WEG übersichtlicher dargelegt.

- Nach wie vor findet sich im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft lediglich der Verweis auf § 3 MRG.

➤ Dazu existiert nun allerdings ein bemerkenswerter Entschließungsantrag, in dem der Bundesminister für Justiz ersucht wird, „im Rahmen seiner Serviceleistungen für die Bevölkerung eine Informationsschrift über Fragen der Erhaltung im Sinn des § 3 MRG (auf den der § 28 WEG 2002 verweist) aufzulegen und dabei – unter Heranziehung der Judikatur zum Begriff der ‚allgemeinen Teile des Hauses‘ und zum Begriff der ‚ernsten Schäden des Hauses‘ – insbesondere darauf einzugehen, wen die Erhaltungspflicht für welche Maßnahmen trifft“. (!!)

Bedauerlich scheint allemal, dass diese – berechtigten – Fragen nicht unmittelbar durch das neue Gesetz beantwortet werden konnten.

- Die Anfechtungsfristen gegen Beschlüsse über außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen blieben unverändert (drei bzw – bei nicht erfolgter Verständigung – sechs Monate ab Anschlag im Haus). Der Antrag ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

- Sofern die Kosten einer Veränderungsmaßnahme nicht aus der Rücklage gedeckt werden können oder von der beschließenden Mehrheit übernommen werden, ist der Beschluss vom Gericht (über Antrag) nur dann **nicht** aufzuheben, wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter

Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung allen Miteigentümern **eindeutig** zum Vorteil gereicht.

➤ Die nunmehrige Forderung nach einem **eindeutigen** Vorteil lässt der Regelung noch weniger Anwendungsbereich als bisher.

- Direkt im Gesetz klargestellt (§ 29 Abs WEG) wurde auch, dass der Verwalter – unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs 1 WEG) – Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung **nur auf Grund eines Beschlusses** (nach § 29 Abs 1 WEG) durchführen darf.

d) Rücklage (§ 31 WEG)

- Die Rücklage ist zur Vorsorge für **künftige** Aufwendungen zu bilden.
 - Ob sich durch die Aufnahme des Wortes „**künftige**“ eine materielle Änderung ergibt, wird die Rechtsprechung zu klären haben.

e) Verteilung von Aufwendungen und Erträgen (§§ 32 u 33 WEG)

- Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen **Vorauszahlungen** auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am **Fünften eines jeden Kalendermonats** fällig (§ 32 Abs 9 WEG).

➤ Der erst mit der WRN 1999 eingefügte Abs 8 in § 19 WEG 1975 sah diesbezüglich den **Ersten** eines jeden Kalendermonats vor.

Die Frage der Fälligkeit kann vor allem im Zusammenhang mit der – fristgerechten – Geltendmachung des Vorzugspfandrechts von Bedeutung sein.

- Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat jeder Wohnungseigentümer die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende **Umsatzsteuer** zu entrichten (§ 32 Abs 10 WEG).

- Bei der Regelung über die Verteilung der Erträge (§ 33 WEG) wird berücksichtigt, dass es im neuen Recht keine schlichten Miteigentümer mehr gibt (und daher auch keine Erträge aus deren – wohnungseigentumsfähigen bzw bewerteten – Objekten zuzuordnen sind).

Die Übergangsbestimmung des § 56 Abs 12 WEG zweiter Satz normiert für jene Eigentümergemeinschaften, denen auch noch schlichte Miteigentümer angehören, die **weitere Anwendung des § 20 WEG 1975** (anstelle des § 33 WEG). Dies solange, als der Eigentümergemeinschaft noch schlichte Miteigentümer angehören.

IV. Änderungen (Neuerungen) durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 (WEGBeG 2002)

1. Änderung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) (Artikel I)

- In § 828 ABGB wird ein 2. Absatz angefügt, wonach eine gerichtlich oder vertraglich vereinbarte **Benützungsbefugnis** zwischen den Teilhabern einer unbeweglichen Sache auch für deren **Rechtsnachfolger** wirkt, **wenn sie im Grundbuch angemerkte ist**.

➤ Damit wird also auch eine außerhalb des Wohnungseigentumsrechts getroffene Benützungsbefugnis **verbüchertungsfähig** (und bindet jeden Einzelrechtsnachfolger).

➤ Nochmals hingewiesen sei darauf, dass die Benützungsbefugnis gemäß § 17 WEG nunmehr den Einzelrechtsnachfolger auch **ohne Ersichtlichmachung** bindet (siehe oben III. 1.).

2. Änderung des Mietrechtsgesetzes (MRG) (Artikel II)

- In § 2 Abs 1 MRG erfolgt die – auf § 4 Abs 1 WEG (dazu siehe oben II. 7.) bezogene – Klarstellung, dass im Fall des Hauptmietvertragsabschlusses zwischen dem **Wohnungseigentumsbewerber** als Vermieter und dem Mieter das Mietverhältnis zunächst mit allen Eigentümern der Liegenschaft zustande kommt, jedoch mit der Begründung des Wohnungseigentums am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer übergeht.

➤ Eine Regelung betreffend mietrechtlicher Ansprüche eines Mieters, der direkt vom Wohnungseigentümer anmietet (der sodann als bloßer Mit- bzw zumeist Minderheits-eigentümer nicht alle mietrechtlichen Ansprüche des Mieters erfüllen kann), unterblieb.

3. Änderung des Erwerbsgesellschaftengesetzes (EGG) (Artikel III)

- In § 1 dieses Gesetzes wird nach dem Wort „Erwerb“ die Wendung **„oder auf Nutzung und Verwaltung eigenen Vermögens“** eingefügt.

➤ Zweck dieser Neuregelung ist es – über die auf zwei natürliche Personen beschränkte **Eigentümerpartnerschaft** (§§ 13 ff WEG – siehe oben II. 8.) hinausgehend – auch einer größeren Personenanzahl **jedenfalls** die Möglichkeit des (gemeinsamen) Wohnungseigentums an einem Objekt zu verschaffen.

Gedacht ist dabei insbesondere an eine **Erbenmehrheit** sowie an mehrere Personen, die ein Wohnungseigentumsobjekt als **Investitionsobjekt und zur Erzielung von Einnahmen durch Vermietung** erwerben möchten.

➤ Die Neuregelung dient im Grunde genommen nur der Klarstellung, dass eine Erwerbsgesellschaft **auch** dann gegründet werden kann, wenn der Zweck nicht ausschließlich in der Absicht des gemeinsamen Erwerbs (im Sinne von Gewinnerzielung) liegt.

§ 1 des EGG wurde zwar schon bisher in der Praxis in diesem Sinne gedeutet (dementsprechend wurden daher bereits in der Vergangenheit eingetragene Erwerbsgesellschaften zum Zweck des Erwerbs und der Eigennutzung eines Wohnungseigentumsobjektes gegründet); nunmehr besteht aber kein Zweifel mehr an der Zulässigkeit einer derartigen Vorgangsweise.

➤ Die eingetragene Erwerbsgesellschaft (EEG) als Wohnungseigentümerin ist **keine Eigentümerpartnerschaft** nach dem WEG! Es gelangen daher auch nicht die Regeln der §§ 13 ff WEG zur Anwendung.

4. Änderung der Exekutionsordnung (EO) (Artikel IV)

- In § 216 Abs 1 Z 3 EO wird das Wort „drei“ durch das Wort „**fünf**“ und die Wendung „§ 13c Abs 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975“ durch die Wendung „**§ 27 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002**“ ersetzt.

➤ Die Änderung hat für das **gesetzliche Vorzugspfandrecht** gemäß § 27 WEG (vormals § 13c Abs 3 bis 5 WEG 1975) die wichtige Konsequenz, dass nunmehr die Besicherung durch das Vorzugspfandrecht **fünf** Jahre (gerechnet ab Fälligkeit der Forderung) wirkt. Es reicht sohin aus, wenn der haftende Liegenschaftsanteil

binnen fünf Jahren (statt wie bisher binnen drei Jahren) versteigert wird.

- Vice versa leidet unter der besseren Nutzbarkeit des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechtes die Besicherungstauglichkeit eines Wohnungseigentumsobjektes (weil dadurch die Position des Hypothekargläubigers weiter verschlechtert wird).

5. Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) (Artikel V)

- Die Änderungen dienen vorwiegend der Beseitigung von Redaktionsversehen der letzte(n) Novelle(n); insbesondere im Zusammenhang mit der Umstellung auf Euro-Beträge.

6. Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) (Artikel VI)

- Die in § 2 HeizKG vorgenommenen Änderungen nehmen Bezug auf die mit dem WEG 2002 zu selbständig wohnungseigentumsfähigen Objekten erklärten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Diese gelten als **Nutzungsobjekte**, wenn der „Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom Wärmeabgeber beeinflusst werden kann“ (§ 2 Z 5 HeizKG).

Abstellplätze zählen dann **nicht** zur **beheizbaren Nutzfläche**, wenn sie „nicht von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden“ (§ 2 Z 6 HeizKG).

Das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 ist – wie das WEG 2002 – mit 1. 7. 2002 in Kraft getreten.

➤ Ausnahme:

Einige Änderungen im WGG (Artikel V des Wohnungseigentumsbegleitgesetzes) traten rückwirkend per 1. 1. 2002 in Kraft.

Anmerkungen:

⁷ Diese Einfügung („richtig“) erfolgte mit der WRN 1999 § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975.

⁸ Vgl OGH 15. 12. 1998, 5 Ob 307/98b (= EwR II/17/68ff)

⁹ Vgl OGH 11. 11. 1997, 5 Ob 2367/96a (= EwR II/17/55 ff).

¹⁰ © H. Würth.

¹¹ OGH 11. 11. 1997, 5 Ob 2367/96a (= EwR II/17/55ff).

¹² Vgl etwa OGH 15. 5. 2001, 5 Ob 106/01a (= EwR II/13b/22 f) ua

¹³ Vgl etwa OGH 14. 3. 2000, 5 Ob 71/00b (= EwR II/13b/17) ua

¹⁴ Vgl OGH 24. 2. 1998, 5 Ob 2063/96K (= EwR II/17/62 f).

Korrespondenz:

Dr. Wolfgang Dirnbacher
Rustler Frieda Gebäudeverwaltung
1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
Telefon 01/891 39-0

Forschungsvorhaben zur Quantifizierung der Bauschäden an Hochbauten in Österreich

Schadensschwerpunkte bei NEUBAUTEN bzw. bei der INSTANDHALTUNG und SANIERUNG

Durchgeführt vom Institut für Hochbau und Industriebau/Fachbereich Hochbau der Technischen Universität Wien (TU Wien), Vorstand Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. A. Kolbitsch, gemeinsam mit dem Institut für Bauschadensforschung (IBF) des Österreichischen Forschungsinstitut für Chemie und Technik, Institutsleitung Dipl.-Ing. Dr. techn. M. Balak.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bitten Sie um die Mitarbeit am **1. Österreichischen Bauschadensbericht**. Für die Erstellung dieses Berichtes möchten wir auf Ihre Erfahrung und Ihr Fachwissen als Bausachverständige aufbauen. Die Ergebnisse werden Ihnen nach Abschluss der Arbeiten in einer Kurzfassung in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Weiters besteht wenn gewünscht die Möglichkeit der namentlichen Nennung im Abschlußbericht als Unterstützer bei der Erstellung des Forschungsvorhabens.

Für die Ermittlung der **Schadensschwerpunkte** bei **NEUBAUTEN** bzw. bei der **INSTANDHALTUNG** und **SANIERUNG** wurde ein Fragebogen entwickelt. Wenn Sie an dem Forschungsprojekt interessiert sind bitten wir Sie diesen Fragebogen von der Homepage des Instituts für Hochbau und Industriebau (<http://www.hochbau.tuwien.ac.at>) herunter zu laden beziehungsweise telefonisch anzufordern. Zur Beantwortung von Fragen steht Ihnen Herr Univ.Ass. Dipl.-Ing. Michael Steinbrecher unter der Telefonnummer 01/58801-21512 bzw. per E-Mail mstein@hochbau.tuwien.ac.at selbstverständlich gerne zur Verfügung. Des Weiteren suchen wir Gesprächspartner für Experteninterviews, um Ihre praktischen Kenntnisse in das Forschungsprojekt einfließen lassen zu können. Interessierte wenden sich bitte ebenfalls an Herrn Steinbrecher.

Die aus der Auswertung dieser Umfragebögen ermittelten Kennzahlen sollen als Grundlage für den effizienteren Einsatz von Mitteln in den Bereichen Planung, Ausführung und Forschung dienen, um langfristig die Qualität von Planungs- und Bauleistungen beizubehalten bzw. noch weiter zu erhöhen.

Die angegebenen Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt, rein statistisch ausgewertet und für das gesamte Bundesgebiet hochgerechnet und im 1. Bauschadensbericht für Österreich veröffentlicht. Wir bitten Sie die ausgefüllten Fragebögen bis spätestens 31. Juli 2003 an das Institut für Hochbau und Industriebau der TU Wien, Karlplatz 13/215/1, 1040 Wien zu retournieren.

Für die aufgewendete Zeit zur Bearbeitung möchten wir uns bei Ihnen im voraus recht herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. A. Kolbitsch
Institut für Hochbau und Industriebau, TU Wien

Dipl.-Ing. Dr. techn. M. Balak
Institut für Bauschadensforschung

Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002

Die durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl I 2002/70) geschaffene neue Rechtslage erfordert auch eine Anpassung der schon zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 idF der Novelle 1997 erarbeiteten Empfehlungen (abgedruckt in SV 1997/3, 20). Diese Empfehlungen wurden daher in einer Arbeitsgruppe des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Sitzungen vom 27.1. und 12.5.2003 und im Weg des e-mails einer grundlegenden Revision unterzogen, deren Ergebnis hier vorgestellt wird.

Bei der Überarbeitung der Empfehlungen haben verantwortlich mitgewirkt: *Ing. Rudolf Allerstorfer, Reg.Rat Günter Apfelthaler, DI Werner Böhm, Univ.Prof. Dr. Gottfried Call, SR Dr. Peter Heindl, Architekt Ing. Mag. Horst Holstein, KommR Brigitte Jank, Dr. Erich Kaufmann, Baumeister Jakob Kirst, BR h.c. DI Rainer J. König, Fritz Geza Piwetz, Ing. Peter Pleschberger, KR Gerhard Steller und Hon.Prof. Dr. Helmut Würth.*

1. Allgemeines

- 1.1. Im Nutzwertgutachten ist jenes Wohnungseigentumsobjekt festzuhalten, für welches der Regelnutzwert 1,00 gilt. Es ist genau zu beschreiben.
- 1.2. Die Kriterien für Zu- und Abschläge gelten für alle Wohnungseigentumsobjekte, ausgenommen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.
- 1.3. Das Verhältnis des Nutzwertfaktors/m² zwischen einer Vergleichswohnung und einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit soll im Regelfall 1:2 nicht überschreiten.
- 1.4. Jede Bewertung ist zu begründen; wird das in Pkt. 1.3. genannte Verhältnis überschritten, so ist dies gesondert zu begründen.
- 1.5. Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen (§ 8 Abs 3 WEG).
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umwandlung eines Zubehör-Abstellplatzes in ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt ein Widerspruch zu § 9 Abs 5 WEG auftreten kann.
- 1.6. Der Nutzwert einer Garage mit mehr als zwei Stellplätzen ist die Summe der Nutzwerte der Stellplatzflächen zuzüglich eines Nutzwertbetrages, der sich wie folgt errechnet: Von der Garagengesamtfläche inklusive der Abfahrts- bzw. Auffahrtsrampe und Schleuse ist das Doppelte der Stellplatzflächen-summe zu subtrahieren und ein sich daraus allenfalls ergebender positiver Restbetrag mit einem Drittel des Nutzwertes für den Stellplatz zu multiplizieren.
- 1.7. Bei den in der Folge empfohlenen Zu- und Abschlägen soll nicht übersehen werden, dass es sich dabei in der Regel um eine Bandbreite handelt, innerhalb welcher der Sachverständige die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen hat.
- 1.8. Der Katalog der Empfehlungen ist nicht vollzählig. Örtliche besondere Lagen und Gegebenheiten des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes innerhalb der Wohnungseigentumsanlage, insbesondere wenn sich dort Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten befinden, sind immer zu berücksichtigen.
- 1.9. Von diesen Empfehlungen abweichende Bewertungsmethoden können dessen ungeachtet ebenfalls sachgerecht sein.

2. Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten

2.1. Stockwerkslage

- | | |
|---|-------------------|
| 2.1.1. Unterstes Wohngeschoss unter Niveau (Souterrain bzw. Keller) | von -15% bis -30% |
| 2.1.2. Erdgeschoss (ohne Berücksichtigung der Straßenlage) | |
| unmittelbar an der Straße | von -5% bis -15% |
| nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten) | bis -10% |
| 2.1.3. Hochparterre | |
| unmittelbar an der Straße | bis -10% |
| nicht unmittelbar an der Straße (zB hofseitig, Vorgarten) | bis -5% |
| 2.1.4. Erster Stock (bzw. erstes Vollgeschoss über dem Erdgeschoss) | kein Abschlag |
| 2.1.5. Weitere Geschosse über dem ersten Stock | |
| Haus mit Lift | kein Abschlag |
| Haus ohne Lift: jedes weitere Obergeschoss | je -2,5% |
| 2.1.6. Lage im Terrassengeschoss (zB Penthouse) oder terrassengeschossähnliche Lage (je nach örtlicher Lage der Liegenschaft) | bis +25% |
| 2.1.7. Nordlage bei Wohnungen | bis -5% |
| 2.1.8. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang | bis -5% |
| 2.1.9. Lage unter Flachdach oder Terrasse | bis -5% |

2.2. Reihen- oder Einfamilienhaus

Zuschlag für Reihen- und Einfamilienhaus zur Alleinbenützung auf einer Liegenschaft, auf welcher auch Mehrwohnhäuser errichtet wurden bis +10%

2.3. Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede zur Vergleichswohnung

- | | |
|--|--------------|
| 2.3.1. Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige Heizung | bis +/-10% |
| 2.3.2. Bade- oder Duschaum (zeitgemäße Badegelegenheit im Sinne des § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG) | bis +/- 10 % |
| 2.3.3. weiteres Bad | je +5% |
| 2.3.4. weitere Dusche (bei Einzelkabine) | je +2,5% |

Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten

2.3.5. WC im Wohnungsverband	bis +/-10%
2.3.6. weiteres WC im Wohnungsverband	je +5%
2.3.7. Wasseranschluss im Wohnungsverband	bis +/-5%
2.3.8. Vorraum	+/-2,5%
2.3.9. bessere oder schlechtere Ausstattung und Grundrisslösung	bis +/-10%
2.3.10. Gangküche	-5%
2.3.11. Kochnische bei Einzelraumwohnung	-5%
2.3.12. Bad und WC in einem Raum	-2,5%
2.3.13. schlechte Belichtung (zB Feuermauernähe, enge Höfe usw)	bis -5%
2.3.14. Dachgeschosswohnung (Abschlag für Dachschrägen)	bis -15%

2.4. Zu- und Abschläge für die Größe

2.4.1. Zuschlag für kleine Nutzfläche	bis +30%
2.4.2. Abschlag für große Nutzfläche	bis -20%

2.5. Loggia (Teil der Wohnnutzfläche)

40% bis 50% des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.6. Veranda (Teil der Wohnnutzfläche)

75 % des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.7. voll ausgestatteter Wintergarten (Teil der Wohnnutzfläche)

100% des Nutzwertes pro m² der betreffenden Wohnung

2.8. Zuschläge für Ausstattung mit Terrasse bzw. Balkon

In Abhängigkeit vom Verhältnis zwischen der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes und der Fläche des Balkons oder der Terrasse sowie in Abhängigkeit von der Konfiguration erfolgt ein Zuschlag zwischen 2,5% und 30%.

Neben der gesamten Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekts ist die Fläche des Balkons oder der Terrasse gesondert anzuführen.

Bei Neufestsetzungen kann ein Widerspruch zu § 9 Abs 5 WEG auftreten.

2.9. Substandardwohnung

Darunter versteht man eine Wohnung ohne WC und/oder Wasserentnahme im Inneren. Der Nutzwert richtet sich jeweils nach der Ausstattung der Vergleichswohnung, und zwar:

2.9.1. Vergleichswohnung Kategorie A (§ 15 a Abs 1 Z 1 MRG)

Merkmale: Nutzfläche mindestens 30 m², automatische stationäre Heizung, zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische

bis 30%

2.9.2. Vergleichswohnung Kategorie B (§ 15 a Abs 1 Z 2 MRG)

Merkmale: zeitgemäße Badegelegenheit, WC, Vorraum, Küche/Kochnische

bis -20%

2.9.3. Vergleichswohnung Kategorie C (§ 15 a Abs 1 Z. 3 MRG)

Merkmale: WC und Wasseranschluss im Inneren

bis -10%

3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

3.1. Abstellplatz in einem Gebäude Nutzwert/m² = 0,5 bis 1,0

3.2. Abstellplatz im Freien, überdacht

75% des Nutzwerts laut 3.1.

3.3. Abstellplatz im Freien, nicht überdacht

50 % des Nutzwerts laut 3.1.

4. Zubehörobjekte

4.1. Gang-WC (Alleinbenützung) Nutzwert/m² = 0,5

4.2. Keller- und Dachbodenabteil, Kellerraum

4.2.1. Lattenverschlag Nutzwert/m² = 0,15

4.2.2. gemauert, ohne Fenster Nutzwert/m² = 0,20 bis 0,40

4.2.3. gemauert, mit Fenster(n) Nutzwert/m² = 0,25 bis 0,45

4.3. Terrassen und Balkone als Zubehör

Bewertungsfaktor 0,15 bis 0,25

Korrespondenz

Dipl.Htl.Ing. Manfred Michalitsch

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Auswirkungen neuer Europeanormen auf die Ermittlung des Luftvolumenstroms in RLT-Anlagen

Im Weiteren werden die folgenden Fachbegriffe verwendet:

RLT-Anlage Lüftungstechnische Anlage (= Raumlufttechnische Anlage)

RLT-Gerät Lüftungszentralgerät (= Zentrales raumlufttechnisches Gerät)

VVS variables Luftvolumenstrom-System

Bis 1. 7. 2000 hat für den Leistungsnachweis von RLT-Anlagen die ÖNORM H 6000 Teil 5 gegolten. Seit 1. 7. 2000 gilt an deren Stelle die ÖNORM EN 12599: „Prüf- und Messverfahren für die Übergabe eingebauter RLT-Anlagen“, also für **komplette Anlagen**. Für RLT-Geräte selbst gilt seit 1. 10. 2001 die ÖNORM EN 13053: „Nennwerte und Leistungs-

angaben, Bauelemente und Baugruppen“, also speziell für **Lüftungszentralgeräte**.

Die bisher geltende ÖNORM H 6000-5 unterscheidet sich hinsichtlich der zulässigen Abweichung des Luftvolumenstroms von der ÖNORM EN 12599 nicht. Diese beträgt für **Anlagen ± 15%** des Nennvolumenstroms (viele Details in der Norm). Die zulässige Abweichung des Luftvolumenstromes für den/die Einzelraum/e ist ebenfalls in der ÖNORM EN 12599 erfasst. Sie beträgt ± 20%. In den zulässigen Toleranzen sind enthalten: die zulässige Abweichung, die Messunsicherheit und die Messfehler (Details in den Normen). Im Unterschied zur ÖNORM EN 12599 für RLT-Anlagen, Messung im eingebauten Zustand, beschreibt die ÖNORM EN 13053 für RLT-Geräte die Messung am Prüfstand. RLT-Geräte werden normgemäß mit dem mittleren Filterwiderstand (Mittel zwischen Anfangs- und Endwiderstand) dimensioniert, jedoch mit sauberem Filtern gemessen! Ebenso mit trockenen Kühlern und Befeuchtern. Am Prüfstand sind die Toleranzen anders, nämlich für **RLT-Geräte ± 5%** (für die externe Pressung ebenfalls ± 5%). Ergänzend dazu gibt es in der ÖNORM EN 13053 die Forderung, dass sich der vom RLT-Gerät geförderte Luftvolumenstrom durch die Filterverschmutzung um nicht mehr als ± 10% vom Wert des Nennvolumenstromes unterscheidet, also von jenem Luftvolumenstrom, der bei mittlerem Filterwiderstand gemessen werden müsste.

Theoretisches Beispiel:

Der Nennluftvolumenstrom von 10.000 m³/h muss bei mittlerem Filterwiderstand erbracht werden können. Den hat man aber bei neuen Geräten nicht verfügbar, sondern nur den Anfangswiderstand. Deshalb wird bei reinem/n Filter/n gemessen. Die Abweichung darf **am Prüfstand** nur ± 5% sein, auf das Beispiel umgelegt: 9.500 m³/h. Ein Messwert von nur 9.000 m³/h liegt daher im Allgemeinen zufolge der Filterbelastung (die bei der Geräteübergabe nicht gemessen werden kann) innerhalb der zulässigen Toleranz.

Praktisches Beispiel:

Eine neue Anlage wurde übergeben und vor Ort ein tatsächlicher Luftvolumenstrom von 8.500 m³/h ermittelt. Nach einem halben Jahr beschwerte sich der Betreiber: Er meinte, immer 10.000 m³/h zur Verfügung zu haben. Das RLT-Gerät wurde am Prüfstand nachgemessen, das Messergebnis betrug 9.000 m³/h Luftvolumenstrom (nicht zu verwechseln mit dem Wert der vor-Ort-Messung). Der Filterwiderstand lag nahezu beim empfohlenen Endwiderstand.

Das Ergebnis entspricht deshalb der Normtoleranz und ist deshalb in Ordnung, da es ein Prüfstands-Meßwert ist. Sehr wohl hätte man vertraglich festlegen können, zu jedem Zeitpunkt 10.000 m³/h Luftvolumenstrom bereit zu haben. Dies hätte aber andere, nämlich besondere Auslegungs- und Regelungskriterien erfordert. Wichtig ist eine derartige Vereinbarung jedoch bei Anlagen, die stets einen Mindestdruck im System benötigen (zB VVS-Anlagen mit geringen Teilvervolumenströmen und Volumenstromreglern). Hier sollte man schon in der Planung den Toleranzbereich aus ÖNORM EN 12599 abändern und dies in den Leistungsverzeichnissen verankern. Wäre das Luftfilter jedoch im ¼-, ½-, oder ¾-Bereich des empfohlenen Filterendwiderstandes (gemäß Gerätespezifikation) gelegen, hätte der Antragsteller Grund gehabt, den Mangel zu reklamieren.

Wird die Leistungsfähigkeit des RLT-Gerätes in eingebautem Zustand

gemessen (üblich), so darf (beim Anfangsfilterwiderstand) der Nennluftvolumenstrom um 15% nach unten abweichen, denn aus der Norm folgt ein unterer Toleranzwert von 8.500 m³/h „...für die ÜBERGABE eingebauter RLT-Anlagen“, also im eingebauten Zustand, gleichgültig ob in der Luftleitung oder im RLT-Gerät gemessen. Bei der Übergabe der RLT-Anlage sind die Luftfilter selbstverständlich sauber. Der Unterschied des höheren Messwertes am Prüfstand zum niedrigeren Wert im eingebauten Zustand ist durch bessere An- und Abströmbedingungen und exakt festgelegte Messpunkte (im Vergleich zB zur groben Schlaufenmethode, bei der man zusätzlich noch in vielen Fällen selbst im Gerät steht) begründet. Sollten die Geräte schon länger in Betrieb gewesen sein – d.h. die Filter nicht sauber sein – kann die Messung nicht normkonform durchgeführt werden. Einfacher als eine Näherungsberechnung durchzuführen, ist es daher, die Luftfilter gegen neue der gleichen Type (bzW in den spezifischen Daten gleichwertige) tauschen zu lassen und anschließend die Messung durchzuführen.

Zusätzlich gilt für RLT-Anlagen in Krankenanstalten:

Gemäß ÖNORM H 6020 Teil 1 Pkt. 3.6 sinngemäß:

„Die Strömungsrichtung in OP-Räumen etc. ist durch RLT-Anlagen mit unterschiedlicher Bemessung der Zu- und Abluftvolumenströme herzustellen. Die Zu- und Abluftvolumenströme sind durch Einrichtungen wie z.B. Volumenstromregler, Drehzahlregler, etc. **unabhängig von den sich ändernden Anlagenwiderständen** stets im Nennbereich zu halten.“

Korrespondenz:

*Dipl.Htl.Ing. Manfred Michalitsch, Europaingenieur
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Lüftungs- und Klimatechnik, Schwingungs- und Schalltechnik.
1150 Wien, Arnsteingasse 1
E-mail: MM11@chello.at
http: www.michalitsch.gmxhome.de*

Reg.Rat. Ing. Josef Stangelberger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zur Problematik der Baumwertermittlung nach der „Methode Koch“ bei Schadenersatzfällen in Österreich

1. Vorbemerkung

Der Artikel von *Dipl.-HLFL-Ing. Werner Münzker* in SV 2003/1, „Die Bewertung von Schutz- und Gestaltungsgrün“, darf nicht unwidersprochen bleiben, da er wieder einmal den falschen Eindruck erweckt, die „Methode Koch“, ein modifiziertes Sachwertverfahren, habe den „Alleinvertretungsanspruch“ und sei auch in Schadenersatzfällen nach Österreichischem Recht die allein gültige Berechnungsmethode. Abgesehen davon, verrät sein Hinweis auf die LBG -Liegenschaftsbewertungsrichtlinien – einen Informationsstand der neunziger Jahre; damals publizierte *H. Breloer* die Broschüre „Was ist mein Baum wert?“ Ausgabe Österreich, die damals schon massiver Kritik ausgesetzt war, trotzdem aber von vielen gerichtlich beeideten Sachverständigen wie eine offizielle Richtlinie zur Schadensberechnung nach österreichischem Recht verwendet wurde und wird. Nach dem Ableben des großen Pioniers der Baumwertermittlung, *Werner Koch* (23. 04. 1927–28. 04. 1993), setzte *H. Breloer* ihren Werbefeldzug fort. Ihrer Argumentation, dass zB die Abzinsung bei der Berechnung der Herstellungskosten in der Baumwertermittlung „nicht zulässig“ sei, und Versuche (in der BRD zB „Ziergehölzhinweise“ und *Buchwald*, in Österreich *Stangelberger*), Verfahren zur Baumwertermittlung vorzustellen, die mit der Abzinsung arbeiten“ als FALSCH

klassifiziert, ist entgegen zu halten, dass inzwischen die fachlich wohl-fundierten weiteren Methoden zur Gehölzwertermittlung mit Erfolg eingesetzt werden.

2. Die Entwicklungen in der Gehölzwertermittlung

Werner Koch hat in den späten sechziger Jahren erstmals das in der Grundstückswertermittlung allgemein anerkannte Sachwertverfahren zur Wertermittlung von Bäumen, Schutz- und Gestaltungsgrün herangezogen und es ist seine bewertungsfachliche und großartige PR-Leistung unbestritten. Für einen heute geschädigten Grundstückseigentümer ist es zweifellos ein wirtschaftlich relevanter Aspekt, dass im Hinblick auf die Aufwendungen, die er tatsächlich für ein Gewächs in der Vergangenheit hatte, bei der Wertfindung seine Vorhaltekosten zu berücksichtigen sind. Es sollte daran erinnert werden, dass auch in Deutschland zB Ende der siebziger Jahre in der Zeitschrift „Agrarrecht“ mit zahlreichen Fachartikeln zur „Kontroverse Koch-Köhne“ eine schier endlose Fachdiskussion stattgefunden hat, die bis heute nicht abgeschlossen ist und von mir hier sicher nicht fortgesetzt wird (*M. Köhne, K. Fleckenstein, H. Buchwald* uva. oder *H.-C. v. Wedemeyer*). Von den Befürwortern der Methode *Koch* wurde und wird vehement der Anspruch auf die allein gültige bzw. richtige Methodik erhoben. In ihrer bereits zitierten Broschüre „Was ist mein Baum wert? Ausgabe Österreich (1990)“ stellte *H. Breloer* ua. auch mit Bezug auf die inzwischen nicht mehr aktuelle Realschätzordnung und die LBR – Liegenschaftsbewertungsrichtlinien sowie die im Widerspruch zu *Koch* stehende OGH-Entscheidung (8 Ob 35/87, ZVR 1988, 226) – die Behauptung auf: „Es ist nicht denkbar, dass der OGH in einer solchen Auseinandersetzung – wegen der völlig gleichen Rechtslage in der BRD und in Österreich – zu einem anderen Ergebnis kommen kann als der BGH im Kastanienbaumurteil“ (BGH-Urteil vom 13. 05. 1975).

Diese „völlig gleiche Rechtslage“ gibt es allerdings nicht. Es ist zwar nicht die Aufgabe des Sachverständigen, im Rahmen einer Baumwertermittlung rechtliche Details abzuklären, doch wurde ich durch arrivierte und bekannte österreichische, aber auch deutsche Juristen darauf hingewiesen, dass die Verwendung dieser auf der Grundlage der deutschen Gesetzeslage entwickelten Methode im österreichischen Schadenersatzrecht kritisch zu hinterfragen ist. Dies habe ich bereits in einem Artikel im SV 1990/3 im Artikel „Der Baumwert und seine objektiv abstrakte Berechnung“ ausführlich dargelegt.

Der deutsche Bundesgerichtshof hat inzwischen die „**Methode Koch**“ als Berechnungsmethode anerkannt und seit Oktober 1999 auch als Grundlage für die ständige Rechtsprechung des BGH erklärt.

In seinem Buch „Einzelbaumbewertung in Theorie und Praxis – ein kritischer Methodenvergleich“ setzt sich H.-C. v. Wedemeyer (1997) kritisch mit den Argumenten, die zur Rechtfertigung der Methode Koch verwendet werden auseinander. Seine Kritik fokussiert er auf die „**gegen finanzmathematische und betriebswirtschaftliche Elementargrundsätze verstoßende Aufzinsung vergangener Aufwendungen zu heutigen Preisen**“.

Es gibt in Deutschland für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün aber auch eine weitere – konkurrenzierende – Methode, die **ZierH 2000** (Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken), die vom BM für Finanzen im Einvernehmen mit dem BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie dem BM für Verteidigungswesen erlassen wurden. Alle nachgeordneten Dienststellen des Bundes, besonders relevant ist dies für die Straßenbauämter, wurden dazu verpflichtet, sowohl den Wert von Schutz- und Gestaltungsgrün als auch Schadenersatzansprüche für beschädigte Gehölze nach der ZierH 2000 zu berechnen. Im Forschungsprojekt der TU-Berlin: Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien kommen die Autoren zum Schluss, dass die mit den ZierH 2000 errechneten Wertminderungsergebnisse im Vergleich zur Methode Koch **deutlich geringer** sind. „**Sie machen im Regelfall nur noch etwa 35% bis 50% der mit der Methode Koch ermittelten Werte aus.**“

Zu einem bemerkenswerten Ergebnis kommt A. Tiedtke-Crede in einer vergleichenden Studie zu beiden Methoden: „Im Ergebnis zeigt sich, dass zusätzlich zu der größeren Aufwendigkeit des Wertermittlungsverfahrens nach ZierH 2000 die Ergebnisse im Vergleich zunehmender Pflanzgröße **nicht nachvollziehbare Sprünge zu höheren und niedrigeren Werten** aufweisen.“ Wen überrasche es, dass H. Breloer kontert; „Die ZierH 2000 verstoßen gegen geltendes Recht ...“

Wer praktische Erfahrung mit der Methode Koch hat, weiß, dass je nach Ansatz und Ausgangsgröße des Gehölzes beliebige und unterschiedliche Werte errechnet werden können. Hat der Gegengutachter einen anderen Wert errechnet wird unterstellt, dass „vermutlich auf die Funktion des Baumes keine Rücksicht genommen“ oder „unrichtige Werte (Gehölzgröße, Anwachszeit, Lebenserwartung) hoch gerechnet“ wurden. Es werden mit unterschiedlichen Zinssätzen (4% oder 5%), in der Regel **mit Wertverzinsung der Umsatzsteuerbeträge die vergangenen Aufwendungen zu heutigen Preisen und Kosten aufgezinst**. Vor Gericht ist es in Österreich anscheinend nebensächlich, wie der Wert berechnet wurde. Wenn der Betrag plausibel und überzeugend vorgebracht wird, rechnet in der Regel weder der Richter noch der gegnerische Anwalt nach. *Judex non calculat* – und der OGH hat bis heute seine Spruchpraxis auch nicht den Vorstellungen von H. Breloer oder H.-J. Hötzel angepasst. Die Hoffnung vieler Sachverständiger, im Zusammenhang mit dem LBG-1992 (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992) oder mit dem Nachbarrechts-Änderungsgesetz – NachRÄG könnte auch in Österreich die Methode Koch als Richtschnur empfohlen werden, hat sich ebenfalls nicht bestätigt.

Ich will keinesfalls nochmals die Fachdiskussion der letzten 30 Jahre aufwärmen; es ist mir aber wichtig aufzuzeigen, dass es keine einheitliche, universell gültige Wertermittlungsmethode und in Österreich erfahrene Juristen gibt, die rechtliche Bedenken haben bezüglich der Verträglichkeit mit der österreichischen Gesetzeslage.

3. Das Problem mit dem Schadenersatz

Es geht nicht an, dass der Sachverständige „mit dem Dilemma“ lebt, und sein Gutachten auf einer unrichtigen Berechnung aufbaut. Hervorzuheben ist, dass ich mich bei meinen Anmerkungen zur Gehölzwertermittlung in erster Linie mit dem Schadenersatz (§ 1293 ff ABGB), vorwiegend bei sogenannten „Versicherungsfällen“ befasste. Abgesehen davon, dass prinzipiell von **NATURALERSATZ** auszugehen ist, muss der „**positive Schaden**“ **objektiv-abstrakt berechnet werden. Dieser umfasst gemäß § 1332 ABGB den gemeinen Wert der Sache, welcher sich nach ihrem Verkehrswert und subsidiär nach dem Ertrags- oder Herstellungswert richtet. Als positiver Schaden gelten auch Aufwendungen, die durch das schädigende Ereignis adäquat verursacht wurden.** „Ersatzfähige Aufwendung“ ist auch der Rettungsaufwand nach § 1043 ABGB, der zur Abwendung der Schadensentstehung oder seiner Vergrößerung eingegangen wurde, wenn er vom Standpunkt des Geschädigten zweckmäßig erschien. **In allen Fällen, wo der „positive Schaden objektiv abstrakt“ lt. § 1332 ABGB zu berechnen ist, führt die kritiklose Anwendung der „Methode KOCH“ zu unrichtigen Ergebnissen.**

Zum rechtlichen Problem äußerte sich sehr deutlich M. Gimpel-Hinteregger, in ihrer Publikation „Der Umweltschaden im österreichischen Privatrecht“, ÖJZ 1992, wo sie sich mit der Methode Koch eingehend befasst und diese Berechnungsmethode „**als nicht konform mit dem Österr. Schadenersatzrecht, allerdings mit Vorbehalten als interessanten Ansatz für die Beurteilung von Umweltschäden**“ bezeichnet hat und ua. nach einem Exkurs in das deutsche Schadenersatzrecht (insb. § 251 (2) BGB, § 287 DZPO) näher ausführt: „Der Schaden ist also nach den Kosten zu bestimmen, die für den Wiederbewuchs mit einem gleichartigen Baum aufgewendet werden müssen. Dazu gehören die Kosten für die Beschaffung und Pflanzung des Jungbaumes, die Kosten seiner Pflege und als Ersatz für die verbleibende Wertminderung des Grundstücks die Verzinsung des eingesetzten Kapitalaufwands auf die geschätzte Herstellungszeit“. Die Autorin kommt aber zum Schluss, dass der OGH dieser Auffassung nicht gefolgt ist. „**Er legte in einer Entscheidung der Berechnung des Wertersatzes bei Baumschäden nicht die Wertminderung des Grundstückes, sondern nur den gemeinen Wert der Bäume zugrunde. Diesen bestimmt er ebenfalls nach den Herstellungskosten. Sie bestehen in den Kosten für die Anschaffung und Pflanzung möglichst großer Bäume und ihrer Pflege bis zur Erreichung der ehemaligen Wuchshöhe. Die Beeinträchtigung des optischen Erscheinungsbildes und der Sicht- und Lärmschutzfunktion der Hecke ordnet er dem nur ausnahmsweise ersetzbaren Affektionsinteresse nach § 1331 ABGB zu. Die vom Bundesgerichtshof anerkannte Aufzinsung des eingesetzten Kapitalaufwandes auf die geschätzte Herstellungszeit lehnte er ab, weil eine Verminderung des Verkehrswertes der Liegenschaft nicht behauptet worden war.** Der OGH führte jedoch aus, dass bei leichter Fahrlässigkeit des Schädigers ohnehin nur der gemeine Wert der beschädigten Sache zu ersetzen sei. Der Geschädigte habe **keinen Anspruch auf einen vollen Ausgleich aller Nachteile**, die ihm durch die Schädigung an seinen Rechtsgütern entstanden sind.

Dem OGH ist zuzugeben, dass der gegliederte Schadensbegriff des ABGB es nicht erlaubt, beim Ersatz des gemeinen Wertes einer Sache auf die durch das schädigende Ereignis beim Geschädigten entstandene Vermögensdifferenz abzustellen.

Da Bäume aber unselbständige Bestandteile des Grundstückes sind, müsste die Beschädigung eines Baumes auch eine Schädigung des Grundstückes darstellen und es wäre als verletztes Rechtsgut deshalb das Grundstückseigentum anzusehen, so dass der Schädiger auch bei leichter Fahrlässigkeit für die Verringerung des gemeinen Werts des Grundstückes einstehen müsste. Ausjudiziert ist diese Ansicht aber nicht.

„Weil bei leichter Fahrlässigkeit der Schädiger (nur) den positiven Schaden schuldet, ist dieser objektiv-abstrakt zu berechnen. (...) **Probleme bereitet die Abgrenzung des Interesse-Ersatzes zum reinen Affek-**

tionsinteresse, das als immaterieller Schaden nur bei besonders qualifizierten Angriffen in Geld ersetzbar ist. Der Affektionswert wird als eine auf den Geschädigten bezogene rein subjektive Größe verstanden, während das Interesse den individuellen Wert der Vermögensgüter des Geschädigten auf Grund eines generellen Werturteils darstellt. Liegt ein realer Schaden an einer Sache vor, besteht gemäß § 1323 ABGB – unabhängig von einer in Geld messbaren Verringerung des Vermögens – ein Anspruch des Geschädigten auf Naturalrestitution. Naturalrestitution ist nach allgemeiner Ansicht auch zu leisten, wenn sie teurer kommt als Wertersatz. Der Schädiger schuldet Naturalersatz aber nur, soweit dieser möglich und tunlich ist. Die Tunlichkeit wird als Ergebnis einer Interessenabwägung gesehen, bei der das Interesse des Schädigers, bloß Wertersatz zu leisten, das Integritätsinteresse des Geschädigten nicht unverhältnismäßig übersteigen darf.“

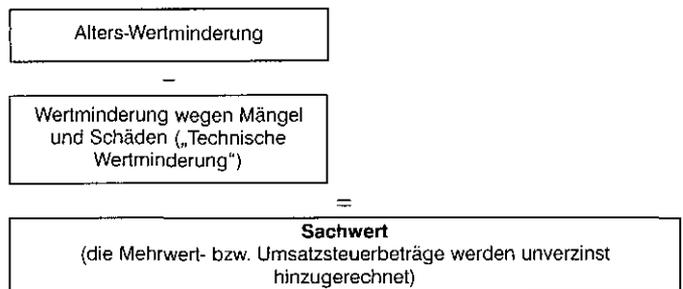
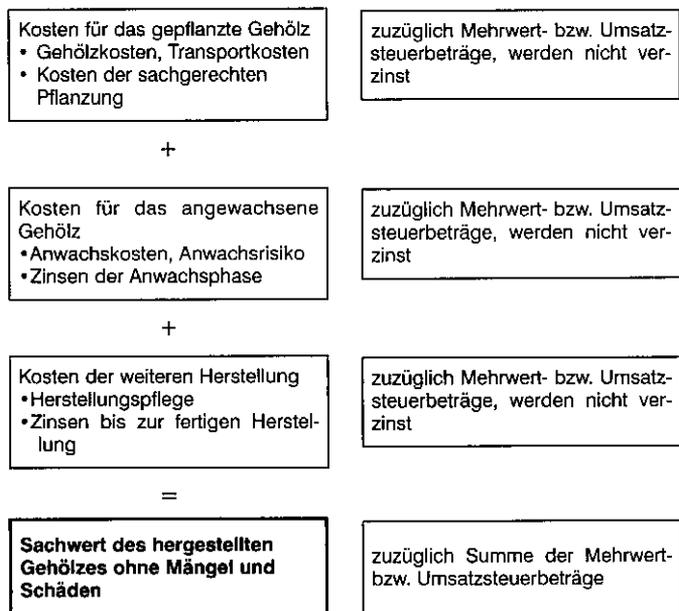
4. Methodenvergleich, eine österreichische Lösung?

Obwohl die österreichische Judikatur bis heute unverändert und die Methode Koch daher nach österr. Recht nicht abgesichert ist, wird diese Berechnungsmethode seit den 80er Jahren auch in Österreich bevorzugt angewendet. **Es wäre finanzmathematisch und betriebswirtschaftlich selbstverständlich völlig richtig, die vergangenen Aufwendungen zu „historischen Preisen und Kosten“ aufzuzinsen. Die Methode Koch zinst aber im Gegensatz dazu die vergangenen Aufwendungen zu heutigen Preisen und Kosten auf.** Auch der Zinsfuß von 5% ist zweifellos zu hoch; in Adaptierungen der Methode Koch für Österreich habe ich schon vor Jahren 4% postuliert. 1998 haben C. Bewer und schließlich auch A. Tiedtke-Crede den Zinssatz mit 3% ihren Berechnungen zugrunde gelegt, „um den Fehler im Methodenvergleich geringer zu halten“.

Speziell für das Schadenersatzrecht in Österreich ist ferner zu beachten, dass beim „echten Schadenersatz“ keine Wertverzinsung der Umsatzsteuerbeträge erfolgen darf (vgl OGH 6 Ob 2344/96s v. 18.12.1996).

Aus meiner Baumwertermittlungs-Praxis ergibt sich – und das ist kein Widerspruch zu meinen Ausführungen – dass insbesondere dann, wenn NATURALRESTITUTION „NICHT TUNLICH IST“, mit der Methode Koch brauchbare Werte errechnet werden können, vorausgesetzt dass man den Ansatz lt. Koch knappst kalkuliert umsetzt, den Zinssatz senkt und auf die Verzinsung der Mehrwert- bzw. Umsatzsteuerbeträge verzichtet.

Es ergibt sich dann folgendes Ablauf-Schema (nach H.-J. Schulz, 1996):



5. Schlussbemerkung

Gerade weil auch die von Gehölz-Bewertungen betroffenen Laien auf beiden Seiten eines Verhandlungstisches in einer Entschädigungsangelegenheit ein Anrecht darauf haben, die von Sachverständigen errechneten Entschädigungsbeträge in ihrer Berechnung und in ihren Ansätzen nachvollziehbar, einleuchtend und methodisch einwandfrei dargestellt und hergeleitet zu bekommen, und weil seitens der Rechtsprechung in Österreich anscheinend „kein Bedarf besteht“ die Methodik, die ein Sachverständiger anwendet zu hinterfragen, soll diese Darstellung dazu beitragen, dass Kritiker der Methode Koch nicht länger durch umfangreiche deutsche Urteilsammlungen eingeschüchtert und zur Akzeptierung bzw. zur Forderung unrealistischer Gehölzwerte nach der Methode Koch genötigt werden.

Ich lade Sie ein, bezüglich etw. Rückfragen oder zwecks fachlicher Diskussion mich auf dem Postweg oder per E-mail zu kontaktieren.

Literaturauswahl

Breloer, H.: Was ist mein Baum wert? – Ausgabe Österreich. Baum-Reihe, Heft 4., SVK Erndtbrück, 1990
 Internet: <http://www.helgebreloer.de>
 Gimpel-Hinteregger, M.: Der Umweltschaden im österreichischen Privatrecht, ÖJZ 1992, 561 Internet: <http://www.kfunigraz.ac.at>
 Koch, W.: Aktualisierte Gehölzwerttabellen, 2. Auflage, WW Karlsruhe, 1987 Internet: <http://www.methodekoch.de>
 Koch, W.: Aktualisierte Gehölzwerttabellen, Gesamtausgabe 3. Aufl., Fortgeführt von Hötzel, H.-J. und Hund, F. Verlag Versicherungswirtschaft, Karlsruhe, 2001
 Internet: <http://home.t-online.de/home/F.Hund/Text2/Alter.html>
 Schulz, H.-J.: Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch – die Entwicklungen bis heute; in Dujesiefken, D., Kockerbeck, P. (Hrsg.), Jahrbuch der Baumpflege 1997, Thalacker Medien, Braunschweig, 1997
 Stangelberger, J.: Der Baumwert und seine objektiv abstrakte Berechnung; Der Sachverständige 1990/3
 Tiedtke-Crede, A.: Methode Koch und die Ziergehölzhinweise. Jahrbuch der Baumpflege 2003, Thalacker Medien, Braunschweig, 2003
 TU-Berlin: Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien; Zwischenbericht. Forschungsprojekt im Auftrag der GALK-DST/ Umweltbehörde Hamburg, Feb. 2002. Projektabschluss März 2003
 Internet: <http://www.tu-berlin.de/zuv/IIC/fordat/01/31/10871.htm>
 Wedemeyer, H.-C. v.: Einzelbaumbewertung in Theorie und Praxis. Verlag Pflug und Feder, St. Augustin, 1997
 Internet: <http://www.vonwedemeyer.de/VEROEFF/methhoch.htm>

Korrespondenz:
 RR Ing. Josef Stangelberger
 Rudolf Waisenhorngasse 71
 1230 Wien
 E-mail: josef.stangelberger@gmx.at und
josef.stangelberger@bmlfuw.gv.at

Entscheidungen + Erkenntnisse

bearbeitet von Dr. Harald Krammer, Präsident des LGZ Wien

Zur Mühewaltungsgebühr eines Ziviltechnikers bei ruhender Befugnis (§ 34 GebAG)

1. Die Qualifikation des Sachverständigen als Ziviltechniker geht nicht durch das Ruhen seiner Befugnis verloren. Ob ein Sachverständiger, der die erforderliche Sachkunde besitzt, zu einer bestimmten Arbeit „befugt“ ist, ist für das Gerichtsverfahren unwesentlich.
2. Ein Sachverständiger mit einer ruhenden Ziviltechnikerbefugnis ist berechtigt, die Mühewaltungsgebühr (§ 34 GebAG) nach den AHR für Ziviltechniker zu verzeichnen.
3. Sowohl die Honorarleitlinien für Ziviltechniker als auch die Autonomen Honorarrichtlinien für Ziviltechniker (AHR) sind gesetzlich zulässige Gebührenordnungen im Sinne des § 34 GebAG. Der Sachverständige darf bei Gerichtsaufträgen seine Mühewaltung nach jener Gebührenordnung verzeichnen, nach der er üblicherweise seine Honorare im außergerichtlichen Erwerbsleben abrechnet. Der Sachverständige hat durch Honorarabrechnungen für den Zeitraum 1998 bis 2002 nachgewiesen, dass er aus Gerichtsgutachten Einkünfte in Höhe der im gegenständlichen Verfahren geltend gemachten reduzierten Ansätze (Bemessungsgrundlage ATS 100.000,-) nach den AHR erzielt hat.
4. Die verzeichneten – in Relation zur gesamten Sachverständigentätigkeit relativ geringen – Kosten für den Einsatz eines Schreibbüros bzw für sonstige Hilfskräfte sind keine Doppelverrechnung. Der Einsatz eines Schreibbüros war die ökonomischere Vorgangsweise, weil dadurch die Gebühr für Mühewaltung gesenkt werden konnte.
5. Die Anfertigung einer Durchschrift des Gutachtens für den Handakt des Sachverständigen ist zu vergüten, weil der Sachverständige diese zum Vortrag oder zur allfälligen Ergänzung des Gutachtens benötigt.
6. Die Herstellung einer Kopie ist der Anfertigung einer Durchschrift im Sinne des § 31 Z 3 GebAG gleichzuhalten. Die Kosten für die Ablichtung des Gutachtens sind mit der für die Anfertigung von Durchschriften vorgesehenen Gebühr von nunmehr ATS 7,- (= € 0,50) begrenzt. Die vom Sachverständigen verzeichneten Kopierkosten von ATS 6,- pro Seite sind daher nicht zu beanstanden.

OLG Wien vom 24. April 2003, 1 R 22/03t

Mit dem Ergänzungsgutachten vom 22. 11. 2001 verzeichnete der Sachverständige die von ihm bis dahin aufgelaufenen Gebühren mit insgesamt ATS 636.588,-, worauf nach Abzug der erhaltenen Kostenvorschüsse noch ein Restbetrag von ATS 169.228,- unberichtigt aushafte. Während der Revisor gegen diesen Gebührenanspruch keine Einwendungen erhob, äußerte

sich der Beklagte in seiner ausführlichen Stellungnahme vom 30. 1. 2002 dahin, dass dem Sachverständigen aufgetragen werden möge, die in seine Kostennote eingearbeiteten Fremdleistungen durch Vorlage entsprechender Unterlagen zu belegen und nachvollziehbare Aufstellungen über die „angeblich angefallenen Stunden“ beizubringen. Weiters wurde beantragt, die Kosten des Sachverständigen „nicht in der verzeichneten Höhe zu bestimmen, sondern nach Ergänzung der Angaben des Sachverständigen die entsprechenden Ansätze zu korrigieren bzw bei den Stundensätzen der Abrechnung einen Stundensatz von ATS 350,- zugrunde zu legen“. Für die vom Sachverständigen vorgenommene bloße Nachkontrolle einer von der Beklagten gelieferten Berechnungsgrundlage sei nicht einmal ein Stundensatz von ATS 350,- angemessen.

Nach Erstattung des 8. Berichtes, worin der Sachverständige auch zu den aufklärungsbedürftigen Positionen der Gebührennote Stellung nahm, nahm er an der Tagsatzung vom 2. 7. 2002 teil und verzeichnete hierfür Gebühren in Höhe von € 792,65 einschließlich USt. Insgesamt (unter Berücksichtigung der erwähnten Gebührennote) beanspruchte der Sachverständige mit Gebührennote vom 8. 7. 2002 eine Gesamtgebühr von € 47.055,30, worauf nach Erhalt der Kostenvorschüsse noch ein Restbetrag von € 792,65 unberichtigt aushafte. Gleichzeitig nahm er zu den Einwendungen der Beklagten dahin Stellung, dass er sehr wohl genaue Aufzeichnungen hinsichtlich seiner Arbeitsleistung und des Zeitaufwandes geführt und letztlich sogar 56,5 Stunden, zum Teil auf Grund eigener Fehler, gar nicht verrechnet habe. In einer Ergänzung zur Gebührennote vom 9. 7. 2002 beantragte der Sachverständige hilfsweise die nicht verzeichneten Leistungen für die Berichte 1 bis 7 im Ausmaß von 8 Stunden à ATS 2.279,-, also im Gesamtbetrag von ATS 21.878,48 (= € 1.589,96) als Mühewaltung anzuerkennen, sofern Kürzungen oder Streichungen an den insgesamt verzeichneten Gebühren vorgenommen werden; ansonsten bleibe die bereits gestellte Gebührennote im ursprünglichen Umfang aufrecht und werde nicht erweitert.

Mit dem angefochtenen Beschluss bestimmte das Erstgericht die Gesamtgebühr des Sachverständigen für seine Tätigkeit in diesem Verfahren antragsgemäß mit € 47.055,30 und wies den Rechnungsführer an, nach Rechtskraft dieses Beschlusses den Teilbetrag von € 792,65 an den Sachverständigen zu überweisen und den verbleibenden restlichen Kostenvorschuss an die Beklagte rückzuüberweisen. Zur Begründung wird auf den Gebührenantrag verwiesen, in dem die vom Sachverständigen erbrachten Leistungen in übersichtlicher und nachvollziehbarer Form dargestellt seien. Die von der Beklagten in ihren Einwendungen bezweifelte Richtigkeit der Anzahl der vom Sachverständigen im Rahmen der Mühewaltung aufgewendeten Stunden sei nach der Rechtsprechung solange für wahr zu halten, als nicht das Gegenteil bewiesen werde. Dies sei nicht erfolgt, vielmehr werde nur unsubstantiiert behauptet, dass die Stundenanzahl nicht nachvollziehbar sei. Tatsächlich habe der Sachverständige den Zeitbedarf gegliedert nach den einzelnen Gutachtensabschnitten sehr wohl detailliert angegeben. Dass er laut eigenen Angaben nicht alle aufgewendeten Stunden auch tatsächlich verrechnet habe, sei auf die Schwierigkeiten, sich nach teilweise längeren Verfahrenspausen wieder in den umfangreichen Akt einzuarbeiten, und nicht – wie von der Beklagten behauptet – auf ungenaue Aufzeichnungen zurückzuführen und liege jedenfalls ohnehin im Interesse der Prozessparteien. Entgegen der Auffassung der Beklagten könne der Sachverständige ungeachtet des Ruhens seiner Befugnis als Ziviltechniker die Gebühren nach den Ansätzen für Ziviltechniker

verlangen, weil er durch das Ruhen der Befugnis – etwa aus Altersgründen – nicht die für, die gutachterliche Tätigkeit erforderliche Ziviltechnikerqualifikation verliere. Die geringfügigen Differenzen bei den Schreibgebühren seien vom Sachverständigen überzeugend mit Änderungen des jeweiligen aktuellen Satzes im Laufe der 7-jährigen Verfahrensdauer begründet worden. Die fehlenden Rechnungen für Fremdleistungen betreffend Schreibarbeiten seien nachgereicht worden. Entgegen der Ansicht der Beklagten sei auch die Vorgangsweise des Sachverständigen, zwischen Gebühren für die (bloße) Teilnahme an der Verhandlung und (höheren) Gebühren für die Erörterung des Gutachtens in der Verhandlung zu differenzieren, durch § 35 GebAG gedeckt. Die Zeit werde also zwischen reiner Teilnahme und Gutachtenserörterung gesplittet; eine Doppelverrechnung sei nicht erfolgt.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass dem Sachverständigen statt der zuerkannten € 47.055,30 nur € 8.495,82 zugesprochen werden; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Sachverständige beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Gegen die vom Erstgericht entsprechend der Position 4 der Gebührennote zuerkannten sonstigen Kosten gemäß § 31 GebAG führt die Rekurswerberin ins Treffen, dass der Sachverständige statt der beanspruchten Gebühren für die Anfertigung von 3 Kopien nur die Entlohnung der Herstellung von 2 Kopien verlangen dürfe bzw ein Kopierpreis von ATS 6,- unangemessen hoch sei, zumal die Herstellung mehrfacher Ausdrucke auf einem PC-Drucker wesentlich billiger sei als auf einem Kopiergerät. Dem ist entgegenzuhalten, dass nach ständiger Rechtsprechung dem Sachverständigen die Anfertigung einer Durchschrift des Gutachtens für seinen Handakt zugebilligt und vergütet werden muss, zumal er diese zum Vortrag oder zur allfälligen Ergänzung des Gutachtens benötigt (*Krammer/Schmidt* GebAG⁹ E 79 zu § 31), wobei die Kosten für Ablichtungen des Gutachtens mit der für die Anfertigung von Durchschriften vorgesehenen Gebühr von nunmehr ATS 7,- begrenzt ist, weil die Herstellung einer Kopie der Anfertigung einer Durchschrift iSd § 31 Z 3 GebAG gleichzuhalten ist (*Krammer/Schmidt* aaO E 40h, E 42 zu § 31). Demzufolge ist die vom Sachverständigen in Rechnung gestellte Anfertigung von 3 Kopien (eine für den Handakt und je eine für die Parteienvertreter) ebensowenig zu beanstanden, wie Kopierkosten von ATS 6,- pro Seite.

Die vom Erstgericht entsprechend der Position 6 der Gebührennote zuerkannte Gebühr für Mühewaltung bekämpft die Rekurswerberin als unrichtig. Im Hinblick darauf, dass die Befugnis des Sachverständigen als Ziviltechniker ruhe, dürfe er nicht nach den autonomen Honorarrichtlinien für Ziviltechniker (AHR) Kosten verzeichnen, weil sich diese Stundensätze an den Gegebenheiten eines lebenden Unternehmens mit einer Vielzahl von Kostenansätzen orientierten, wie etwa die Aufrechterhaltung eines Bürobetriebes, die Ausstattung des Büros mit den erforderlichen Betriebsmitteln, die Anzahl der Dienstnehmer, die an die Dienstnehmer bezahlten Gehälter, die Kosten für Kammerumlage und Gesundheits- bzw Pensionsvorsorge. Dem ist im Einklang mit den glaubwürdigen Angaben des Sachverständigen in seiner Rekursbeantwortung entgegenzuhalten, dass durch das Ruhendstellen der Befugnis nicht die Qualifikation des Sachverständigen als Ziviltechniker verloren geht. Ob ein

Sachverständiger, der – wie der im vorliegenden Verfahren tätige – die erforderliche Sachkunde besitzt, zu einer bestimmten Arbeit „befugt“ ist, ist für das Gerichtsverfahren unwesentlich (*Krammer/Schmidt* aaO E 2 zu § 1 SDG). In der Folge hat das Erstgericht aber ohne Rechtsirrtum erkannt, dass der Sachverständige auch berechtigt ist, die Gebühr für Mühewaltung gemäß § 34 GebAG iVm den AHR zu verzeichnen, wobei der Sachverständige überdies durch die der Rekursbeantwortung angeschlossenen Beilagen für den Zeitraum 1998 bis 2002 sowohl seine Tätigkeit (auch weiterhin) für Gerichte, als auch die dafür erzielten Einkünfte jedenfalls in Höhe der im gegenständlichen Verfahren geltend gemachten reduzierten Ansätze (Bemessungsgrundlage ATS 100.000,-) erzielt hat. Nach der Rechtsprechung sind aber sowohl die Honorarleitlinien für Ziviltechniker als auch die Autonomen Honorarrichtlinien für Ziviltechniker (AHR) gesetzlich zulässige Gebührenordnungen iSd § 34 GebAG, wobei der Sachverständige bei Gerichtsaufträgen seine Mühewaltung nach jener Gebührenordnung verzeichnen darf, nach der er üblicherweise seine Honorare im außergerichtlichen Erwerbsleben abrechnet (*Krammer/Schmidt* aaO E 17 zu § 34 GebAG). Die Gebühr für Mühewaltung wurde daher vom Sachverständigen zu Recht nach den AHR verzeichnet und ist in der angesprochenen Höhe auch angemessen, wobei auf die fundierten Ausführungen des Sachverständigen in der Rekursbeantwortung verwiesen wird.

Soweit die Rekurswerberin verneint, dass die Zuerkennung des Honorarsatzes des Ziviltechnikers iVm der gleichzeitig in die Gebührennote aufgenommenen Kosten für Schreibbüro bzw sonstige Hilfskräfte im Ergebnis einer Doppelberücksichtigung der Aufwendungen gleichkomme, ist dem entgegenzuhalten, dass die vom Sachverständigen vorgelegten Rechnungen der Schreibbüros in Relation zur gesamten Tätigkeit des Sachverständigen in diesem Verfahren als relativ gering anzusehen sind und der Einsatz eines Schreibbüros zweifellos die ökonomischere Vorgangsweise war, weil hierdurch die Gebühr für Mühewaltung insgesamt gesenkt werden konnte. Hinzu kommt noch der vom Sachverständigen durch die der Rekursbeantwortung angeschlossenen Unterlagen bewiesene Umstand, dass er wiederholt ihm zustehende Kosten für Arbeitskopien (vgl Beil./I bis ./VIIA) den Parteien tatsächlich nicht in Rechnung gestellt hat.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass der Sachverständige die verzeichnete Anzahl von Stunden, die im Rekursverfahren nicht mehr bekämpft wurde, tatsächlich aufgewendet hat und hierfür nach den verzeichneten und vom Erstgericht zuerkannten Ansätzen angemessen entlohnt wurde.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass für eine Reduktion der Gebühr für Mühewaltung auf ATS 350,- (= € 25,44) pro Stunde keinerlei Veranlassung besteht, zumal der Sachverständige keineswegs nur die von der Beklagten gelieferten Berechnungsgrundlagen nachzukontrollieren hatte, wie insbesondere aus den Gutachten und -ergänzungen hervorgeht.

Aus obigen Erwägungen war daher dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Ein Kostenersatz findet im Übrigen gemäß § 41 Abs 3 letzter Satz GebAG nicht statt.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit eines Revisionsrekurses gründet sich auf § 528 Abs 2 Z 2 und 5 ZPO.

Zur Mühewaltungsgebühr eines gutachtenden Rechtsanwalts (§ 34 GebAG) – Zusammenrechnung von Zeiten bei Gebühren nach §§ 32, 34 und 35 GebAG

1. Die Sachverständigenhonorierung unter Berücksichtigung des außergerichtlichen Erwerbseinkommens für eine gleiche oder ähnliche Tätigkeit bedeutet, dass die Honorierung des Sachverständigen nicht allein sach- und leistungsbezogen, sondern vor allem personenbezogen und marktkonform nach den konkreten persönlichen beruflichen Einkommensverhältnissen des Sachverständigen zu erfolgen hat. Das damit festgeschriebene Grundprinzip der Honorierung geistiger Arbeit nach der aufgewendeten Zeit und Mühe garantiert in höherem Maß eine ausgewogene Entlohnung.
2. Ein Rechtsanwalt, der vom Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens über Unfallursache, Unfallhergang und allfällige Fahrlässigkeit des Bootsführers oder des Sicherheitsbeauftragten beauftragt wurde, erstattet kein Rechtsgutachten im Sinne des § 8 Abs 2 AHR.
3. Als Gebührenansatz ist vielmehr § 9 Abs 1 Z 2 lit a AHR heranzuziehen, also jene Entlohnung, die dem Sachverständigen als Rechtsanwalt für seine außergerichtliche (rechtsanwaltliche) Tätigkeit in einzelrichterlichen Verfahren des Gerichtshofes in offiziellen Strafsachen zusteht (€ 199,85 für die erste halbe Stunde, € 99,93 für jede weitere halbe Stunde). In Ausübung richterlichen Ermessens entspricht die Heranziehung dieses Honoraransatzes am ehesten den „außergerichtlichen Einkünften“, an welche es eine weitgehende Annäherung anzustreben gilt (§ 34 Abs 2 GebAG).
4. Unter weitgehender Annäherung an die üblichen Einkünfte sind 75% des maßgebenden Honorarsatzes, für überdurchschnittlich ausführliche oder schwierige Gutachten ein entsprechend höherer Prozentsatz zuzuerkennen.
5. Für die Beurteilung eines Raftingunfalls sind einfache gewerbliche oder geschäftliche Erfahrungen nicht ausreichend. Eine Honorierung nach § 34 Abs 3 GebAG kommt nicht in Frage.
6. Die Einvernahme der beiden Angeklagten zum Unfallhergang sowie zur Gewässerbeschaffenheit am Beginn der Hauptverhandlung, die dem Sachverständigen wesentliche Informationen vermittelt, ist eine weitere Befundaufnahme, die dann in die mündliche Gutachtenserörterung und -ergänzung Eingang gefunden hat. Dem Sachverständigen steht daher vom Beginn der Hauptverhandlung bis zum Ende der eigenen Gutachtenserörterung und -ergänzung eine Gebühr für Mühewaltung nach § 34 Abs 2 GebAG zu.

7. Die übrige Dauer der Hauptverhandlung ist nach § 35 Abs 1 GebAG, die Zeiten der Unterbrechung der Hauptverhandlung mit der Entschädigung für Zeitversäumnis nach § 32 Abs 1 GebAG abzugelten.
8. Analog zu § 33 Abs 2 GebAG gebührt einem Sachverständigen die Anrechnung einer begonnenen Stunde als voll an einem Tag in Ansehung derselben Rechtssache nur einmal. Alle Zeitversäumnisse an einem Tag, auch wenn sie aus einem einzigen Verfahren resultieren, sind stets zusammenzurechnen. Erst dann ist zu prüfen, wie viele Stunden sie zusammen ergeben, wobei eine sich dabei ergebende begonnene Stunde genauso wie eine volle honoriert wird.
9. Diese Berechnungsweise gilt analog auch für die Zeitermittlung bei der Gebühr für Mühewaltung (§ 34 GebAG) und der Teilnahme an einer Verhandlung (§ 35 Abs 1 GebAG), soweit die Tätigkeiten an einem Tag (Argument aus § 33 Abs 2 GebAG) geleistet wurden.

OLG Linz vom 3. März 2003, 9 Bs 373/02

In der Strafsache gegen G. E. und T. H. wegen des Vergehens der fahrlässigen Tötung unter besonders gefährlichen Verhältnissen nach § 81 Z 1 StGB aF und einer anderen strafbaren Handlung wurde mit Beschluss des Untersuchungsrichters des Landesgerichtes Salzburg vom 5. 10. 1999 Rechtsanwalt Dr. N. N. zum Sachverständigen [für das Schifffahrtswesen (Bootsport)] bestellt und damit beauftragt, ein Gutachten über die Ursachen des Raftingunfalls vom 7. 6. 1999, insbesondere darüber, ob die Verdächtigen G. E. als Bootsführer und T. H. als Raftingunternehmer alle gebotenen Sicherheitsnormen hinsichtlich Material, Ausrüstungsumfang und Ablauf der tödlich endenden Raftingfahrt eingehalten haben und ob und allenfalls welche konkreten Sorgfaltsverletzungen den beiden Verdächtigen angelastet werden können.

In der Folge erstattete der Sachverständige am 17. 12. 1999 ein schriftliches Gutachten und nahm am 29. 11. 2000 an einem Lokalaugenschein an der Unfallstelle „Kitzlochklamm-Taxenbach“ sowie weiters an den Hauptverhandlungen am 30. 5., 19. 6. und 10. 7. 2001 teil. In der letzten Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 erörterte, ergänzte und erläuterte der genannte Sachverständige auch sein Gutachten.

Für die Teilnahme an den genannten Hauptverhandlungen mit abschließender „Gutachtenserörterung“ verrechnete der Sachverständige mit Honorarnote vom 16. 7. 2001 eine Gesamtgebühr von ATS 36.308,40 (€ 2.638,63), wobei er unter anderem eine Gebühr für Mühewaltung („Gutachtenserörterung“) gemäß § 34 Abs 1 GebAG im Ausmaß von 4,5 Stunden zu je ATS 3.500,- (€ 254,35), insgesamt ATS 15.750,- (€ 1.144,60) für die Teilnahme an der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 verzeichnete. Der Gebühr für Mühewaltung legte der Sachverständige dabei ausgehend von der nach § 10 Abs 1 AHR ermittelten Bemessungsgrundlage von ATS 150.000,- einen nach § 8 Abs 2 AHR ermittelten Gutachtenstarif mit einem im Hinblick auf § 34 Abs 2 GebAG knapp über der Untergrenze liegenden Stundensatz von ATS 3.500,- zu Grunde. Nach § 8 Abs 2 AHR ergebe sich für die Erstattung von „Rechtsgutachten“ ein (Honorar-)Rahmen von ATS 3.101,- bis ATS 9.300,-.

Mit dem angefochtenen Beschluss bestimmte der Erstrichter – nachdem er lediglich dem öffentlichen Ankläger die Honorarnote

des Sachverständigen zur Äußerung zugestellt hatte, zu welcher dieser eine zustimmende Erklärung abgab – die Gebühren des Sachverständigen RA Dr. N. N. mit insgesamt gerundet ATS 19.594,- (€ 1.424,-) ohne das Mehrbegehren abzuweisen, indem er teils über das Kostenbegehren des Sachverständigen (geringfügig) hinausgehende, jedoch in Rechtskraft erwachsene Gebühren für die Teilnahme an den Hauptverhandlungen vom 30. 5. und 20. 6. 2001 (je ATS 2.388,- statt ATS 1.990,-) sowie an Zeitversäumnis gemäß § 32 Abs 1 GebAG durch die Anreise zu den Hauptverhandlungsterminen (30. 5., 20. 6. und 10. 7. 2001) je ATS 1.335,- und an dadurch aufgelaufenen Reisekosten für die Verwendung eines eigenen Pkws je ATS 1.519,- sowie die Kosten für eine Videokopie (§ 31 Z 1 GebAG) mit ATS 1.200,- zuerkannte, jedoch die Gebühr für Mühewaltung in der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 lediglich nach § 35 Abs 1 GebAG mit fünf Stunden zu je ATS 398,-, insgesamt ATS 1.990,-, bestimmte.

Zur Begründung der Zuerkennung lediglich einer Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung nach § 35 Abs 1 GebAG (auch) für die Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 führte der Erstrichter an, dass der genannte Sachverständige in dieser Hauptverhandlung das von ihm erstattete schriftliche Gutachten lediglich vorgetragen, es jedoch nicht weiter ergänzt oder wesentlich erläutert habe, weshalb ihm lediglich ein Anspruch nach § 35 Abs 1 GebAG zukomme.

Ausschließlich gegen die (reduzierte) Gebühr für „Mühewaltung“ richtet sich die rechtzeitige Beschwerde des Sachverständigen, mit der er unter Hinweis auf wesentliche Aufklärungen und Erläuterungen sowie auch Ergänzungen des Gutachtens in der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 erneut die Bestimmung der Gebühr für Mühewaltung nach § 34 Abs 1 GebAG entsprechend seiner Kostennote im Ausmaß von ATS 15.750,- zuzüglich 20% Umsatzsteuer anspricht.

Die Oberstaatsanwaltschaft Linz nahm in das vorliegende Rechtsmittel Einsicht.

Der Beschwerde kommt teilweise Berechtigung zu.

Dazu gilt es festzuhalten, dass die Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 um 08.34 Uhr begann, nach einer ergänzenden Befragung der beiden Angeklagten zunächst der Sachverständige RA Dr. N. N. seine Gutachtenserörterung und -ergänzung vortrug, nach einer Pause von 10.39 Uhr bis 10.59 Uhr der im Strafverfahren auch beigezogene Sachverständige B. sein Gutachten erläuterte und nach einer weiteren Pause von 12.10 Uhr bis 12.53 Uhr die Hauptverhandlung mit der Urteilsverkündung samt Vortrag der wesentlichen Entscheidungsgründe und Erteilung der Rechtsmittelbelehrung um 14.05 Uhr endete, zu welchem Zeitpunkt die genannten Gerichtssachverständigen entlassen wurden.

Aus dem vorliegenden schriftlichen Gutachten des Sachverständigen RA Dr. N. N. und seinen gutachterlichen Ausführungen in der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 geht hervor, dass der genannte Sachverständige – entgegen den Ausführungen des Erstgerichtes – eine über das reine Vortragen seines schriftlichen Gutachtens hinaus gehende wesentliche Aufklärung bzw. Erläuterung vornahm, die sich auch mit der Verantwortung der beiden Angeklagten in der Hauptverhandlung auseinandersetzte.

Die Grundlage für die Ausmessung der Gebühr für Mühewaltung findet sich in § 34 GebAG.

Die Regelung des § 34 Abs 1 GebAG sieht als Grundregel die

Entlohnung des Sachverständigen in der vollen Höhe seiner außergerichtlichen Einkünfte vor. Sie gilt für den ganzen zivilprozessualen Bereich einschließlich der Arbeitsrechtssachen und der Exekutionsverfahren. Die Gebühr ist nach richterlichem Ermessen nach der aufgewendeten Zeit und Mühe und unter Berücksichtigung des vollen außergerichtlichen Erwerbseinkommens für eine gleiche oder ähnliche Tätigkeit des Sachverständigen zu bestimmen. Die Honorierung des Sachverständigen hat daher nicht allein sach- und leistungsbezogen, sondern vor allem personenbezogen und marktkonform nach den konkreten persönlichen beruflichen Einkommensverhältnissen des Sachverständigen zu erfolgen.

Diese Form der Bestimmung der Mühewaltungsgebühr hat über ihren eigentlichen Anwendungsbereich hinaus programmatische Bedeutung, weil das damit festgeschriebene Grundprinzip der Honorierung geistiger Arbeit nach der aufgewendeten Zeit und Mühe eine ausgewogene Entlohnung in höherem Maß garantiert (*Krammer/Schmidt*, GebAG³ § 34 Anm 2 und 3).

Nach § 34 Abs 2 GebAG ist in Verfahren, in denen eine der zur Zahlung verpflichteten Parteien Verfahrenshilfe genießt oder der Sachverständige nicht auf Zahlung der gesamten Gebühr aus den Amtsgeldern des Gerichtes verzichtet, sowie in Strafsachen, Arbeitsrechtssachen, Sozialrechtssachen, in Insolvenzverfahren, in Verfahren außer Streitsachen und insoweit, als in anderen Vorschriften auf die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes verwiesen wird, die Gebühr für Mühewaltung nach den Tarifen dieses Bundesgesetzes zu bestimmen. Soweit es sich dabei um Leistungen handelt, die nicht in diesen Tarifen genannt sind, und soweit in Abs 3 und im § 49 Abs 1 und 2 nicht anderes bestimmt ist, ist bei der Bemessung der Gebühr nach Abs 1 mit der Maßgabe vorzugehen, dass dabei einerseits auch auf die öffentliche Aufgabe der Rechtspflege zum Wohl der Allgemeinheit Bedacht zu nehmen und andererseits eine weitgehende Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte (Abs 1) anzustreben ist. Die Bestimmung der Gebühr in der vollen Höhe dieser außergerichtlichen Einkünfte ist aber auch – in hier nicht relevanten – Ausnahmefällen zulässig.

Die Bestimmung der Mühewaltungsgebühr nach § 34 Abs 2 GebAG ist sohin als Ausnahmeregelung für bestimmte Fälle bzw. Verfahrensarten, darunter auch für Strafverfahren, konzipiert (*Krammer/Schmidt*, aaO, § 34 Anm 5). In Strafsachen ist sohin die Mühewaltungsgebühr in erster Linie nach den Tarifen des GebAG zu bestimmen, subsidiär nach richterlichem Ermessen nach Abs 1, aber unter Bedachtnahme auf die öffentliche Aufgabe der Rechtspflege zum Wohl der Allgemeinheit nur in weitgehender Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte des Sachverständigen, und (wiederum) nur in Ausnahmefällen in der vollen Höhe dieser außergerichtlichen Einkünfte.

Unter „weitgehender Annäherung“ an die üblichen Einkünfte des Sachverständigen im außergerichtlichen Erwerbsleben wird nach ständiger Judikatur dieses Beschwerdegerichtes die Annäherung an 75% des maßgeblichen Honorarsatzes, für überdurchschnittlich ausführliche oder schwierige Gutachten ein entsprechend höherer Prozentsatz, zuerkannt (vgl auch *Krammer/Schmidt*, aaO, § 34 Anm 9).

Neben der eigentlichen Gebühr für Mühewaltung (§ 34 GebAG) regelt das Gebührenanspruchsgesetz in den §§ 35 bis 37 weitere Entlohnungsansprüche für die mit der Aufnahme des Befundes und der Erstattung des Gutachtens verbundenen Mühen. Dazu gehört unter anderem die Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung (§ 35 GebAG).

Entscheidungen + Erkenntnisse

Das Gebührenanspruchsgesetz kennt neben Pauschaltarifen (§§ 43 bis 48; § 51) einen Stundentarif (§ 34 Abs 3 GebAG), der (lediglich) im Einzelfall bei Genügen einfacher gewerblicher oder geschäftlicher Erfahrungen und unter weiteren – hier nicht relevanten – Voraussetzungen eine Stundengebühr von (derzeit) € 16,20 normiert.

Gegenständlich waren für die Beurteilung eines Raftingunfalles vom 7. 6. 1999 einfache gewerbliche oder geschäftliche Erfahrungen nicht ausreichend. Eine Pauschaltarifregelung liegt für den gegenständlichen Sachverständigenbereich nicht vor, weshalb die Gebührenbemessung nach § 34 Abs 2 GebAG mit der Maßgabe einer Bedachtnahme auf die öffentliche Aufgabe der Rechtspflege zum Wohl der Allgemeinheit und in weitgehender Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte (§ 34 Abs 1) des Sachverständigen zu erfolgen hat.

Dem Sachverständigen steht fallbezogen vom Beginn der Hauptverhandlung (08.34 Uhr) bis zum Ende der eigenen Gutachtenserörterung und -ergänzung (10.39 Uhr) eine Gebühr für Mühewaltung nach § 34 Abs 2 GebAG zu.

Für die übrige Dauer der Hauptverhandlung, insbesondere die Zeiten der Gutachtenserörterung und -ergänzung durch den Sachverständigen B., steht eine Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung nach § 35 Abs 1 GebAG zu, die Zeiten der Unterbrechung der Hauptverhandlung (10.39 bis 10.59 Uhr und 12.10 bis 12.53 Uhr; insgesamt 63 Minuten) werden dem Sachverständigen mit einer Entschädigung für Zeitversäumnis nach § 32 Abs 1 GebAG im Ausmaß von (derzeit) € 19,40 für jede, wenn auch nur begonnene Stunde, vergolten.

Allgemein hat für das so vorgenommene „Gebührensplitting“ zu gelten, dass die Anrechnung einer begonnenen Stunde als voll einem Sachverständigen an einem Tag in Ansehung derselben Rechtssache nur einmal gebührt (analog § 33 Abs 2 GebAG). So wenig aber ein Sachverständiger die an einem Tag für den Weg zum Gericht und zurück versäumte Zeit sowie die Wartezeit – oder die mehreren Wartezeiten –, die er am selben Tag aus Anlass seiner Teilnahme an mehreren Verhandlungen oder Erhebungen bei Gericht verbringen muss, zur Lukrierung des Vorteils aus der Verrechenbarkeit jeder begonnenen Stunde gesondert in Anschlag bringen darf, so wenig steht dem Sachverständigen eine gesonderte Verrechnung der versäumten Zeitspannen zu, wenn sie nur aus Anlass seiner Inanspruchnahme in einem einzigen Verfahren resultieren. Alle diese Zeitversäumnisse sind stets zusammenzurechnen und erst dann ist zu prüfen, wie viele Stunden sie zusammen ergeben, wobei eine bloß begonnene Stunde genauso wie eine volle honoriert wird (*Krammer/Schmidt*, aaO, § 32 E 51). Eben diese Berechnungsweise hat (analog) auch für die Ermittlung der Zeitspannen der einzelnen Gebühren für Mühewaltung (§ 34 Abs 2 GebAG) und Teilnahme an einer Verhandlung (§ 35 Abs 1 GebAG) soweit zu gelten, als die Tätigkeiten an einem Tag (Argument § 33 Abs 2 GebAG) geleistet wurden.

Danach ergibt sich, dass für die Dauer der Unterbrechung der Hauptverhandlung (insgesamt 63 Minuten) eine Entschädigung für Zeitversäumnis für zwei begonnene Stunden nach § 32 Abs 1 GebAG mit insgesamt € 38,80 zuzuerkennen ist.

Für die Hauptverhandlungszeit ab 10.59 Uhr gebührt dem Beschwerdeführer (abzüglich der Mittagspause von 12.10 bis 12.53 Uhr) lediglich eine Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung nach § 35 Abs 1 GebAG, sohin für jede, wenn auch nur begonnene Stunde € 28,90. Die Zeitabschnitte von 10.59 bis 12.10 Uhr (1 Stunde und 11 Minuten) sowie von 12.53 bis 14.05

Uhr (1 Stunde und 12 Minuten) ergeben insgesamt 2 Stunden und 23 Minuten, sodass sich die Gebühr nach § 35 Abs 1 GebAG diebezüglich bei insgesamt drei begonnenen Stunden mit € 86,70 errechnet.

Für die Zeit von Beginn der Hauptverhandlung von 08.34 Uhr bis 10.39 Uhr (2 Stunden und 5 Minuten) ist – wie erwähnt – dem Beschwerdeführer eine nach § 34 Abs 2 GebAG zu bemessende Gebühr für Mühewaltung zuzusprechen. Nicht nur, dass das Hauptverhandlungsprotokoll den zeitlich genauen Beginn der Gutachtenserläuterung durch den Beschwerdeführer nicht anführt, so vermittelten (ersichtlich) die der Gutachtenserstattung vorausgehenden Angaben der beiden Angeklagten zum Unfallshergang sowie zur Gewässerbeschaffenheit am Unfalltag für den Sachverständigen wesentliche Informationen, die als weitere Befundaufnahme Eingang in die mündliche Gutachtenserörterung und -ergänzung gefunden haben, sodass der hierfür aufgelaufene Zeitbedarf einheitlich einer Gebührenbemessung nach § 34 Abs 2 GebAG zuzuführen ist.

Soweit der Beschwerdeführer die Bemessung seiner Gebühr für Mühewaltung nach § 34 Abs 1 (richtig: Abs 2) GebAG ausgehend von einer Bemessungsgrundlage nach § 10 Abs 1 AHR (ATS 150.000,-) auf den nach § 8 Abs 2 AHR normierten Honoraransatz für „Rechtsgutachten“ stützt, ist ihm zu erwidern, dass er im Wesentlichen nicht mit der Erstattung eines „Rechtsgutachtens“ im engeren Sinn, sondern mit der Erstattung eines Gutachtens über Unfallursache, Unfallhergang und allfällige Fahrlässigkeit des Bootsführers bzw. des Sicherheitsbeauftragten beauftragt wurde.

Wie bereits eingangs dargestellt, ist bei der Gebührenbemessung nach § 34 GebAG auf vor allem personenbezogene und marktkonforme konkrete persönliche außergerichtliche Einkommensverhältnisse abzustellen und die für das Gericht als Sachverständiger aufgewendete Zeit und Mühe dementsprechend zu entlohnen, wobei nach richterlichem Ermessen (§ 34 Abs 1 GebAG) bei Bedachtnahme auf die öffentliche Aufgabe der Rechtspflege zum Wohl der Allgemeinheit nur in weitgehender Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte des Sachverständigen die Gebühr zu bestimmen ist.

Als Gebührenansatz kann hierfür § 9 Abs 1 Z 2 lit a AHR nach dem Stand vom 1. 6. 2000 herangezogen werden, also jene Entlohnung, die dem Sachverständigen als Rechtsanwalt für seine (außergerichtliche) (gemeint: rechtsanwaltliche) Tätigkeit in einzelrichterlichen Verfahren des Gerichtshofes in offiziellen Strafsachen zusteht. Hienach kann der Beschwerdeführer für die erste halbe Stunde ATS 2.750,- (€ 199,85), für jede weitere halbe Stunde ATS 1.375,- (€ 99,93) als Rechtsanwalt verdienen. In Ausübung richterlichen Ermessens nach § 34 Abs 1 GebAG entspricht die Heranziehung dieses Honoraransatzes am ehesten vergleichsweise den „außergerichtlichen Einkünften“, an welche es eine weitgehende Annäherung anzustreben gilt. Diese weitgehende Annäherung wird auf Grundlage § 34 Abs 2 GebAG durch eine 25%-ige Minderung dieses (hypothetischen) außergerichtlichen Stundensatzes erreicht.

So gesehen gebührt dem Beschwerdeführer ausgehend von 5 halben Stunden an mit Befund und Gutachtenserläuterung aufgewendeter Zeit in der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 75% von ATS 8.250,- (€ 599,55), das sind ATS 6.187,50 (€ 449,66).

In Addition der Gebühren für Mühewaltung nach § 34 Abs 2 GebAG (€ 449,66) sowie für die Teilnahme an einer Verhandlung nach § 35 Abs 1 GebAG (€ 86,70) und einer Entschädigung für Zeitversäumnis nach § 32 Abs 1 GebAG (€ 38,80) war die

Gebühr des Beschwerdeführers für seine Tätigkeit in der Hauptverhandlung am 10. 7. 2001 insgesamt mit € 575,16 (netto) zuzüglich 20% Umsatzsteuer (€ 115,03), sohin mit € 690,19 zu entlohnen.

Im so dargestellten Umfang kommt der Beschwerde teilweise Berechtigung zu. Rücksichtlich der unangefochten gebliebenen Gebührenpositionen des erstgerichtlichen Beschlusses mit ATS 17.106,- (€ 1.243,14) errechnet sich nun eine gerundete (§ 39 Abs 2 GebAG) Endsumme von € 1.933,40.

Bildbeilage (§ 31 Z 3 GebAG) – Zusammenrechnung bei Zeit- versäumnis (§ 32 und § 33 Abs 2 GebAG) - Gutachtens- erörterung (§ 35 Abs 2 GebAG)

- 1. Bei Anfertigung einer Bildbeilage steht dem Sachverständigen neben dem Kostenersatz für die Lichtbilder (§ 31 Z 1 GebAG) auch die Gebühr nach § 31 Z 3 GebAG zu, weil das Einkleben der Bilder dem Beschreiben einer Seite gleichzuhalten ist. Dies gilt auch für eine Bildbeilagen-seite unter Verwendung von Digitalfotos oder Farbkopien von Fotos.**
- 2. Wegzeiten für Hin- und Rückfahrten sind nicht zusammenzurechnen, sodass auch nur begonnene Stunden mehrfach voll verrechnet werden können, soweit diese Fahrten nicht in einem annähernd zeitlichen Zusammenhang liegen. Bei der Dauer der Tagsatzung von 8.30 Uhr bis 14.00 Uhr ist ein zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben.**
- 3. Die Gebühr für die Gutachtenserörterung nach § 35 Abs 2 GebAG ist je nach der aufgewendeten Zeit und Mühe entsprechend niedrigeren Verhältnis zu der Gebühr für die Grundleistung nach richterlichem Ermessen zu bestimmen. Bei einem Ziviltechniker ist die Ergänzung eines schriftlichen Gutachtens in der mündlichen Verhandlung mit der einfachen Zeitgrundgebühr der Gebührenordnung zu honorieren.**

OLG Graz vom 12. August 2002, 2 R 121/02k

Der vom Gericht bestellte Bausachverständige erstattete ein schriftliches Gutachten vom 2. 11. 2001, für das er ein Honorar von insgesamt ATS 90.004,80 (das sind € 6.540,90) verzeichnete, darunter Schreibgebühr für 206 Originale von ATS 4.738,- und für 308 Kopien von ATS 2.156,-.

Weiters nahm er an der Streitverhandlung vom 14. 1. 2002 teil, in der er sein Gutachten mündlich ergänzte, wofür er eine Gebühr von insgesamt € 921,- beanspruchte. An Entschädi-

gung für Zeitversäumnis begehrte der Sachverständige dabei € 38,80 und für Mühewaltung € 699,36.

Gegen diese Gebührennoten erhob der Revisor beim Landesgericht Klagenfurt ua. die Einwendungen, dass die Schreibgebühr nur für 32 Originale mit ATS 736,- und nur für 284 Kopien mit ATS 1.988,- zu bestimmen sei, da einige Seiten des 37 Seiten umfassenden Gutachtens nicht voll zu honorieren und dessen Anlagen nur als Kopien zu vergüten wären. Die Gebühr für Mühewaltung in der Tagsatzung vom 14. 1. 2002 sei gemäß § 35 Abs 2 GebAG nur mit € 58,29 je Stunde, insgesamt daher mit € 349,74 zu bestimmen, da der Anspruch auf eine weitere Gebühr für Mühewaltung durch eine mündliche Gutachtenser-gänzung dem Sachverständigen nur in Höhe der einfachen Gebühr für die Grundleistung zustehe.

Mit dem angefochtenen Beschluss bestimmte das Erstgericht die Gebühren des Sachverständigen

I. für das schriftliche Gutachten vom 2. 11. 2001 mit insgesamt € 5.198,10 und

II. für die Teilnahme an der mündlichen Streitverhandlung vom 14. 1. 2002 mit insgesamt € 477,30.

III. wies es den Rechnungsführer zu bestimmten Überweisungen aus Kostenvorschüssen der Parteien sowie aus Amtsgeldern an, und

IV. trug es der klagenden Partei noch die Einzahlung eines Kostennachschusses auf.

Im Einzelnen bestimmte es die Gebühren in den vom Rekurs betroffenen Positionen folgendermaßen (wobei zur besseren Vergleichbarkeit die Positionsbezeichnungen des angefochtenen Beschlusses verwendet werden):

I. 2. b) Schreibgebühren, Originale	
32 Stück à ATS 23,-	ATS 736,-
Kopien DIN A4 284 Stück à ATS 7,-	ATS 1.988,-
Farbkopien DIN A4 516 Stück à ATS 14,-	ATS 7.244,-
II. 2. Entschädigung für Zeitversäumnis gemäß § 32 GebAG Fahrt zur Tagsatzung	
1 Stunde à € 19,40	€ 19,40
II. 3. Gebühr für Mühewaltung gemäß § 34 GebAG: Erörterung des Gutachtens und mündliche Ergänzung	
6 Stunden à € 58,29	€ 349,74

Gegen diesen Beschluss in den besonders angeführten Punkten Schreibgebühren für Originale und Kopien, Entschädigung für Zeitversäumnis und Gebühr für Mühewaltung richtet sich der Rekurs des Sachverständigen mit dem Antrag, den Beschluss derart abzuändern, dass ihm eine insgesamt um € 614,- höhere Gebühr zuerkannt werde.

Eine Rekursbeantwortung wurde nicht erstattet.

Der Rekurs ist teilweise berechtigt.

Der Rekurswerber anerkennt bezüglich der Schreibgebühr zwar die Reduktion der Anzahl der als volle Seiten zu honorierenden Originalseiten, begehrt jedoch die Verrechnung auch der Anlageblätter (im Gutachten 64 Seiten und im Beilagenband 105 Seiten) als Originale.

Gemäß § 31 Z 3 GebAG sind dem Sachverständigen die Kosten für das Reinschreiben von Befund und Gutachten einschließlich der Beilagen hierzu und für die Beistellung der Schreibmittel im Betrag von € 1,70 (ATS 23,-) für jede Seite der Urschrift und von

Entscheidungen + Erkenntnisse

€ 0,50 (ATS 7,-) einer Durchschrift unter Anwendung des § 54 Abs 3 GebAG zu ersetzen. Bei Anfertigung einer Bildbeilage steht dem Sachverständigen neben dem Kostenersatz für die Lichtbilder (§ 31 Z 1 GebAG) auch die Gebühr nach § 31 Z 3 GebAG zu, weil das Einkleben der Bilder dem Beschreiben einer Seite gleichzuhalten ist (*Krammer/Schmidt*, SDG – GebAG³ § 31 GebAG E 65). Ebenso ist die Anfertigung einer Bildbeilage unter Verwendung von Digitalfotos oder Farbkopien von Fotos dem Beschreiben einer Seite gleichzuhalten.

Das Gutachten des Sachverständigen besteht aus 2 Bänden, und zwar einem Gutachtenband mit 32 zu honorierenden Seiten Text und 64 Seiten Kopien (mit einem Verzeichnis) sowie einem Anlagenband aus 105 Seiten vom Sachverständigen erstellter Bildbeilage (mit einem Inhaltsverzeichnis). Auch diese 105 Seiten Bildbeilage (nicht jedoch die bloßen Kopien im Gutachtenband) sind für die Urschrift mit je ATS 23,- (€ 1,70) zu honorieren. Insoweit ist daher dem Standpunkt des Rekurswerbers beizupflichten. Da das Erstgericht diese Bildbeilage bereits als Farbkopien mit je ATS 14,- berücksichtigt hat, ist allerdings nur die Differenz von je ATS 9,-, insgesamt also ATS 945,- (€ 8,68) zuzüglich Umsatzsteuer als weitere Gebühr zuzusprechen.

Während das Erstgericht nur 1 Stunde Zeitversäumnis für die Fahrten des Sachverständigen zu der Tagsatzung und zurück zuerkannt hat, begehrt der Rekurswerber 2 Stunden für die beiden jeweils begonnenen Stunden der Hin- und Rückfahrt.

Gemäß § 32 Abs 1 GebAG hat der Sachverständige für die Zeit, die er wegen seiner Tätigkeit im gerichtlichen Verfahren außerhalb seiner Wohnung oder seiner gewöhnlichen Arbeitsstätte bis zur möglichen Wiederaufnahme der Arbeit besonders aufwenden muss, Anspruch auf eine Entschädigung für Zeitversäumnis im Ausmaß von € 19,40 für jede, wenn auch nur begonnene Stunde. Nimmt ein Sachverständiger in zumindest annähernd zeitlichem und räumlichem Zusammenhang an einem Tag an mehreren Verhandlungen oder Ermittlungen teil, so ist bei der Bestimmung der Entschädigung für Zeitversäumnis die insgesamt versäumte Zeit auf die mehreren Fälle zu gleichen Teilen aufzuteilen (§ 33 Abs 2 GebAG). Wegzeiten für Hin- und Rückfahrten sind nicht zusammenzurechnen, sodass auch lediglich begonnene Stunden mehrfach voll verrechnet werden können, sofern nicht eben die Ausnahmebestimmung des § 33 Abs 2 GebAG vorliegt (*Krammer/Schmidt*, SDG – GebAG³ § 32 GebAG E 50). Der in dieser Ausnahmebestimmung geforderte „annähernd zeitliche Zusammenhang“ liegt aber angesichts der Dauer der Tagsatzung von 8.30 Uhr bis 14.00 Uhr nicht vor (vgl die Anmerkung zu den in *Krammer/Schmidt*, SDG – GebAG³ § 32 GebAG E 51 angeführten, gegenüber den vorzitierten bereits älteren Entscheidungen, die wegen des weiten zeitlichen Abstandes nicht anwendbar sind). Der Sachverständige kann daher tatsächlich 2 Stunden Zeitversäumnis verrechnen.

Das Erstgericht veranschlagte bei der Gebühr für Mühewaltung 6 Stunden à € 58,29 = € 349,74, das ist (mit einer Abweichung im Cent-Bereich) die einfache Zeitgrundgebühr, während der Rekurswerber eine Erhöhung um weitere € 209,82, das ist die Differenz auf 80% der doppelten Zeitgrundgebühr (die € 116,56 beträgt) begehrt.

Gemäß § 35 Abs 1 und 2 GebAG hat der Sachverständige für die Zeit der Teilnahme an einer Verhandlung, wenn er dabei das schriftlich erstattete Gutachten ergänzt oder wenn er darüber wesentliche Aufklärungen oder Erläuterungen gibt, Anspruch auf eine weitere Gebühr für Mühewaltung, welche in einem je

nach der aufgewendeten Zeit und Mühe entsprechend niedrigeren Verhältnis zu der Gebühr für die Grundleistung (was der Rekurswerber vernachlässigt) nach richterlichem Ermessen zu bestimmen ist. Bei einem Ziviltechniker ist die Ergänzung eines schriftlichen Gutachtens in der mündlichen Verhandlung mit der einfachen Zeitgrundgebühr der Gebührenordnung zu honorieren (*Krammer/Schmidt*, SDG – GebAG³ § 35 GebAG E 40). Diese beträgt im vorliegenden Fall € 58,28 je Stunde. Da das Erstgericht hier einen Stundensatz von € 58,29 veranschlagt hat, bleibt dem Rekurswerber in diesem Punkt der Erfolg versagt.

Eine Kostenentscheidung entfällt, da Rekurskosten nicht verzeichnet wurden; gemäß § 41 Abs 3 letzter Satz GebAG könnte ein Kostenersatz ohnehin nicht stattfinden.

Gemäß § 528 Abs 2 Z 5 ZPO ist der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig.

Entschädigung für Zeitversäumnis – Zusammenrechnung (§ 32 und § 33 Abs 2 GebAG)

1. Die vom Dolmetscher (Sachverständigen) geltend gemachte An- und Rückreisedauer ist grundsätzlich solange als wahr anzunehmen, als nicht das Gegenteil bewiesen ist.
2. Wegzeiten für die Hinfahrt zur Vernehmung oder Verhandlung und für die Rückfahrt zum Wohnort sind nicht zusammenzurechnen. Die Dolmetscherin hat nur an einer zirka 40 Minuten dauernden Vernehmung teilgenommen. Sie hat daher Anspruch auf Entschädigung für Zeitversäumnis für jede, wenn auch nur begonnene Stunde, und zwar jeweils für Hin- und Rückfahrt.
3. Bei einer Unterbrechung für rund 40 Minuten (Dauer der Vernehmung) kann nicht mehr von einem zeitlichen Zusammenhang zwischen Hin- und Rückfahrt ausgegangen werden.

OLG Wien vom 10. März 2003, 20 Bs 58/03

Für die Teilnahme an der Vernehmung des Beschuldigten P. am 12. Oktober 2002 verzeichnete die Dolmetscherin Mag. N. N. insgesamt € 296,60 an Gebühren, darin enthalten vier Stunden Zeitversäumnis à € 24,10 (§ 33 Abs 1 GebAG).

Mit dem angefochtenen Beschluss bestimmte die Untersuchungsrichterin – nach Veranlassung der Aufschlüsselung der beanspruchten Entschädigung für Zeitversäumnis (Anreise der Dolmetscherin von ihrer Wohnung zum Landesgericht Korneuburg zwischen 8.45 Uhr und 10.10 Uhr und Rückreise nach zirka 40-minütiger Vernehmung zwischen 11.03 Uhr und 12.20 Uhr die Gebühren der Dolmetscherin antragsgemäß mit € 296,60.

Dagegen richtet sich eine rechtzeitige Beschwerde der Staatsanwaltschaft mit dem Begehren, der Dolmetscherin eine Entschädigung für Zeitversäumnis von nur drei Stunden zuzuerkennen, zumal – entgegen der Auffassung des Erstgerichtes – bei den von einer Dolmetscherin an einem Tag in Ansehung derselben Rechtssache vorgenommenen Reisebewegungen grundsätzlich eine Zusammenrechnung zu erfolgen und erst nach Zusammenrechnung der tatsächlichen Reisezeiten eine Prüfung stattzufinden habe, wieviele, wenn auch nur begonnene Stunden von ihr aufgewendet wurden.

Das Rechtsmittel ist nicht im Recht.

Die von Mag. N. N. geltend gemachte An- und Rückreisedauer ist grundsätzlich solange als wahr anzunehmen, als nicht das Gegenteil bewiesen ist. Demnach benötigte die Dolmetscherin 1 Stunde und 25 Minuten für die Anreise zum Landesgericht Korneuburg und – nach Teilnahme an einer zirka 40 Minuten dauernden Vernehmung – 1 Stunde und 17 Minuten für die Rückreise zu ihrem Wohnort.

Nach nunmehr gängiger Judikatur des Oberlandesgerichtes Wien (vgl. SV 1993/1, 32; 1990/2, 24) sind Wegzeiten von Sachverständigen und Dolmetschern für Hinfahrten zu Gericht zwecks Teilnahme an einer Vernehmung oder Verhandlung und Rückfahrten zum Wohnort nicht zusammenzurechnen, sodass auch lediglich begonnene Stunden mehrfach voll verrechnet werden können, sofern nicht die Ausnahmebestimmung des § 33 Abs 2 GebAG vorliegt. Ein solcher Ausnahmefall ist gegenständiglich nicht eingetreten, weil nach der Aktenlage davon auszugehen ist, dass die Dolmetscherin am 12. Oktober 2002 nur an der gegenständlichen, zirka 40 Minuten dauernden Vernehmung in der Strafsache gegen P. und andere und nicht auch an weiteren Vernehmungen oder Verhandlungen in anderen Rechtssachen teilgenommen hat. Demgemäß steht Mag. N. N. gemäß dem § 32 Abs 1 iVm § 33 Abs 1 GebAG 1975 für die Zeit, die sie wegen ihrer Tätigkeit im gerichtlichen Verfahren außerhalb ihrer Wohnung/Arbeitsstätte aufgewendet hat, ein Anspruch auf Entschädigung für Zeitversäumnis für jede, wenn auch nur begonnene Stunde – jeweils für Hin- und Rückfahrt – zu.

Darüber hinaus stünde einer Bezugnahme auf § 33 Abs 2 GebAG entgegen, dass bei einer Unterbrechung der Rückfahrt für rund 40 Minuten (Dauer der Vernehmung) nicht mehr von einem zeitlichen Zusammenhang zwischen Hin- und Rückfahrt ausgegangen werden kann.

Da der angefochtene Beschluss sohin der Sach- und Rechtslage entspricht, war der unbegründeten Beschwerde ein Erfolg zu versagen.

Honorarleitlinien für die Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren (ab 1. 1. 2003)

Das Oberlandesgericht Wien als Kartellgericht hat mit Beschluss vom 18. April 2003, 26 Kt 442/02-7, die Eintragung nachstehender unverbindlicher Verbandsempfehlung der Bundesinnung der Gold- und Silberschmiede, Juweliere und Uhrmacher in der Wirtschaftskammer Österreich in das Kartellregister, Abteilung V, Z. V 38 angeordnet:

Unverbindliche Verbandsempfehlung der Gold- und Silberschmiede, Juweliere und Uhrmacher gemäß § 31 KatG betreffend „**Honorarleitlinien für die außergerichtliche Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren**“ gerichtet an die Mitglieder dieser Bundesinnung, **gültig ab 1. Jänner 2003:**

I. Gutachter mit normalen gewerblichen und geschäftlichen Erfahrungen (Gewerbetreibende, Geschäftsführer, Filialleiter, Werkstättenleiter oder ähnliche verantwortliche Personen):

Jeder Gewerbetreibende, der als Meister das Gold- und Silberschmiedehandwerk ausübt, ist sachkundig und daher in der Lage, über seine von ihm ausgeübte Tätigkeit gutachterlich tätig zu sein.

1. Mühewaltung

Unter Mühewaltung versteht man alle Tätigkeiten, die für die Erstellung eines Befundes oder eines Gutachtens unmittelbar erforderlich sind.

1.1. Zeithonorar

Das Zeithonorar wird unverbindlich empfohlen, wenn vom Auftraggeber keine Wertangabe (Schätzung) verlangt wird.

1.1.1. Identifizierung (Beschreibung) eines Gegenstandes.

1.1.2. Diagnostizierung des Materials (metallurgische oder gemmologische Untersuchungen oder ähnliches).

1.1.3. Das unverbindlich empfohlene Zeithonorar kann € 59,74 pro Stunde betragen, für Gutachten in schriftlicher Ausfertigung, in Fällen, die ohne Einsatz von Laborgeräten erledigt werden können, € 44,82 pro Stunde. Der zur Verrechnung gelangende Satz von € 15,84 pro angefangene Drittelstunde (20 Minuten) wäre dann für die Schätzung eines minderwertigen, oft sogar wertlosen Gegenstandes, unverbindlich zu empfehlen.

1.2. Werthonorar

1.2.1. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für Schätzgutachten ist allgemein 1% vom Wert, wobei als Wert jener Betrag anzusehen ist, der dem Auftraggeber für die von ihm verlangte Handelsstufe (Schätzzweck) mitgeteilt wird.

1.2.2. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für die Feststellung der Nämlichkeit im Zollverkehr beträgt 1‰ vom Fakturenwert. Fällt das Werthonorar unzumutbar niedrig aus, so ist das Zeithonorar anzuwenden.

Entscheidungen + Erkenntnisse

2. Zeitversäumnis außer Mühewaltung:

Zeitversäumnis außer Mühewaltung wird mit € 29,55 pro angefangene Stunde unverbindlich empfohlen

- 2.1. *Wegzeit:* Zeitaufwand zum Aufsuchen des Schätzungsortes, vom Wohnort oder vom Ort seiner sonstigen Tätigkeit und zurück
- 2.2. *Wartezeiten:* Zeiten, die im Zusammenhang mit dem Gutachtensauftrag stehen.

3. Barauslagen:

- 3.1. Für die Ausfertigung wird € 5,26 pro angefangene Maschinschreibseite (DIN A 4) unverbindlich empfohlen. Diese Pauschale enthält die Urschrift und sovielen Kopien, wie der Auftraggeber verlangt, sowie die Bereitstellung der erforderlichen Drucksorten samt Umhüllungen.
- 3.2. *Fahrtspesen:* entweder das amtliche Kilometergeld oder zwei Straßenbahnfahrkarten (Taxikosten nur nach vorheriger Vereinbarung).
- 3.3. *Post- und Versandkosten:* je nach Höhe.
- 3.4. *Sonstige Aufwendungen:* zB Identitätsfoto, verplombter Klarsichtbehälter, Feuerprobe für Edelmetalle und dgl. (Selbstkosten).

II. Personen, die eine erweiterte Ausbildung (zB Gemmologie) urkundlich nachweisen können:

Personen mit einer weiteren freiwillig absolvierten Ausbildung zB in Gemmologie (Edelsteinkunde); der Abschluss dieser Ausbildung ist urkundlich nachzuweisen (zB: Gemmologe WIFI-Austria, DgemG, FGA, European Gemologist ect.)

4. Mühewaltung

Unter Mühewaltung versteht man alle Tätigkeiten, die für die Erstellung eines Befundes oder eines Gutachtens unmittelbar erforderlich sind.

- 4.1. *Zeithonorar:*
Das Zeithonorar wird unverbindlich empfohlen, wenn vom Auftraggeber keine Wertangabe (Schätzung) verlangt wird.
- 4.1.1. Identifizierung (Beschreibung) eines Gegenstandes.
- 4.1.2. Diagnostizierung des Materials (metallurgische oder gemmologische Untersuchungen oder ähnliches).
- 4.1.3. Das unverbindlich empfohlene Zeithonorar kann € 74,97 pro Stunde betragen, für Gutachten in schriftlicher Ausfertigung, in Fällen, die ohne Einsatz von Laborgeräten erledigt werden können, € 56,03 pro Stunde. Der zur Verrechnung gelangende Satz von € 19,80 pro angefangene Drittelsekunde (20 Minuten) wäre dann für die Schätzung eines minderwertigen, oft sogar wertlosen Gegenstandes, unverbindlich zu empfehlen.
- 4.2. *Pauschalhonorar*
Ein unverbindlich empfohlenes Pauschalhonorar kann für genau abgegrenzte Dienstleistungen angewendet werden, wie zB bei der
- 4.2.1. Diamantgraduierung (Gewicht/Farbe/Reinheit/Schliff)
- 4.2.1.1. Graduierung bis 1,00 Karat € 51,42 für jedes weitere angefangene Karat € 25,67 mehr
- 4.2.1.1.1. Bei Reinheitsgrad vvs: 1,5-faches Honorar
- 4.2.1.1.2. Bei Feststellung der Lupenreinheit: 2-faches Honorar
- 4.2.1.2. Teilgraduierung nur mündlich
- 4.2.1.2.1. Farbe: bis 1,00 Karat € 12,83, für jedes weitere angefangene Karat € 6,42 mehr

- 4.2.1.2.2. Reinheit: bis 1,00 Karat € 12,83, für jedes weitere angefangene Karat € 6,25 mehr (vvs: 1,5-fach, lupenrein: 2-fach)

- 4.2.1.2.3. Schliff: Graduierung von Proportionen und Finish bis zu Errechnung des berichtigen Gewichtes: bis 1,00 Karat € 12,50, für jedes weitere angefangene Karat € 6,42

- 4.2.1.3. Graduierung von Partieware wird schriftlich nur in verplombten Behältern empfohlen: € 51,42 bis 1,00 Karat, für jedes weitere angefangene Karat € 25,67 mehr

Folgende Gepflogenheiten sind handelsüblich:
Ab 0,23 Karat wird jeder Stein auf Grund des vorgelegten Partiegewichtes graduert, und zwar bei Steingrößen von 0,15 bis 0,22 et mindestens ca. 30%, Steingrößen von 0,06 bis 0,14 et mindestens ca. 20%, Steingrößen von 0,01 bis 0,05 et mindestens ca. 10%. Die Honorarrechnung erfolgt jedoch vom gesamten Partiegewicht

4.3. Werthonorar

- 4.3.1. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für Schätzungsgutachten ist allgemein 1% vom Wert, wobei als Wert jener Betrag anzusehen ist, der dem Auftraggeber für die von ihm verlangte Handelsstufe (Schätzungszweck) mitgeteilt wird.

- 4.3.2. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für die Feststellung der Nämlichkeit im Zollverkehr beträgt 1‰ vom Fakturenwert. Fällt das Werthonorar unzumutbar niedrig aus, so ist das Zeithonorar anzuwenden.

5. Zeitversäumnis außer Mühewaltung:

Zeitversäumnis außer Mühewaltung wird mit € 36,94 pro angefangene Stunde unverbindlich empfohlen

- 5.1. *Wegzeit:* Zeitaufwand zum Aufsuchen des Schätzungsortes, vom Wohnort oder vom Ort seiner sonstigen Tätigkeit und zurück
- 5.2. *Wartezeiten:* Zeiten, die im Zusammenhang mit dem Gutachtensauftrag stehen.

6. Barauslagen:

- 6.1. Für die Ausfertigung wird € 6,58 pro angefangene Maschinschreibseite (DIN A 4) unverbindlich empfohlen. Diese Pauschale enthält die Urschrift und sovielen Kopien, wie der Auftraggeber verlangt, sowie die Bereitstellung der erforderlichen Drucksorten samt Umhüllungen.
- 6.2. *Fahrtspesen:* entweder das amtliche Kilometergeld oder zwei Straßenbahnfahrkarten (Taxikosten nur nach vorheriger Vereinbarung).
- 6.3. *Post- und Versandkosten:* je nach Höhe.
- 6.4. *Sonstige Aufwendungen:* zB Identitätsfoto, verplombter Klarsichtbehälter, Feuerprobe für Edelmetalle und dgl. (Selbstkosten).

III. Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, die unter der Zahl 54.05 (Juwelen und Edelsteine) eingetragen sind:

7. Mühewaltung

Unter Mühewaltung versteht man alle Tätigkeiten, die für die Erstellung eines Befundes oder eines Gutachtens unmittelbar erforderlich sind.

7.1. Zeithonorar

Das Zeithonorar wird unverbindlich empfohlen, wenn

vom Auftraggeber keine Wertangabe (Schätzung) verlangt wird.

- 7.1.1. Identifizierung (Beschreibung) eines Gegenstandes.
- 7.1.2. Diagnostizierung des Materials (metallurgische oder gemmologische Untersuchungen oder ähnliches).
- 7.1.3. Das unverbindlich empfohlene Zeithonorar kann € 97,43 pro Stunde betragen, für Gutachten in schriftlicher Ausfertigung, in Fällen, die ohne Einsatz von Laborgeräten erledigt werden können, € 72,84 pro Stunde. Der zur Verrechnung gelangende Satz von € 25,74 pro angefangene Drittelstunde (20 Minuten) wäre dann für die Schätzung eines minderwertigen, oft sogar wertlosen Gegenstandes, unverbindlich zu empfehlen.
- 7.2. **Pauschalhonorar**
Ein unverbindlich empfohlenes Pauschalhonorar kann für genau abgegrenzte Dienstleistungen angewendet werden, wie zB bei der
- 7.2.1. **Diamantgraduierung (Gewicht/Farbe/Reinheit/Schliff)**
- 7.2.1.1. Graduierung bis 1,00 Karat € 66,84 für jedes weitere angefangene Karat € 33,37 mehr
- 7.2.1.1.1. Bei Reinheitsgrad vsi: 1,5-faches Honorar
- 7.2.1.1.2. Bei Feststellung der Lupenreinheit: 2-faches Honorar
- 7.2.1.2. Teilgraduierung nur mündlich
- 7.2.1.2.1. Farbe: bis 1,00 Karat € 16,68, für jedes weitere angefangene Karat € 8,35 mehr
- 7.2.1.2.2. Reinheit: bis 1,00 Karat € 16,68, für jedes weitere angefangene Karat € 8,13 mehr (vvsj 1,5fach, lupenrein: 2-fach)
- 7.2.1.2.3. Schliff: Graduierung von Proportionen und Finish bis zu Erreichung des berechtigten Gewichtes: bis 1,00 Karat € 16,24, für jedes weitere angefangene Karat € 8,35
- 7.2.1.3. Graduierung von Partieware wird schriftlich nur in verplombten Behältern empfohlen: € 66,84 bis 1,00 Karat, für jedes weitere angefangene Karat € 33,37 mehr
Folgende Gepflogenheiten sind handelsüblich:
Ab 0,23 Karat wird jeder Stein auf Grund des vorgelegten Partiegewichtes graduiert, und zwar bei Steingrößen von 0,15 bis 0,22 et mindestens ca. 30%, Steingrößen von 0,06 bis 0,14 et mindestens ca. 20%, Steingrößen von 0,01 bis 0,05 et mindestens ca. 10%. Die Honorarrechnung erfolgt jedoch vom gesamten Partiegewicht
- 7.3. **Werthonorar**
- 7.3.1. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für Schätzugutachten ist allgemein 1% vom Wert, wobei

als Wert jener Betrag anzusehen ist, der dem Auftraggeber für die von ihm verlangte Handelsstufe (Schätzzweck) mitgeteilt wird.

- 7.3.2. Das unverbindlich empfohlene Werthonorar für die Feststellung der Nämlichkeit im Zollverkehr beträgt 1% vom Fakturenwert. Fällt das Werthonorar unzumutbar niedrig aus, so ist das Zeithonorar anzuwenden.

8. Zeitversäumnis außer Mühewaltung:

- Zeitversäumnis außer Mühewaltung wird mit € 48,02 pro angefangene Stunde unverbindlich empfohlen
- 8.1. **Wegzeit:** Zeitaufwand zum Aufsuchen des Schätzungsortes, vom Wohnort oder vom Ort seiner sonstigen Tätigkeit und zurück
- 8.2. **Wartezeiten:** Zeiten, die im Zusammenhang mit dem Gutachtensauftrag stehen.

9. Barauslagen:

- 9.1. Für die Ausfertigung wird € 8,55 pro angefangene Maschinschreibseite (DIN A 4) unverbindlich empfohlen. Diese Pauschale enthält die Urschrift und sovieler Kopien, wie der Auftraggeber verlangt, sowie die Bestellung der erforderlichen Drucksorten samt Umhüllungen.
- 9.2. **Fahrtspesen:** entweder das amtliche Kilometergeld oder zwei Straßenbahnfahrkarten (Taxikosten nur nach vorheriger Vereinbarung).
- 9.3. **Post- und Versandkosten:** je nach Höhe.
- 9.4. **Sonstige Aufwendungen:** zB Identitätsfoto, verplombter Klarsichtbehälter, Feuerprobe für Edelmetalle und dgl. (Selbstkosten).

10. Mehrwertsteuer

Alle Honorarteile zuzüglich 20% Mehrwertsteuer

Anmerkung: Zur Anwendung dieser Honorarleitlinien bei gerichtlicher Sachverständigentätigkeit vgl. Krammer/Schmidt, SDG – GebAG³, Anm 17 lit e sowie E 142 zu § 34 GebAG.

Frühere Fassungen dieser Honorarempfehlung sind im SV 1986/1, 15; SV 1989/4, 23; SV 1992/2, 28; SV 1993/2, 37; SV 1998/2, 46; SV 2000/3, 126 und zuletzt SV 2001/4, 196 abgedruckt.

Zu beachten ist, dass diese Fassung der Gebührenordnung erstmals eine Differenzierung der Gebührensätze nach der Qualifikation des Gutachters vornimmt.

Harald Krammer

Schmerzensgeldsätze in Österreich

Fucik/Hartl/Schlosser haben ihrem Aufsatz „Schmerzensgeld (§ 1325 ABGB)“ in SV 1990/2, 2 ff eine Tabelle über Schmerzensgeldsätze in Österreich mit Stichtag September 1989 angefügt (aaO 7). Im Anschluss an den Aufsatz „Schmerzensgeld für seelische Schmerzen“ von Fucik/Hartl in SV 1994/2, 8 ff wurde eine solche Tabelle mit Stichtag Februar 1994 publiziert (aaO 11). Weitere Aktualisierungen der Tabelle über Schmerzensgeldsätze in Österreich erfolgten mit Stand Februar 1995 in SV 1995/3, 16, mit Stand Februar 1996 in SV 1996/2, 29, mit Stand Februar 1997 in SV 1997/2, 34, mit Stand April 1998 in SV 1998/2, 47, mit Stand Februar 1999 in SV 1999/2, 95, mit Stand

Februar 2000 in SV 2000/1, 33, mit Stand Februar 2001 in SV 2001/4, 195 und mit Stand 2002 in SV 2002/3, 158.

Nunmehr hat Hofrat Prof. Dr. Franz HARTL, Präsident des LG Korneuburg i.R., eine Tabelle der Schmerzensgeldsätze mit **Stand Februar 2003** zur Veröffentlichung zur Verfügung gestellt.

Um Mißverständnissen vorzubeugen, ist auch diesmal darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um eine im wesentlichen **rechtstatsächliche Teiluntersuchung** handelt, die also einen tatsächlichen Befund bieten soll, die aber nicht dazu dienen möchte, **Schmerzensgeld zu berechnen statt zu bemessen.**

Entscheidungen + Erkenntnisse

Schmerzensgeldsätze in Österreich (Stand: Februar 2003)

	Schmerzen			
	leichte	mittlere	starke	qualvolle
OLG Graz	110	150-200	250-300	350-400
OLG Innsbruck	Keine Angaben			
OLG Linz	Keine Angaben			
OLG Wien	100	200	300	
LG Eisenstadt	90	180	270	
LG Feldkirch	100	175	250	
LG ZRS Graz	110	150	190	
LG Innsbruck	90-110	130-180	180-250	
LG Klagenfurt	100-110	200-220	300-330	
LG Linz	100	200	350	
LG Salzburg	90-100	150-200	200-300	
LG St. Pölten	100	200	300	
LG ZRS Wien	90-110	150	220	
LG Korneuburg	100	200	300	
LG Krems	100-120	150-200	230-270	300
LG Leoben	110	150-160	190-210	
LG Ried i I	120	200	300	
LG Steyr	100-120	200	300	
LG Wels	80-100	190-200	300-330	
LG Wr. Neustadt	100	200	300	

BEACHTE:

Diese Schmerzensgeldtabelle stellt bloß eine **Berechnungshilfe** und **keine Berechnungsmethode** dar!

Seminare

Terminvorankündigung

**Internationale Fachseminare 2004
in Bad Hofgastein, Salzburg**

Bauwesen

11. 1. bis 16. 1. 2004

Straßenverkehrsunfall und Fahrzeugschaden

18. 1. bis 23. 1. 2004

Detailinformationen SV 2003/3

Grundseminar für Sachverständige

Themen: Sachverständigenbeweis – Gerichts- und Privatgutachten – Gerichtsorganisation und Gerichtsverfahren – Eintragungs- und Zertifizierungsverfahren für gerichtliche Sachverständige – Verhalten vor Gericht – Schadensanalyse – Aufbau eines Gutachtens – Schiedswesen – Werbung – Haftung des Sachverständigen – Sachverständigengebühren – Rechtskunde für Sachverständige

Vortragende:

Dr. Harald KRAMMER
Landesgericht für ZRS Wien
Mag. Dr. Ernst SCHÖDL
Richter des ASG Wien

Termine:

Mittwoch, 17. September, und Donnerstag, 18. September 2003
Mittwoch, 22. Oktober, und Donnerstag, 23. Oktober 2003
Mittwoch, 12. November, und Donnerstag, 13. November 2003

Tagungsort: Berghotel Tulbingerkogel, 3001 Mauerbach bei Wien

Preis: € 414,- für Nichtmitglieder
€ 327,- für Mitglieder des Landesverbandes

Landesverband für Wien, Niederösterreich und Burgenland

1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5

Tel. 405 45 46-0, Fax 406 11 56

Anmeldungen für alle Seminare des Landesverbandes für Wien, Niederösterreich und Burgenland sind nur schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes (Telefon: 01/405 45 46-0, Telefax: 01/406 11 56, e-mail: hauptverband@vienna.at, www.sach-verstaendige.at) zu richten.

inklusive zweier Mittagessen, Pausengetränke, umfangreicher Skripten sowie der 20%igen MWSt.

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, selbst mit dem Berghotel Tulbingerkogel, Tel. 02273/73 91, Verbindung aufzunehmen.

Wir möchten besonders darauf hinweisen, dass für Ärzte, Tierärzte, Psychologen und im Sanitäts- und Pflegedienst tätige Personen in erster Linie der Kursabschnitt über das Sachverständigenwesen, den Sachverständigenbeweis sowie die Rechte und Pflichten des Sachverständigen etc. von Interesse ist und für diesen Kursabschnitt nur der halbe Preis in Rechnung gestellt wird. Dieser Teil des Seminars findet am

Mittwoch, dem 17. September 2003,
Mittwoch, dem 22. Oktober 2003,
Mittwoch, dem 12. November 2003, statt.

Der andere Tag des Seminars ist der allgemeinen Rechtskunde gewidmet.

Dieses Seminar ist nicht nur für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige offen, sondern auch für jene, die sich für diese Tätigkeit interessieren.

Intensivseminar für bereits eingetragene Sachverständige

Dieses Seminar bietet praktisch tätigen Gerichtssachverständigen aller Fachgebiete eine Auffrischung und Vertiefung der für Sachverständige wichtigen Vorschriften, insbesondere werden Fragen der Kommunikation bei der Gutachterarbeit, Probleme der Haftung des Sachverständigen und Honorierungsfragen (GebAG, Honorar für Privatgutachten) erörtert. Vor allem wird es Gelegenheit zur ausführlichen Diskussion von Detailproblemen geben.

Seminarleiter:
Dr. Harald KRAMMER
Landesgericht für ZRS Wien

Termine:
Dienstag, 24. Juni 2003
Dienstag, 28. Oktober 2003
9.00 bis 17.00 Uhr, 20 Minuten Pause am Vormittag, 13.00 bis 14.00 Uhr Mittagspause, 15 Minuten Pause am Nachmittag

Tagungsort: Berghotel Tulbingerkogel, 3001 Mauerbach bei Wien

Preis: inklusive einer schriftlichen Unterlage für dieses Seminar, Mittagessen, Pausengetränke, sowie der 20%igen MWSt.

€ 192,- für Mitglieder, die aktuelle Skripten des Grundseminars wünschen

€ 170,- für Mitglieder ohne Skripten

€ 248,- für Nichtmitglieder, die aktuelle Skripten des Grundseminars wünschen

€ 219,- für Nichtmitglieder ohne Skripten

Der Sachverständige in der gerichtlichen Praxis

Praxisorientiertes Aufbauseminar

Dieses in 3 Abschnitten durchgeführte Seminar soll Sachver-

ständigen nach Ablegung des Sachverständigeneides die Praxis eines Gerichtssachverständigen (richtig aufgebautes und nachvollziehbares Gutachten zur Unterstützung der Justiz in fachlicher Hinsicht, richtiges Verhalten des Sachverständigen bei Gericht etc.) näher bringen. Auch allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit Gerichtserfahrung, die an der Diskussion von praxisorientierten Fällen und an der Lösung von Problemstellungen zur Erarbeitung von qualitativ hochwertigen Gutachten für die Rechtsprechung interessiert sind, steht dieses Seminar offen.

Termine:
Mittwoch, 17. September 2003
Mittwoch, 12. November 2003
18.00 bis ca. 20.30 Uhr (einschließlich Kaffeepause)
Impulsreferate und Diskussion

„Die Praxis der Gutachtenserstellung im Zivil- und Strafverfahren“

Referenten:
Hofrat Dr. Rainer GEISSLER
Präsident des Handelsgerichtes Wien
Dr. Dietrich GRÜNDER
Vizepräsident des Jugendgerichtshofes Wien
Mag. Dr. Rudolf SCHREIBER
Präsident des LG Wr. Neustadt

Termine:
Mittwoch, 24. September 2003
Mittwoch, 19. November 2003
18.00 bis ca. 20.30 Uhr (einschließlich Kaffeepause)
Impulsreferat und Diskussion

„Die verfahrensrechtlichen Rahmenbedingungen für Sachverständige und die Verantwortung des Sachverständigen“

Referent:
Hofrat Dr. Markus THOMA
Richter am Verwaltungsgerichtshof, Vizepräsident der Österreichischen Richtervereinigung

Termin:
Freitag, 26. September 2003
Freitag, 21. November 2003
14.00 bis ca. 18.00 Uhr (einschließlich Kaffeepause)

„Die Anforderungen an den Sachverständigen in der Gerichtsverhandlung“

Reduktion von Spannungen, selbstsicheres Auftreten, Agieren, richtiges Reagieren des Sachverständigen bei Gutachtenserörterungen in der Gerichtsverhandlung

1. Stressbewältigung: Copingstrategie in praktischen Übungen

Trainer: Dr. Eva WIEDERMANN, Psychologin
Dr. Wolfgang KLIMA, Psychologe
Dr. Erwin RÖSSLER, Psychologe

2. Realitätssimultane Gerichtsverhandlung – kurzes Rollenspiel, Umgang mit Störungen.

Unter Mitwirkung der Referenten und Trainer

Dr. Dietrich GRÜNDER
Hofrat Dr. Rainer GEISSLER
Dr. Markus THOMA
Mag. Dr. Rudolf SCHREIBER
Dr. Eva WIEDERMANN
Dr. Wolfgang KLIMA
Dr. Erwin RÖSSLER

Trainiert wird in zwei Gruppen in zwei getrennten Räumen.
Maximale Teilnehmerzahl 18 Personen

Tagungsort: 1180 Wien, Währinger Straße 145/13
(beim Aumannplatz)

Preis: inklusive Seminarunterlagen, Pausengetränke und 20% MWSt.
€ 261,60 für Mitglieder
€ 348,80 für Nichtmitglieder

Landesverband für Oberösterreich und Salzburg

4020 Linz, Robert-Stolz-Straße 12

Tel. (0732) 66 22 19, Fax (0732) 65 24 62

Grundseminar für Sachverständige

Themen: Gerichtliche Verfahren (Zivilprozess, Strafprozess), Gerichts- und Privatgutachten, Schadensanalysen, Schemata für Gerichtsgutachten im Zivil- und im Strafprozess, Schiedswesen, Beweissicherung, Verhalten als SV vor Gericht, Schadenersatzrecht ...

Seminarleiter: Dr. Helmut HUBNER, OLG Linz
Mag. Walter HAUNSCHMIEDT, LG Wels

Tagungsorte und Termine:

Landwirtschaftskammer für OÖ
4020 Linz, Auf der Gugl 3
GS 4/OÖ 7. und 8. November 2003
oder

Landgasthof Holznerwirt
5301 Eugendorf, Dorfstraße 4
GS 3/Sbg. 19. und 20. September 2003
Seminarbeginn: Freitag 14 Uhr, Samstag 9 Uhr
Seminarende: jeweils ca. 18 Uhr

Sollten Sie übernachten wollen, wenden Sie sich bitte direkt an die oben angeführten Seminaradressen
(LWK Tel.: 0732/6902/14 70
oder Holznerwirt Tel.: 06225/82 05)

Seminarkosten:

€ 414,- inkl. MWSt., 1 Mittagessen und Skripten
€ 327,- inkl. MWSt., nur für Mitglieder und Anwärter des LV
(Erlagschein wird Ihnen nach Anmeldung zugesandt)

Anmeldung: nur schriftlich an das Büro des Landesverbandes
Robert-Stolz-Str. 12, 4020 Linz /FAX 0732/652462

Die Anzahl der Teilnehmer ist beschränkt! Die Anmeldungen werden in der eingegangenen Reihenfolge berücksichtigt. Wenn Sie nach Anmeldung ohne vorherige Absage am Seminar nicht teilnehmen sollten, würde der Landesverband für die Administration einen Betrag von € 40,- einbehalten.

Dieses Seminar ist für alle Damen und Herren, die sich für die Sachverständigentätigkeit interessieren, offen.

Landesverband für Steiermark und Kärnten

8020 Graz, Griesgasse 10

Tel. (0316) 71 10 18, Fax (0316) 71 10 18-20

Anmeldungen für alle Seminare des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten nur schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes (Frau Mag. Eva Baumgartner), 8020 Graz, Griesgasse 10, Tel. 0 316 / 71 10 18, Fax: 0 316 / 71 10 18-20
e-mail: sekretariat.graz@sachverstaendige.at

Grundlagenseminar für Sachverständige 2003

Thema: Einführung in die Sachverständigentätigkeit, insbesondere bei Gericht: Eintragung in die Liste, Bearbeitung des Auftrages, Aufbau des Gutachtens, Verhalten vor Gericht, Gebührenanspruch etc.; Grundbegriffe des Schadenersatzrechtes, Schadensanalyse, Gerichtsorganisation u. a.

Zielgruppe: Alle, die an der Eintragung in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen interessiert sind; alle Sachverständigen, die ihr Wissen um die Themenkreise auffrischen oder vertiefen wollen.

Seminarleiter: Dr. Jürgen SCHILLER
Präsident des LG für ZRS Graz

Termine:

Samstag, 13. und Sonntag, 14. September 2003
9.00 bis 17.00 Uhr

Veranstaltungsort: Schloss Seggau/Leibnitz,
8430 Leibnitz, Seggauberg 1, Telefon 03452/824 35-0

Termine:

Samstag, 11. und Sonntag, 12. Oktober 2003
9.00 bis 17.00 Uhr

Veranstaltungsort: Netzwerk Krainerhaus,
8045 Graz, Pfeifferhofweg 28, Telefon 0316/69 95-0

Seminarkosten: Mitglieder des Verbandes € 327,03 (inkl. 20% MWSt.), Nichtmitglieder € 414,24 (inkl. 20% MWSt.); im Preis enthalten sind die Unterlagen, sowie 2 Mittagessen, Pausengetränke, Kaffee und Obst.

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, sich direkt mit dem jeweiligen Seminarhotel direkt in Verbindung zu setzen.

Wir sind gezwungen, einen Teilbetrag von € 36,33 für Verwaltungskosten einzufordern, falls jemand trotz Anmeldung und ohne vorherige Absage nicht am Seminar teilnimmt.

Sonstige Seminare

10. Forensisch-psychiatrische Tagung in Wien

Veranstaltet von den Gutachterreferaten der Ärztekammer für Salzburg, Vorarlberg und Wien und dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Themen: Störungen der Impulskontrolle – Pathologisches Spielen – Brandstiftung und Pyromanie – Pathologisches Stehlen und Kleptomanie

Termin: 5. Dezember 2003

Tagungsort: Technisch-gewerbliche Abendschule, Hörsaal, 1040 Wien, Plössgasse 13

Vortragsanmeldungen bis spätestens 30. Juni 2003 bei Prof. Dr. Werner LAUBICHLER
A-5412 Puch bei Hallein, Vollererhofstraße 682
Telefon 0664/202 46 50, Fax 06245/838 93

ARS – Akademie für Recht und Steuern

Seminar und Kongreß VeranstaltungsgmbH
1010 Wien, Schallautzerstraße 2-4/15

in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland

Anmeldungen bitte an ARS Akademie für Recht und Steuern
zH. Frau Monica Presch-Burger, Frau Sandra Zurek bzw. Frau Christina Pritz
1010 Wien, Schallautzerstraße 2-4 / Reischachstraße 3
Tel.: 01/713 80 24-26, 18 bzw. 17
e-mail: office@ars.at

Trinkwasserverschmutzung, Blei usw.

Thema: In diesem Seminar werden wohnrechtliche und schadenersatzrechtliche Fragen, sowie Probleme und Erkennbarkeiten von Wasserbelastungen durch Blei und andere Schadstoffe organischer und anorganischer Natur behandelt. Der 2. Teil des Seminartages beschäftigt sich mit der technischen Seite, der Auswechslung von mangelhaften Rohren, aber auch dem Brauchwasser, Grauwasser, den Varianten der Sanierung, der Auswahl des geeigneten Installationsmaterials und vielen anderen technischen Details.

Termin: Freitag, 28. November 2003,
jeweils 9.00–17.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Robert MECL
Ing. Diethelm C. PESCHAK
Dr. Sabine RICHTER-CERMAK

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Aktuelle Rechtsfragen für ärztliche Sachverständige

Thema: Aktuelles im Sachverständigenbereich; der hohe Ausbildungsstandard für Ärzte; was ärztliche Sachverständige noch wissen sollten; das aktuelle Schadenersatzrecht für Ärzte; Gewährleistung für Werke (z. B. zahnärztliche Leistungen, Laborbefunde, orthopädische Prothesen); Abgrenzung, Gewährleistung, Schadenersatz, Versicherung; neue Gewährleistung und Vorrang der Verbesserung

Termin: Montag, 10. November 2003, 9.00–13.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Sen.Präs. DDr. Paul NECHVATAL
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT
Dr. Christian RAUSCHER

Seminarkosten: € 250,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Cocktail und exkl. 20% MWSt.)

Mängel bei Holzfußböden, Malerei und Fassaden

Thema: Holzfußböden und Malerei sowie Tapeten sind oft Grund für Streitigkeiten. Teilweise vor Gerichten, teilweise vor Versicherungen werden verschiedenste Aspekte der Mängel, der Schadensursachen beklagt. Dabei geht es um die Frage der richtigen Angabe, des richtigen Zeitpunktes, der Warnungen und Hinweispflichten von möglichen Mängeln trotz Bemühens, der Dokumentation dieser Aufklärungen, um Bewertungen, Fußbodenheizungen, Baufeuchtigkeit etc. und deren rechtliche Auswirkungen. Wer ist für Ausbesserungen bzw. Neugestaltungen von Fußböden und Tapeten im Mietrecht und Wohnungseigentum verpflichtet? Das sind nur einige Details aus dem Seminarinhalt, eine umfassende Darstellung erhalten Sie am Seminartag.

Termin: Montag, 30. Juni 2003,

Mittwoch, 26. November 2003, jeweils 9.15–17.15 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Hans LANGER
DI Dr. Manfred VANEK
KR Josef WIELTSCHNIG

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Schmerzensgeld

Thema: Medizinische Grundlagen; Trennung von kausalen und nicht kausalen Schmerzzuständen; Haftung des Arztes für Behandlungsfehler; ärztliche Aufklärung; Stellung des ärztlichen Gerichtsgutachters im Zivilprozess nach der Novelle 2002; Judikatur zur Arzthaftung aus gerichtlicher und privater Gutachter-tätigkeit; mangelhafte und fehlende Krankengeschichten und Karteikarten; Einsichtsrechte von Patienten und Angehörigen in Krankengeschichten; Haftung für Gehilfen (für Belegärzte); Rechte und Pflichten von ärztlichen Sachverständigen im Zivilprozess nach der ZPN 2002

Termin: Montag, 7. Juli 2003, 9.30–17.30 Uhr

Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termin: Donnerstag, 28. August 2003,
Dienstag, 7. Oktober 2003, jeweils von 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: Sen.Präs. DDr. Paul NECHVATAL
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Glasfassaden im modernen Wohn- und Bürobau

Thema: Glasfassaden; transparente Bauteile; Fenster, Nutzungseigenschaften und bauphysikalische Problematik; Glasfassaden aus Sicht des Glasermeisters; Funktionsgläser für Wärme-, Sonnen- und Schallschutz; Glaseigenschaften und Bruchrisiko

Termin: Montag, 7. Juli 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termine: Donnerstag, 11. September 2003
Dienstag, 25. November 2003, jeweils 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: DI Wolfgang E. GOLLNER
DI Walter PRAUSE
KR Josef WARZEL

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Handelsgerichtstage I/03

Thema: Praxisthemen aus gerichtlicher und verwaltungsrechtlicher Sicht; erste Erfahrungen mit der neuen ZPO beim BGHS und HG, Gewerbeentziehungen, Geschäftsführer, Gewerbeordnung neu aus verwaltungsrechtlicher Praxis; drohende Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung; der neue Unternehmerbegriff

Termin: Montag/Dienstag, 7./8. Juli 2003
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termin: Montag/Dienstag, 10./11. November 2003
jeweils 1. Tag: 9.15–17.15 Uhr
jeweils 2. Tag: 9.15–12.15 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Rainer GEISLER
Dr. Patrizia KRAL
Dr. Lecia A. METTAM
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT
Prof. (FH) Dr. Alexander SCHMIDT

Seminarkosten: € 595,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen bzw. Cocktail und exkl. MWSt.)

Bauen ist Kampf gegen Wasser und Baufeuchtigkeit

Thema: Wie Ursachen von Feuchtigkeitsschäden entdeckt werden können, wie richtig saniert wird und wie schon im Planungsstadium für Neubauten den Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen ist, wird bei diesem Seminar erörtert. Weiters werden Ergebnisse von Praxisuntersuchungen präsentiert. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Vermeidung von Fehlern bei Bausachverständigengutachten; Bauvertragsstrategien und Kostensicherheit werden präsentiert.

Termin: Dienstag, 8. Juli 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termin: Dienstag, 7. Oktober 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: KR BM Dipl.-HTL-Ing. Konrad ENZELBERGER
Sen.Rat Dipl.-Ing. Dr. Karl MIEDLER
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Sachverständigenforum I/03

Thema: Die Qualitätssicherung der Sachverständigen; der Sachverständigenbeweis und die fundamentalen Grundsätze der Zivilprozessordnung; zwei Schwerpunkte der Zivilprozessnovelle 2002 – vorbereitende Tagsatzung und Präklusion; aktuelle Aspekte zum Sachverständigenbeweis; die neuen Verzugszinsen – prozessuale und außergerichtliche Bedeutung

Termin: Mittwoch, 9. Juli 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termin: Montag, 20. Oktober 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: o. Univ.-Prof. Dr. Peter BÖHM
Präs. Dr. Harald KRAMMER
DDr. Paul NECHVATAL
DI Dr. Matthias RANT
Dr. Christian RAUSCHER

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Sachverständigenforum II/03

Thema: Schadenersatz; Bedeutung des Standes von Wissenschaft und Technik im Recht; die neue Gewährleistung; Kurzinformation über das Zinsrechtsänderungsgesetz; 15 Jahre Produkthaftungsgesetz; Qualitätsanforderungen an Sachverständige; Tipps für Sachverständige im Umgang mit Gerichtsakten

Termin: Donnerstag, 10. Juli 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach

Termin: Dienstag, 21. Oktober 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: Präs. Dr. Harald KRAMMER
Dr. Hans LANGER

Mag. Dr. Alfred POPPER
Dr. Christian RAUSCHER

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Haftungsrisiken der Brandschutzbeauftragten

Thema: In diesem Seminar erhalten Sie Tipps zur sicheren Vermeidung von Haftungen und Anleitungen für die richtige Vorgehensweise im Ernstfall. Allgemeine Grundsatzfragen, Begriffe der Haftung, des Schadenersatzes werden in diesem Seminar erörtert.

Termin: Freitag, 11. Juli 2003, 9.15–17.15 Uhr
Ort: Parkhotel Pörschach, Pörschach am Wörthersee

Termine: Freitag, 29. August 2003,
Freitag, 21. November 2003, jeweils 9.15–17.15 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Hans LANGER
DI Dr. Friedrich PERNER
Mag. Dr. Alfred POPPER

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

SV-Aktuell

Thema: Stand des Bildungspasses – Rezertifizierung – Haftung der Sachverständigen – das gerichtliche Beweisrecht, insbes. Sachverständigenbeweis – zivilprozessuale Grundsätze – Auseinandersetzung mit Privatgutachten im Gerichtsverfahren – Aufbau eines Sachverständigengutachtens – Gebührenansprüche – Befangenheit – Gutachtenserstattung u. v. m.

Termine: Dienstag, 2. September 2003
Mittwoch, 19. November 2003, jeweils 9.00–17.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Termin: Montag, 8. September 2003, 9.00–17.00 Uhr
Ort: Austrotel, Innsbruck

Referent: Präs. Dr. Harald KRAMMER

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Mangelhafte Elektroinstallationen

Thema: In diesem Seminar werden rechtliche und technische Kenntnisse, die zur Vermeidung erheblicher wirtschaftlicher Schäden und Haftungsfälle – für Vermieter/ Verwalter, aber auch für Haussanierungsunternehmen unumgänglich sind, vermittelt. Weiters werden Ergebnisse der Elektrotechnikverordnung 2002 und die neuen Dokumentationsvorschriften – Anlagenbuch besprochen.

Termin: Montag, 13. Oktober 2003, 9.15–17.15 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: DI Michael HIRSCH
Dr. Peter KOVANYI

Seminarkosten: € 350,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Verzugszinsen, Inkassokosten, Zahlungsverweigerung bei Mängel – gesetzliche Neuregelung

Thema: Das Seminar bringt eine praktische Einführung in die seit August 2002 geltende neue Rechtslage nach der Umsetzung der Brüsseler Zahlungsverzugs-Richtlinie. Die Richtlinie erfasst auch die öffentliche Hand als Schuldner. Zugleich wird darüber informiert, wie der Gesetzgeber das Problem der unterschiedlichen gerichtlichen Behandlung von Inkassokosten anlässlich der Richtlinienumsetzung gelöst hat. Die Zahlungsverweigerung bei Mängeln ist für die Wirtschaft vor allem für das Bauwesen besonders heikel. Der Käufer/Werkbesteller kann grundsätzlich seine gesamte Zahlung zurückbehalten, solange Mängel nicht behoben sind. Das Seminar gibt einen kompakten Überblick über den Stand der Rechtsprechung zu dieser wichtigen Frage.

Termin: Dienstag, 14. Oktober 2003, 9.00–13.00 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Christian RAUSCHER
Gerald WAFFEK

Seminarkosten: € 275,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Mobbing am Arbeitsplatz

Thema: Begriff und Abgrenzung; Erscheinungsformen und Ursachen von Mobbing; Gender-Aspekte; individuelle und betriebliche Mobbingfolgen; österreichische Rechtslage und aktueller Stand der Rechtsprechung; Fragen der Kündigung, Entlassung, des vorzeitigen Austritts, des Schadenersatzes und der Unterlassung im Zusammenhang mit Mobbing; neueste Entwicklung des Europarechts; Möglichkeiten der Bewältigung und Prävention; wie können sich Betroffene zur Wehr setzen?; Verfahren bei Gericht und bei der Gleichbehandlungskommission, Mobbingberatung; Mobbingverfahren und Lösungsansätze

Termin: Montag, 3. November 2003, 9.15–17.15 Uhr
Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Herbert HOPF
Mag. Dr. Christa KOLODEJ
Mag. Petra SMUTNY

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Haftung des Sachverständigen

Thema: Verantwortlichkeit des Sachverständigen, Funktion des Sachverständigen im Gerichtsverfahren und in der Wirtschaft, Amtssachverständige im Verwaltungsverfahren, Gerichtlicher

Sachverständiger, Gerichts- und Privatgutachten, Haftung gegenüber dem Auftraggeber und gegenüber Dritten, Offenlegungsprinzip, Schadensberechnung uvm.

Termin: Mittwoch, 5. November 2003, 9.00–17.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Präs. Dr. Harald KRAMMER
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT

Seminarkosten: € 350,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Flachdach nach welcher ÖNORM?

Thema: Umgang mit Feuchtigkeit auf Dächern; Risiken bei Blechdachkonstruktion ohne Unterdach; Fragen der Grenzgefälle-Ausbildung von Blechdächern; rechtliche Bedeutung technischer Normen- und Aufklärungspflichten; Flachdach nach welcher ÖNORM?

Termin: Mittwoch, 12. November 2003, 9.00–12.30 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Dr. Hans LANGER
Wolfgang HUBNER
KR Franz WOCILKA

Seminarkosten: € 250,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Baufeuchtigkeit im Alt/Neubau

Thema: Aktuelles für Bausachverständige; Auswirkungen der neuen ZPO auf Bau-SV; aktuelle Garantie und Gewährleistung und die ersten Erfahrungen; Warenpflichten; Abgrenzung der jeweiligen Gewährleistung; Feststellung der Schadensursache; Schadensrisiko; Grundlagen der Feuchtigkeitseinwirkung uvm.

Termin: Mittwoch, 12. November 2003, 9.00–17.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Komm.-Rat Ing. Konrad ENZELBERGER
Baumeister Andreas GRAF
Dipl.-Ing. Walter PRAUSE
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT
Dr. Christian RAUSCHER

Seminarkosten: € 350,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Fehlervermeidung bei Dächern

Thema: Die Vermeidung von Feuchtigkeit bei Dächern stellt ein großes praktisches Problem dar. Zusammen mit anderen wichtigen technischen Aspekten werden Lösungen präsentiert.

Termin: Donnerstag, 13. November 2003, 9.00–12.30 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Dipl.-Ing. Walter PRAUSE
Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT

Seminarkosten: € 250,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Haustechnikgeräte auf Dächern

Thema: Haustechnikgeräte werden oft fehlerhaft ausgeführt, der Nachbarschaftsschutz ist vielfach nicht gewährleistet, auch schallschutztechnische Begriffe werden vernachlässigt.

Termin: Donnerstag, 13. November 2003, 14.00–18.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Sen.Präs. DDr. Paul NECHVATAL
Dipl.-Ing. Walter PRAUSE

Seminarkosten: € 250,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Grenzüberschreitende Verbringung von Abfällen

Thema: Die Einstufung und Zuordnung von Abfällen zu nationalen und internationalen Abfallcodes führt häufig zu Schwierigkeiten. Auch die Überprüfung der technischen Voraussetzungen von Abfallanlagen zur Behandlung/Entsorgung von Abfällen bringt für Behörden, Betreiber und Betroffenen Arbeit und Verantwortung. Gerade die grenzüberschreitende Verbringung von Abfällen zur Beseitigung innerhalb der EU oder in Drittstaaten sowie die Einfuhr von Abfällen zur Beseitigung in die EU erfordert enormes Fachwissen. Über die wesentlichsten aktuellen Standpunkte werden Sie in diesem Seminar informiert.

Termin: 11. Dezember 2003, 9.00–17.00 Uhr

Ort: ARS, Wien

Referenten: Mag. Gernot LORENZ
DI Dr. Walter PIRSTINGER

Seminarkosten: € 395,- (inkl. schriftlicher Dokumentation, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränke, Mittagessen und exkl. 20% MWSt.)

Sommer-Sachverständigen-Woche in Pörschach

Wie schon im Jahr 2002 wird auch im Jahr 2003 in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und der ARS – Akademie für Recht und Steuern die Sommer-Sachverständigen-Woche in Pörschach für verschiedene Sachverständigengruppen abgehalten.

Die Erfahrung des Jahres 2002 hat gezeigt, dass die Seminare auf reges Interesse gestoßen sind, der wissenschaftliche Gehalt sehr hoch war und die persönliche Kontaktaufnahme wertvolle Dienste für den praktischen Alltag geliefert hat. Der Rahmen (Parkhotel Pörschach) war für Vortragende, Teilnehmer und Organisatoren eine „neue Form“ der Weiterbildungsmöglichkeiten. Diese Seminare haben den großen Vorteil, dass nicht nur Sachverständige als Zielgruppe zugelassen sind, sondern auch Richter, Rechtsanwälte und alle betroffenen Wirtschaftstreibenden. Daher kommt bei dieser Form der Seminare ein völlig neuer Dialog zustande.

Termin: 7. 7. 2003, 9.00–17.00 Uhr

Gruppe: Bausachverständige

Thema: Glasfassaden im modernen Wohn- und Bürobau

Referenten: DI Wolfgang E. GOLLNER
DI Walter PRAUSE

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 7. 7. 2003, 9.30–17.30 Uhr

Gruppe: Ärztliche Sachverständige

Thema: Schmerzengeld

Referenten: DDr. Paul NECHVATAL
DI Dr. Matthias RANT

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 7./8. 7. 2003, Tag 1: 9.15–17.15 Uhr, Tag 2: 9.15–12.15 Uhr

Gruppe: Sachverständige aus den Bereichen Steuerberater, Unternehmensberater, Schätzmeister

Thema: Handelsgerichtstage I/03

Referenten: Dr. Rainer GEISSLER
Dr. Patrizia KRAL
Dr. Lecia A. METTAM
DI Dr. Matthias RANT
Prof. (FH) Dr. Alexander SCHMIDT

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 8. 7. 2003, 9.00–17.00 Uhr

Gruppe: Bausachverständige

Thema: Bauen ist Kampf gegen Wasser und Baufeuchtigkeit

Referenten: KR BM Dipl.-HTL-Ing. Konrad ENZELBERGER
Sen.Rat. DI Dr. Karl MIEDLER
DI Dr. Matthias RANT

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 8. 7. 2003, 10.00–18.00 Uhr

Gruppe: Ärztliche Sachverständige

Thema: Rechts- und Haftungsfragen der Gynäkologie

Referenten: DDr. Paul NECHVATAL
Univ.-Prof. Dr. Frank GIRARDI

Termin: 9. 7. 2003, 9.00–17.00 Uhr

Gruppe: Alle Sachverständigen

Thema: Sachverständigenforum I/03

Referenten: o.Univ.-Prof. Dr. Peter BÖHM
Präs. Dr. Harald KRAMMER
DDr. Paul NECHVATAL
DI Dr. Matthias RANT
Dr. Christian RAUSCHER

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 10. 7. 2003, 9.00–17.00 Uhr

Gruppe: Alle Sachverständigen

Thema: Sachverständigenforum II/03

Referenten: Präs. Dr. Harald KRAMMER
Dr. Hans LANGER
Mag. Dr. Alfred POPPER
Dr. Christian RAUSCHER

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 11. 7. 2003, 9.00–17.00 Uhr

Gruppe: Kfz-Sachverständige

Thema: Oldtimer

Referenten: MR DI Heinz LUKASCHEK
Mag. Dr. Alfred POPPER
KR Franz STEINBACHER

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Termin: 11. 7. 2003, 9.15–17.15 Uhr

Gruppe: Sachverständige der Bereiche Technisches Unfallwesen und Arbeitsschutz, Brandschutzwesen, Baupolizei, Feuerpolizei, Rauchfangkehrer

Thema: Haftungsrisiken der Brandschutzbeauftragten

Referenten: Dr. Hans LANGER
DI Raimund PAMLITSCHKA
DI Dr. Friedrich PERNER
Mag. Dr. Alfred POPPER

Weitere Informationen zu diesem Seminar finden Sie unter den „ARS-Seminaren“.

Fortbildungsveranstaltung für Fischereisachverständige

Seit einigen Jahren werden von Seiten des österreichischen Fischereiverbandes verstärkt Fortbildungsveranstaltungen für Fischereisachverständige angeboten. Diese Veranstaltungen richten sich sowohl an allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Fachgebiet Fischerei aber auch an Amtssachverständige und private Fischökologen.

Der Beginn der nun jährlich geplanten Fortbildungsveranstaltung wurde im Jahre 1999 in Kärnten im Bildungshaus St. Georgen am Längsee gemacht, wobei dort verschiedenste Bewertungsfragen aus dem Fachgebiet der Fischerei behandelt wurden.

Im Juni 2001 fand die Fortbildungsveranstaltung in Tirol (Innsbruck und Kirchbichl) mit dem Schwerpunkt „Zinsfußberechnungen“ statt, im Juni 2002 gab es eine Veranstaltung in Linz und Lambach mit dem Schwerpunktthema „Methodik der Fischbestandesaufnahme“.

Thema: „Bewertungsverfahren und -methoden im Fischereiwesen“

Vortragende:

Mag. Thomas FRIEDL
RegRat Hans HARRA
Dr. Wolfgang HONSIG-ERLENBURG
Univ.-Prof. DI Dr. Stefan SCHMUTZ
Dr. Thomas SPINDLER
Dr. Steven WEISS
Gerhard WOSCHITZ

Termin: 26.–27. Juni 2003

Tagungsort: Eugendorf (Salzburg), Landgasthof Holznerwirt, A-5301, Dorf 4, und Seekirchen am Wallersee

Tagungsförderungsbeitrag: € 160,- (Vortragsunterlagen, Pausenerfrischungen, Mittagessen, Bootsfahrt während der Exkursion).

Anmeldung: per Post oder Fax an die Adresse der Geschäftsstelle des Österreichischen Fischereiverbandes, Haberlgasse 32/13, A-1160 Wien (01/4957924) oder online auf der website des ÖFB (www.fischerei-verband.at) erfolgen.

Wir ersuchen Sie, das Quartier in Eugendorf direkt zu bestellen

In Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Amtssachverständigen für Fischerei der Ämter der Landesregierungen bzw. den Landesfischereiverbänden ist geplant, jedes Jahr in einem anderen österreichischen Bundesland die Fortbildungsseminare durchzuführen, welche auch im Bildungs-Pass vermerkt werden können.

Literatur

Der Bauvertrag und die ÖNORM B 2110

Anwendung und Umsetzung in der Praxis

Dipl. Ing. Dr. Andreas Kropik; Österreichisches Normungsinstitut Best.-Nr. ON-V 2, 308 Seiten, ISBN 3-85402-074-0.

Die ÖNORM B 2110 stellt ein wirkungsvolles und praktikables Instrument der Vertragsgestaltung zur Verfügung und findet sich als Vertragsgrundlage nahezu in jedem Bauvertrag. Wie die Praxis zeigt, ist ihre korrekte Handhabung, sei es bei der Vertragsgestaltung oder der Vertragsabwicklung, ohne bauwirtschaftliche und bauvertragsrechtliche Kenntnisse nicht möglich. Die inhaltlichen Zusammenhänge einzelner Normbestimmungen, die Auslegung der Vorschriften und der Zusammenhang mit der Rechtsprechung bedürfen, um Anwendungsschwierigkeiten zu vermeiden, einer Interpretation. Dem Autor ist es in hervorragender Weise gelungen diese Materien zu verknüpfen und spannend aufzubereiten.

Das Buch folgt dem Aufbau der ÖNORM B 2110 Ausgabe 2002 und kommentiert den Inhalt der jeweils mit abgedruckten Abschnitte dieser ÖNORM, wobei bauvertragsrechtliche Probleme angesprochen werden, die sich in der Praxis immer wieder ergeben. Die Probleme im Zusammenhang mit einem auf der ÖNORM B 2110 fußenden Bauvertrag sind in einer den Bedürfnissen der Praxis angepassten Form verständliche dargestellt. Die langjährige Erfahrung des Autors ist ebenso wie die aktuelle Judikatur in das Werk eingeflossen. Auf viele Fragen gibt es klare Antworten. Auch Themen, welche für die Praxis relevant, in der ÖNORM B 2110 aber nicht angesprochen sind (zB optische Mängel), werden erläutert.

Mit diesem Buch spricht der Autor vor allem den operativ Tätigen an. Das Buch hilft Konflikte auf der Baustelle gar nicht entstehen zu lassen, indem die Rechte und Pflichten jedes Vertragspartners dargelegt sind und das normgemäße Verhalten beschrieben wird. Im Streitfall kann die nötige Basisinformation zu einem Vertragsproblem rasch erfasst werden, so dass die Vertragspartner eine einvernehmliche Einigung finden können.

BM Ing. Philipp Sanchez de la Cerda