

24. 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

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 813 58 58

Anzeigenkontakt: Helmut Pelsser

Hersteller: Creative Consulting, Krichbaumgasse 31, 1120 Wien, Tel. (01) 813 58 58, Fax DW 22

ISDN DW 15, e-mail creativeconsulting@vienna.at

Jahresbezugspreis: ATS 250,- Inland, ATS 350,- Ausland

Einzelpreis: ATS 70,-

Erscheinungsweise: viermal im Jahr

Anzelgentarif: 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.

Inhalt

Arch. Dipl.-Ing. Helmut Schimek verstorben	89
o.Univ.-Prof. Dr. Peter Rummel Aktuelle Rechtsfragen für den Sachverständigen 2000	90
o.Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Nadvornik Mag. Dr. Reinhard Schwarz Unternehmensbewertung im Zusammenhang mit Immobilien	96
Dipl.-Ing. Josef Mayr Unternehmensbewertung in der Landwirtschaft	107
Korrespondenz	111
Entscheidungen und Erkenntnisse (bearbeitet von Dr. Harald Krammer)	114
Ermittlung des Übernahmepreises bei Ankauf einer Genossenschaftswohnung durch den Mieter (§ 15b Abs. 3 bis 5 WGG)	114
Entziehungsgrund der wiederholten Verzögerung bei der Gutachtenserstattung (§ 10 Abs. 1 Z 3 SDG)	115
Beziehung eines Privatsachverständigen durch einen Parteienvertreter während einer Verhandlung (mit Anmerkung von H. Krammer)	119
Zur Warnpflicht des Sachverständigen (§ 25 Abs. 1 GebAG)	121
Mühewaltungsgebühr bei Begutachtung von Teppichen, Vorhängen und Möbelstoffen (§ 34 Abs. 2 GebAG)	122
Honorierung eines Obergutachtens (§ 37 Abs. 1 GebAG)	124
Honorarrichtlinien der Technischen Büros – Ingenieurbüros – neue Sätze (ab 1. 1. 2000)	124
Honorarleitlinien für die Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren (ab 1. 4. 2000)	126
Seminare	127
Literatur	136

„der entfeuchter,,



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

- 💧 **Entfeuchtung nach Wasserschäden**
(Rohrbrüche, Frostschäden, Löschwasser, defekte Abflüsse etc.)
- 💧 **Bauentfeuchtung**
- 💧 **Feuchtemessungen**
- 💧 **Schimmelanalyse und Bekämpfung**
(durch staatlich geprüften Schimmelexperten)
- 💧 **Dämmstoffentfeuchtung**
- 💧 **Geruchsneutralisation**
- 💧 **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.

Triesterstraße 177
8073 Feldkirchen / Graz

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

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

Wir haben einen guten Freund verloren



Architekt Dipl.-Ing. Helmut SCHIMEK, Vizepräsident des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, ist gestorben!

Veranstalter der diesjährigen Delegiertenversammlung vom 26./27. Mai 2000 war der Landesverband für Oberösterreich und Salzburg; als charmanter Gastgeber fungierte dessen Vorsitzender, Architekt Dipl.-Ing. Helmut SCHIMEK. Viele Tagungsteilnehmer werden wohl noch seine herzlichen Begrüßungsworte und seine informativen, fachkundigen Hinweise zum Tagungsort Linz und dessen kulturellen Stellenwert in Erinnerung haben.

Am 23. Juni 2000 ist Architekt Dipl.-Ing. Helmut SCHIMEK im 65. Lebensjahr für uns unerwartet verstorben. Naturgemäß gilt unser besonderes Mitgefühl den Familienangehörigen von Architekt SCHIMEK, vor allem seiner Gattin und seinen beiden Kindern. Aber auch für den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs bedeutet sein plötzlicher Tod einen schweren Verlust. Bei der Delegiertenversammlung 1997 zum Vizepräsidenten gewählt, war Architekt SCHIMEK dann bei der am 8. Mai 1998 in Linz abgehaltenen Jahreshauptversammlung des Landesverbandes Oberösterreich und Salzburg – als Nachfolger des für diese Funktion nicht mehr kandidierenden Vorsitzenden Dr. Oswald KRATOCHWILL – zum neuen Vorsitzenden dieses Landesverbandes gewählt worden.

Rasch und problemlos fand sich Architekt SCHIMEK in den neuen Funktionen zurecht, die er mit dem ihm eigenen Engagement und seinem persönlichen Charme ausfüllte. Besonders in den – vereinspolitisch – nicht gerade unproblematischen Monaten der Jahreswende 1999/2000 stand Architekt SCHIMEK dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wiederholt selbstlos mit Rat und Tat zur Seite, und noch im Mai 2000 vertrat er die Interessen unseres Berufsstandes bei der „EURO-EXPERT-Konferenz“ in Madrid!

Sein beruflicher Werdegang prädestinierte Architekt SCHIMEK nachgerade für seine ehrenamtlichen Funktionen im Haupt- und Landesverband.

Nach absolviertem Studium an der Wiener Technischen Hochschule war er von 1968 bis 1975 Mitarbeiter in den Architekturbüros Victor Grün, Karl Schwanzer, Georg Lippert und Harry Glück in Wien und seit 1979 freiberuflich in Linz tätig. Seit 1976 allgemein beeideter Gerichtssachverständiger war Architekt SCHIMEK ab 1982 in führenden Funktionen für die Bundesingenieurkammer (Präsident von 1992–1994) bzw. die Ingenieurkammer für Oberösterreich/Salzburg (Präsident von 1986–1992) tätig.

Staatlicherseits (1995) mit dem Großen Silbernen Ehrenzeichen für Verdienste um die Republik Österreich ausgezeichnet und Inhaber der Kulturmedaille der Stadt Linz war Architekt SCHIMEK in seinem beruflich/fachlichen Bereich Preisträger einschlägiger Wettbewerbe und in den Jahren 1976–2000 erfolgreicher Planer und Bauleiter bei insgesamt 35 Bauvorhaben im oberösterreichischen Raum, so 1999 beim Erweiterungsbau des Oberlandesgerichtes Linz und, noch anfangs 2000 Planungsbeauftragter für 12 Gruppenkindergärten der Stadt Linz (Solar-City).

Vor allem aber waren es die menschlichen Qualitäten von Architekt SCHIMEK, sein wiederholt bewiesener „Teamgeist“ und seine Bereitschaft, Gesamtinteressen über mögliche Einzelvorteile zu stellen, die den durch seinen Tod entstandenen Verlust besonders schmerzvoll machen.

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs gedenkt Architekt SCHIMEK in ehrender und dankbarer Erinnerung!

Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT
Techn. Rat Ing. Anton VOIT
Komm.-Rat Ing. Peter DIETRICH

Architekt Mag. Ing. Horst HOLSTEIN
Bmst. Ing. Konrad ENZELBERGER
Baurat h. c. Dipl.-Ing. Dr. Peter STELZL

Hofrat Dr. Walter MELNIZKY
Rechtskonsulent

Im dritten Heft der Zeitschrift „Der Sachverständige“ werden vor allem Beiträge über Themen veröffentlicht, die beim 10. Fortbildungseminar vom 5. – 7. Mai 2000 am Brandlhof erörtert wurden, das Arch. Dipl.-Ing. Helmut SCHIMEK vorbildlich organisiert und geleitet hat.

Als kleines Zeichen der Anerkennung der hervorragenden Verdienste des Verstorbenen um das Sachverständigenwesen in Österreich erlaubt sich der Verband und die Schriftleitung des „Sachverständigen“ dieses Heft dem Andenken von Arch. Dipl.-Ing. Helmut SCHIMEK zu widmen.

Aktuelle Rechtsfragen für den Sachverständigen 2000

1. Enteignungsrecht

Wie alle Jahre möchte ich mit einer Frage beginnen, die schon früher (nämlich 1998 und 1999) angeschnitten wurde; es geht nochmals um den leidigen Komplex des „Tunnelaushubs“. Der Oberste Gerichtshof hatte nämlich nach seiner in JBl 1996, 653 mit Anm. *Karollus* veröffentlichten Entscheidung und dem Aufsatz von *Kerschner*, JBl 1997, 331 noch einmal Gelegenheit, zur Frage Stellung zu nehmen, nachdem im ersten Verfahren nur ein Teilbetrag von 100.000 S eingeklagt gewesen war (und auch rechtskräftig zugesprochen worden ist). Nunmehr klagt die Grundeigentümerin den gesamten Restwert von ca. 1 Mio Schilling ein.

Zur Erinnerung:

Bei einem Autobahnbau war der Republik das Recht eingeräumt worden, auf dem Grundstück der Klägerin einen ca. 120 m langen Tunnel zu errichten und zu betreiben; dafür wurde im Enteignungswege eine Servitut begründet. Über das beim Tunnelbau anfallende Schottermaterial wurde nicht entschieden, sodaß der OGH schon im ersten Urteil festhielt, daß es nicht Gegenstand der Enteignung sei. Da die Klägerin das Material für ihren Forstbetrieb verwenden konnte, wandte sie sich diesbezüglich an den Bauleiter, der sie an die Landesregierung verwies. In der Folge wurde das Material von der Baufirma bzw. der Bauherrschaft kurzerhand für Dammaufschüttungen verwendet, was *Wilhelm* (ecolex 1996, 337) plakativ als „Raubrittertum beim Tunnelbau“ qualifiziert hat. Die Klägerin macht Bereicherungsansprüche wegen Verwendung ihres Eigentums geltend.

Karollus hat in seiner Anmerkung zum ersten Urteil des OGH den Standpunkt der Beklagten unterstützt, wonach das Material durch die Verarbeitung, also den Ausbruch aus dem Berg, überhaupt erst seinen Wert erhalten habe und daher nach den Regeln des ABGB (§§ 414 ff) über die Ver- bzw. Bearbeitung fremder Sachen dem Verarbeiter zustehe; *Kerschner* hat für eine Halbteilung plädiert. Der OGH hat nun – zu 1 Ob 49/99h vom 22. 10. 1999, JBl 2000, 233 f in Fortsetzung seiner zitierten Vorentscheidung und in Auseinandersetzung mit den genannten Lehrmeinungen – daran festgehalten, daß für die Frage, wem das Material gehört, das Recht der Servitut den Ausschlag geben müsse, weil freiwillig eingeräumte und zwangsweise begründete Dienstbarkeiten insofern keinen Unterschied erkennen ließen. Danach aber trage der Servitutsberechtigte die Kosten der Errichtung und Erhaltung der notwendigen Vorkehrungen zur Ausübung der Servitut (§ 483 ABGB). Der OGH vergleicht unseren Fall ausdrücklich mit dem Fall notwendiger Schlägerung von Bäumen für die

Ausübung eines Wegerechts; diese würden ganz zweifelsfrei kostenlos dem Grundeigentümer zufallen. Im konkreten Fall noch zu prüfen – und daher ist die Sache noch immer nicht rechtskräftig entschieden – sei nur, welcher Nutzen der Klägerin wirklich entgangen sei.

Am Rande interessant mag vielleicht sein, daß die Republik auch eingewendet hat, man sei immer schon so verfahren und es gebe daher ein Gewohnheitsrecht auf Aneignung des Aushubmaterials. Dem hat der OGH deutlich widersprochen: Für die Bildung von Gewohnheitsrecht sei nach allgemeiner Meinung erforderlich, daß eine lange bestehende Übung auf der Überzeugung der Rechtsgemeinschaft beruhe, die Maxime dieses Verhaltens stelle geltendes Recht dar. Die bloße Nichtgeltendmachung von Ansprüchen aus Rechtsunkenntnis stelle die erforderliche Rechtsüberzeugung („*opinio iuris*“) noch nicht her, zumal die Experten der Republik auf der anderen Seite es hätten besser wissen müssen (was sie im übrigen auch im bereicherungsrechtlichen Sinne unredlich mache).

In der Sache selbst wird sich im hoffentlich letzten Rechtsgang jetzt wegen der Bindung der Vorinstanzen an die Entscheidung des OGH nichts Grundsätzliches mehr ändern. Ich halte den Ansatz des OGH in der behandelten Teilfrage auch für prinzipiell überzeugend. Es wäre aber – wie wohl schon früher angedeutet – zu überlegen, wie sich der Vorteil, der dem Grundeigentümer sozusagen in den Schoß fällt, auf die Enteignungsentschädigung auswirkt. Genau das scheint mir das Problem der ganzen Debatte zu sein: Aus dem Projekt entsteht dem Enteigneten nicht nur der Nachteil, einen Tunnel dulden zu müssen, sondern auch der Vorteil eines Schotterbergs. Müßte man den nicht auf die Entschädigung anrechnen (die im konkreten Fall übrigens recht gering war)? Die Rechtsprechung hätte freilich mit diesem Ansatz insofern Schwierigkeiten, als sie „Projekt Nachteile“, also solche Nachteile, die nicht aus der Enteignung selbst, sondern aus Herstellung und Betrieb des Projekts entstehen, überwiegend für nicht entschädigungsfähig hält und demzufolge konsequenterweise auch „Projektvorteile“ bei der Bemessung der Entschädigung außer Ansatz lassen müßte. Aber das ist eine andere Geschichte (vgl. die Nachweise bei *Rummel*, Vorwirkungen der Enteignung, JBl 1998, 20 ff, 27).

Zum Thema Enteignung ist auch noch eine zweite Bemerkung im Anschluß an das Vorjahr geboten: Ich habe damals das Erk des VfGH referiert, mit dem der Gerichtshof § 7 Abs. 3 EISBEG in der Fassung des StruktAnpG („1. Sparpaket“) unter Fristsetzung bis 30. 6. 1999 aufgehoben hat. Die Frist ist ergebnislos verstrichen, sodaß, wie damals prophezeit, jetzt einfach wieder die alte Rechtslage gilt.

Und auf eine dritte Entscheidung soll noch hingewiesen werden: 4 Ob 16/98a vom 24. 2. 1998, SZ 71/34. Es geht um die verfahrensmäßigen Auswirkungen einer Berufung gegen den verwaltungsbehördlichen Enteignungsbescheid. Im Verfahren nach dem BStG mit seiner sukzessiven Zuständigkeit ist die Anrufung des Gerichts zwecks Neufestsetzung (nur noch) binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides möglich, was zunächst wohl als eine Begünstigung des Enteigneten gedacht war, der nicht, wie früher, noch wesentlich später (uU lange nach Auszahlung) mit einem Neufestsetzungsantrag des Enteigners bzw. der Finanzprokurator konfrontiert sein sollte. Die kurze Frist trifft aber natürlich beide Seiten gleichermaßen.

Der durch einen Verfahrensfehler des Amtes der Tiroler Landesregierung komplizierte Sachverhalt: Am 18. 10. 1995 erging der Bescheid, mit dem der LH von Tirol die Entschädigung festsetzte. Am 2. 11. 1995 sprach ein Vertreter der Bundesstraßenverwaltung beim Amt der Landesregierung vor und beantragte mündlich(!) die Behebung des Bescheides, worüber ein AV angelegt wurde. Noch am selben Tag erließ der LH eine Berufungsvorentscheidung, womit der Bescheid vom 18. 10. 1995 behoben wurde. Nachdem der BMWA diese Vorgangsweise bestätigt hatte, gab der VfGH am 20. 2. 1997 dem Enteigneten recht, hob den Bescheid des BMWA wegen der unterlaufenen Verfahrensfehler auf, woraufhin der BMWA mit Ersatzbescheid die nunmehr neuerlich erhobene Berufung des Enteigners am 26. 3. 1997 endgültig zurückwies. Am 3. 3. 1997, also weniger als drei Monate nach dieser endgültigen Erledigung des Verwaltungsverfahrens, begehrt die Antragstellerin Neufestsetzung. Der OGH qualifizierte die erste „Berufung“ wegen ihrer Formmängel als unzulässig und daher folgenlos. Die Berufungsvorentscheidung habe allerdings den alten Bescheid (vom 18. 10. 1995) aus dem Rechtsbestand ausgeschieden (wenn auch zu Unrecht), sodaß bis zu dessen Wiederherstellung durch den Ersatzbescheid vom 26. 3. 1997 kein Bescheid bestand – und daher noch drei weitere Monate für einen Neufestsetzungsantrag zur Verfügung standen.

Neuerdings werden Verfahren betreffend die Entschädigung für bloße Eigentumsbeschränkungen häufiger; die einschlägigen Raumordnungs- oder Naturschutzgesetze der Länder sehen ja regelmäßig solche Entschädigungen in gewissen Fällen vor, womit sich auch neue Bemessungsprobleme stellen.

In 4 Ob 89/99p vom 13. 4. 1999, ecolex 1999, 763 ging es um die Rückverlegung einer Baufluchtlinie neben einer Autobahn aus Lärmschutzgründen. Der geplante Bau konnte aber auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks noch verwirklicht werden; zur Autobahn hin waren nur noch Garagen zulässig. Der OGH referierte die Literatur und Rechtsprechung zur „materiellen Enteignung“ und meinte, der Eingriff in das Eigentum sei nicht gravierend genug, um als „gleichheitswidriges Sonderopfer“ iS der Rechtsprechung des VfGH angesehen werden zu können; auch eine Analogie zu den einschlägigen Entschädigungsregeln des § 38 oö ROG (frustrierte Kosten der Baureifmachung; Umwidmung von Bau- in Grünland) sei nicht möglich.

2 Ob 52/99g vom 11. 3. 1999, ecolex 1999, 764 läßt hingegen erkennen, daß trotz Fehlens einer ausdrücklichen Regelung der Aufwand für den Erwerb eines Baugrundstücks, das dann rückgewidmet wird, entschädigungsfähig sein könne, soweit er den Grünlandpreis überstieg.

1 Ob 321/98g vom 23. 2. 1999, ecolex 1999, 765 befaßte sich mit einer Verkehrswertminderung durch Unterschützstellung nach dem nÖ NaturschutzG. Der OGH betont zutreffend, daß nach diesem Gesetz keine Entschädigung für eine noch nicht errichtete, sondern allenfalls mögliche Anlage (konkret: ein Wasserkraftwerk) zugesprochen werden könne, daß aber sehr wohl die Verkehrswertminderung, die (sozusagen objektiv) aus der Nutzungseinschränkung entsteht, ersatzfähig sei. Das entspreche der objektiv-konkreten Bemessungsmethode bei der Enteignung im allgemeinen.

II. Bewertungsfragen

Speziell dem LBG im Detail gewidmete Entscheidungen sind ausweislich des RIS im letzten Jahr nicht ergangen; vielleicht ein gutes Zeichen für die problemlose Anwendbarkeit des Gesetzes. Im übrigen darf ich darauf hinweisen, daß zum LBG neben der Gesetzesausgabe von *Stabentheiner* jetzt auch eine Kommentierung von *Schiller* im EO-Kommentar von *Burgstaller/Deixner-Hübner* vorliegt.

Bewertungsfragen standen aber doch im Mittelpunkt einiger interessanter Judikate. 2 Ob 60/99h vom 11. 3. 1999, NZ 1999, 378 befaßt sich mit der Bewertung des Wohnrechts des überlebenden Ehegatten (Vorausvermächtnis) nach § 758 ABGB, wenn dessen Pflichtteil zu errechnen ist: § 789 ABGB sieht die Einrechnung des Vorausvermächtnisses in den Pflichtteil ausdrücklich vor.

Der Erblasser hatte die nunmehrige Beklagte zur Alleinerbin eingesetzt; nach gesetzlicher Erbfolge wären hingegen seiner Witwe (neben einem Neffen) zwei Drittel des Nachlasses zugekommen; als Pflichtteil somit ein Geldbetrag in Höhe eines Nachlaßdrittels, das waren konkret ca. 2,1 Mio S. Der Erblasser hinterließ u. a. eine Eigentumswohnung (die Ehwohnung), woran der Witwe eben das Wohnrecht zusteht. Ausgehend von einer fiktiven Lebenserwartung von 8 Jahren und einem Mietwert von 15.000 S netto wurde dieses Wohnrecht mit ca 1,2 Mio S kapitalisiert; die Differenz von S 900.000,- zahlte die Beklagte freiwillig. Da allerdings über die Höhe des Pflichtteils noch Streit bestand, wurde die Witwe diesbezüglich auf den Rechtsweg verwiesen; während dieses Rechtsstreits starb sie ebenfalls, und ihre Verlassenschaft, die den Prozeß fortführt, wendet nunmehr ein, das Wohnrecht der Witwe sei bloß mit dem Wert bis zu deren Tod zu kapitalisieren – das ergab S 375.000,-. Daraus ergebe sich ein entsprechend höherer Pflichtteil. Das Berufungsgericht hat dem mit folgenden Überlegungen Recht gegeben:

„Ist im Zeitpunkt der wirklichen Zuteilung, also der ziffermäßigen Feststellung des Pflichtteilsanspruches, die Höhe der dem Legatar aus dem Titel des Vermächtnisses zugekommenen Leistungen bereits bekannt, so bedarf es einer nach versicherungsmathematischen Grundsätzen vorzunehmenden Schätzung des Rechtes nicht mehr. Es kann nicht Absicht des Gesetzes sein,

daß Schätzungen zugrunde gelegt werden, deren Unrichtigkeit im Abrechnungszeitpunkt bereits erwiesen ist, weil die inzwischen eingetretene Entwicklung bekannt ist. Dies gilt z. B. für den – auch hier vorliegenden – Fall, daß der begünstigte Legatar bei der Berechnung des Pflichtteils bereits verstorben ist (*Welser*, NZ 1994, 271). Die Berücksichtigung der im Abrechnungszeitpunkt bereits wirklich zugekommenen Leistungen steht auch nicht mit dem Grundsatz im Widerspruch, daß der Wert des Legates für den Zeitpunkt des Todes des Erblassers zu bestimmen ist. Die ‚Summierung‘ der einzelnen bisher tatsächlich zugekommenen Leistungen im Abrechnungszeitpunkt ist nicht als ‚Bewertung‘ in diesem Zeitpunkt zu sehen. Es wird nicht eine Sache zu zwei verschiedenen Zeitpunkten verschieden bewertet, sondern bloß der Berechnung die später bekannt gewordene Gesamtsumme zugrunde gelegt. Es geht also nicht um eine Verlegung des Bewertungszeitraumes, sondern bloß darum, daß die Ermittlung des Wertes (für den ursprünglichen Zeitpunkt) nur zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Wenn die wirklichen Werte im Zeitpunkt der wirklichen Zuteilung zur Verfügung stehen, darf nicht fiktiv abgerechnet werden (*Welser*, NZ 1994, 272). (...)

Lediglich eine nachträgliche Änderung der Bewertung infolge Todes des Legatars nach diesem Zeitpunkt der wirklichen Zuteilung wäre nicht mehr möglich. Der Eintritt eines solchen Ereignisses nach diesem Zeitpunkt könnte an der Höhe des kapitalisierten Rechtes nichts mehr ändern, sodaß insoweit mit der Feststellung des Schätzwertes jedenfalls eine endgültige und gleich risikobehaftete Rechtslage herbeigeführt wird (*Zankl*, Das gesetzliche Vorausvermächtnis des Ehegatten 133; vgl. auch *Welser*, NZ 1994, 271).“

Auch der OGH ist dem gefolgt:

„Gem. § 510 Abs. 3 ZPO kann auf die ausführliche und zutreffende Begründung des BerufungsG verwiesen werden. Wie dieses schon dargelegt hat, wird durch die von ihm gewählte Berechnungsmethode kein neuer Abrechnungszeitpunkt einbezogen, sondern wird der Ermittlung des Wertes des Vorausvermächtnisses die später bekannt gewordene Geldsumme zugrunde gelegt. Richtig ist, daß im Falle des Todes des Pflichtteilsberechtigten der Zeitpunkt der wirklichen Zuteilung dafür entscheidend ist, ob die bisher gezahlten Beträge einzubeziehen sind oder ob man sich mit einer Schätzung der Lebenserwartung begnügen muß. Da das Gesetz keine zweite Abrechnung kennt, bleibt keine andere Möglichkeit, als im Falle des Todes nach der wirklichen Zuteilung die Lebenserwartung nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu schätzen; daß diese Schätzung sich als unrichtig herausstellen kann, liegt in der Natur einer solchen. Dies spricht aber nicht dafür, zu einem Zeitpunkt, wo die Unrichtigkeit der Schätzung bereits bekannt ist, diese der E zugrunde zu legen.“

Die genannte Entscheidung soll das Terrain aufbereiten für die beiden folgenden, nämlich 6 Ob 151/99w vom 15. 7. 1999 und 6 Ob 184/99y vom 11. 11. 1999, JBl 2000 ... Dort ging es nämlich um die vorgeschaltete Frage, ob bei der Nachlaßschätzung das angesprochene Vorausvermächtnis des Wohnrechtes als „Belastung der Liegenschaft“ zu berücksichtigen sei. Die erstgenannte Entscheidung ist freilich dadurch kompliziert, daß alle Beteiligten eines Erbteilungsübereinkommens in einem ersten Verlassenschaftsverfahren bloß irrtümlich von einem

Wohnrecht des Witwers an der Ehwohnung ausgegangen waren; die Wohnung stand nämlich (bloß) im Miteigentum der Erblasserin, sodaß ein Wohnrecht des überlebenden Ehegatten daran nicht in Betracht kommt, wie seit SZ 70/122 geklärt ist.

Auf dieser Basis hatten die Beteiligten dem Witwer ein Wohnrecht an einer *anderen* Wohnung *vertraglich eingeräumt*; unsere Entscheidung befaßt sich mit der Frage, ob dieses vertragliche Wohnrecht bei einem neuerlichen Verlassenschaftsverfahren betreffend die derart belastete Wohnung zu berücksichtigen sei, was selbstverständlich bejaht wurde. Zu dessen Bewertung führte der OGH aus:

„Für die Bewertung unbeweglicher Sachen ist der Zeitpunkt des Todes des Erblassers maßgeblich (§ 102 Abs. 1 AußStrG). Der Wert unbeweglicher Sachen ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) zu ermitteln, wenn dies – wie hier – zum Schutz Pflegebefohlener erforderlich ist (§ 102 Abs. 2 AußStrG). Der Verkehrswert der Sache (d.i. der gemeine Preis nach § 305 ABGB) wird im LBG als der Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (§ 2 Abs. 2 LBG). Als Wertermittlungsverfahren nennt das LBG im § 3 das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) und normiert ausdrücklich, daß Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, bei der Bewertung zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 2 LBG). Der Sachverständige hat in seinem Gutachten bei der Bewertung von Rechten und Lasten die Vorteile des Berechtigten und den Nachteil des Belasteten zu beschreiben und deren Dauer anzugeben und die Bewertung im Gutachten zu begründen (§ 10 Abs. 5 LBG). Aus dem Gesetz ist nicht ersichtlich, daß die Rechte bzw. Lasten dinglicher Natur sein müßten. Voraussetzung für eine Berücksichtigung ist nur, daß die Rechte für den Wert der Liegenschaft von Einfluß sind, was auch bei obligatorischen Rechten der Fall sein kann, wie eben gerade im Fall von Miet- oder Wohnrechten. Dieser Einfluß ist bei Wohnhäusern geradezu evident, deren Wert ausschließlich oder zumindest auch nach dem Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) zu ermitteln ist. Dann spielt aber eine bestehende Belastung mit obligatorischen Wohnrechten, die eine andere (bessere) Bewirtschaftung auf längere Zeit verhindert, für die Höhe des Verkehrswertes eine maßgebliche Rolle. Bei der Bewertung von lebenslänglichen Wohnrechten ist dann im Regelfall von einer durchschnittlichen Lebenserwartung des Berechtigten auszugehen (*Stabentheiner*, LBG Anm. 1 zu § 5).“

Bis auf die Formulierung, die den Eindruck erweckt, bei Wohnhäusern sei stets (auch) das Ertragswertverfahren heranzuziehen, und (nur?) deshalb („dann“) das Wohnrecht wertmindernd zu berücksichtigen, verdient die Entscheidung vollkommene Zustimmung. Richtigerweise ist das Ertragswertverfahren nur anwendbar, wenn es sich um ein „Ertragsobjekt“ handelt, also im Rechtsverkehr für die Bewertung auch auf den Ertrag abgestellt wird. Die Wertminderung durch Belastungen ist aber selbstverständlich auch beim Vergleichs- oder Sachwertverfahren zu berücksichtigen.

In der zweiten Entscheidung zu unserem Fragenkomplex geht es hingegen um das schon angesprochene *gesetzliche*

Wohnrecht aus § 758 ABGB. In der Sache streiten die Witwe und drei Kinder des Erblassers gegen ein viertes, das schon ein Heiratsgut erhalten hat, um dessen restliche Ansprüche. Rechnet man das Wohnrecht der Witwe nämlich vom Wert der erblasserischen Liegenschaft ab, so bleibt der Gesamtwert der Verlassenschaft so gering, daß für die „böse Schwester“ nichts mehr übrig bleibt. Der OGH lehnt das aber ab:

„Schon aus dem Vermächtnischarakter des Voraus ist abzuleiten, daß er keine Belastung der in den Nachlaß fallenden Liegenschaft darstellt. Zu Lebzeiten des Erblassers ist das Mitbenützungsrecht des Ehegatten an der dem Ehepartner gehörigen Ehwohnung ein im Familienrecht begründeter obligatorischer Anspruch, der zwar den Ehepartner, nicht aber seine Liegenschaft belastet. Nach dem Tod richtet sich der Anspruch gegen den Erben bzw. die Erbengemeinschaft, wozu im Regelfall auch die wohnungsrechtliche Witwe selbst gehört.“

III. Einige Bemerkungen zur „Vertragsraumordnung“

Wenn ich davon ausgehen darf, daß zum Interessenbereich des Liegenschafts-/Bausachverständigen das rechtliche Umfeld seiner Bewertungstätigkeit auch in einem weiteren Sinne gehört, wird ein Blick auf die neuesten Entwicklungen im Raumordnungsrecht wohl nicht als Abschweifen vom Thema gewertet werden.

Der OGH hatte sich in 7 Ob 2327/96y vom 26. 2. 1997 mit der Frage einer *laesio enormis* iSv § 934 ABGB zu befassen, also der Behauptung, ein Vertrag über den Verkauf einer Liegenschaft sei aufhebbar, weil nicht einmal die Hälfte des wahren Wertes als Kaufpreis vereinbart worden sei. Ich will auf die zwischen den Parteien des Rechtsstreits z. T. umstrittene Vorgeschichte des Vertragsschlusses zwischen den Grundeigentümern und einer von der Gemeinde im Rahmen des Salzburger „Baulandsicherungsmodells“ herangezogenen Baugenossenschaft nicht eingehen; sie belegt aber mE deutlich, wie mit dem Druck der Umwidmung bzw. Nichtumwidmung auf die „Entschlußfreudigkeit“ potentieller, oft in finanziellen Schwierigkeiten befindlicher Grundeigentümer Einfluß ausgeübt wird, um mit den Mitteln des Privatrechts zu erreichen, wozu man sich öffentlich-rechtlich nicht in der Lage sieht.

Während nun die beklagte Baugenossenschaft behauptet, bei Prüfung der Preisangemessenheit nach § 934 ABGB sei der Grünlandpreis zugrundezulegen, weil ohne Verkauf an sie ja niemals umgewidmet worden wäre, will die Verkäuferseite am Baulandpreis messen und bekommt dabei vom OGH im Prinzip Recht. In der Entscheidung heißt es:

„Mit ‚angemessenen Preisen‘, welche der Grundstückseigentümer beim Verkauf zugunsten des geförderten Wohnbaus erhalten soll, ist nach 118 BlgSbgLT 4. Sess. 10. GP, 76 nicht der ortsübliche Verkehrswert für ausgewiesenes Bauland oder Grünland angesprochen: Weder der eine noch der andere würde nach den Motiven den Schwebezustand, in dem sich die Frage der weiteren Nutzbarkeit des Grundstücks befindet, berücksichtigen. So könne, solange keine Baulandwidmung erfolge, nicht von Preisen ausgegangen werden, um die ausgewiesenes Bauland gehandelt werde, andererseits würde auch ein reiner Grünlandpreis dem Wert des für eine Baulandwidmung in Betracht gezogenen

Grundstückes nicht gerecht werden. Eine derartige Wertfestlegung liegt aber nicht in der Kompetenz des Landes, der Salzburger Landesgesetzgeber hat sie auch nicht in § 14 ROG und in der RichtlinienV zum Ausdruck gebracht. Privatwirtschaftliche Vereinbarungen im Sinne von Raumordnungsvorschriften unterliegen der gerichtlichen Kontrolle. Eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Werte oder ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung können zur Aufhebung des Vertrags gemäß § 879 ABGB oder § 934 ABGB führen. Nach der zutreffenden Ansicht *Binders* (Zivilrechtliche Aspekte der Vertragsraumordnung unter besonderer Berücksichtigung der Salzburger Situation, ZfV 1995, 609 ff [616]) kann – unabhängig vom Verkauf vor oder erst nach einer solchen Widmung – nur der Baugrundwert zur Beurteilungsgrundlage für die *laesio enormis* erhoben werden, erwirbt doch die Gemeinde ein zu Bauland erklärtes Grundstück und kann dieses auf dem Realitätenmarkt entsprechend weiterverwerten. In Verträgen mit Gemeinden sind dabei aber auch Naturalleistungen der Gemeinde wie die Aufschließung zu berücksichtigen; auch die Orientierung an den Richtpreisen für die Wohnbauförderung ist so lange nicht als Verstoß gegen zivilrechtliche Preisbestimmungsgrundsätze zu beurteilen, als auf dieser Grundlage tatsächlich am freien Realitätenmarkt Transaktionen stattfinden. Erklärt sich die Gemeinde bloß zur Zahlung des Grünlandpreises bereit oder verlangt sie sogar unentgeltliche Grundabtretung, kann die *Gute-Sittenklausel* verletzt sein (*Binder*, a. a. O. 615 F).

Im vorliegenden Fall ist sowohl der Vertrag zwischen den Klägern und der Gemeinde F***** vom 21. 1. 1994 als auch der zwischen den Streitparteien im Juli 1994 geschlossene Vertrag nach der rechtswirksamen Widmung der davon betroffenen Liegenschaftsteile in erweitertes Bauland abgeschlossen worden. Schon deshalb kann als Grundlage für die Beurteilung kein anderer Preis als der Marktwert für vergleichbares Bauland zur Errichtung sozialen Wohnbaus herangezogen werden. Die vorstehenden Ausführungen können dabei unabhängig davon berücksichtigt werden, daß zwischen den Klägern und der Gemeinde keine privatrechtlichen Verträge zur Erzielung von raumordnungspolitischen Entwicklungszielen geschlossen wurden, weil bei der Ermittlung des gemeinen Werts im Sinne des § 934 ABGB auch berücksichtigt werden muß, daß die verkaufte Liegenschaft für Zwecke des sozialen Wohnbaus vorgesehen ist. Daß sie unter diesem Aspekt durch die vorliegende Preisvereinbarung verkürzt wurden, haben die Kläger ausreichend behauptet. Das Fehlen von Feststellungen über diesen Vergleichspreis muß daher zur Aufhebung und Rückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht führen.“

Zur zivilrechtlichen Problematik der Fälle darf ich noch auf den Aufsatz von *Dullinger*, Vertragsraumordnung aus privatrechtlicher Sicht, ZfV 1997, 11, hinweisen.

Inzwischen hat der VfGH mit Erk vom 13. 10. 1999, V 29/99, JBI 2000, 162 wesentliche Teile der Sbg Vertragsraumordnung aufgehoben (und darauf gestützte Verordnungen des Landes und einer Gemeinde). Dabei ist in den anschließenden öffentlichen Stellungnahmen der zentrale erste Angriffspunkt des VfGH etwas überbetont worden, nämlich daß die *zwingende* Verbindung von Widmung und privatrechtlichem Vertrag das Entscheidende sei. Wenn andere Bundesländer ihre Regelung

gen damit zu verteidigen suchen, daß dort ein solcher Koppelungszwang fehle, so soll doch auf den letzten Teil des Erkenntnisses hingewiesen werden, der gleichheitsrechtliche Bedenken gegen *jede* Art von Koppelung von Widmungen mit privatrechtlichen Verträgen artikuliert. Es seien daher die Leitsätze des VfGH-Erkenntnisses aus JBI 2000, 162 zitiert:

„Die Bestimmungen über die sogenannte Vertragsraumordnung ordnen zwingend eine Verbindung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde zur Verwirklichung der in der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele mit hoheitlichen Maßnahmen der Gemeinde an. Eine derartige zwingende Verknüpfung privatwirtschaftlicher Maßnahmen mit hoheitlichen Maßnahmen ist vom System der Bundesverfassung nicht vorge-
sehen.

Die in Prüfung gezogenen Bestimmungen machen im Ergebnis die hoheitlichen Maßnahmen der Gemeinde in Verordnungsform vom Inhalt privatrechtlicher Verträge abhängig, wodurch die Raumordnungspläne in Verordnungsform der notwendigen gesetzlichen Grundlage eintraten. Sie widersprechen daher dem Legalitätsprinzip.

Die dargestellte Verknüpfung hoheitlicher und privatrechtlicher Rechtsformen unterläuft den Rechtsschutz und widerspricht damit dem Rechtsstaatsprinzip.

Der mit den in Prüfung gezogenen Bestimmungen bewirkte und unverhältnismäßige Eigentums Eingriff steht zu Art 5 StGG und Art 1 I. ZP MRK in Widerspruch.

Es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür, daß Grundstücke, an deren Bebauung ein raumordnungsfachliches Interesse besteht, dann gerade nicht als Bauland ausgewiesen werden dürfen, wenn sich der Grundeigentümer weigert, eine Verwendungsvereinbarung oder Übertragungsvereinbarung abzuschließen. Es treffen daher auch die gleichheitsrechtlichen Bedenken zu.“

Es ist also zu hoffen, daß dieser unselige Weg, die unbestreitbaren Probleme des Hortens von Bauland mit einer dubiosen Verquickung von Druck und finanziellem „Mitschneiden“ mit Mitteln des Privatrechts in den Griff zu bekommen, irgendwann durch eine rechtsstaatlich akzeptable öffentlich-rechtliche Regelung abgelöst wird.

IV. Varia

Da in der Regel auch einige Immobilienmakler unter Ihnen sind, mag ein Hinweis auf die E des OGH 6 Ob 227/99x vom 21. 9. 1999, JBI 2000, 314 gestattet sein. Der Leitsatz:

„Für die Richtigkeit einer bloß weitergegebenen Information eines Dritten, insb eines von zwei Auftraggebern, haftet der Makler grundsätzlich nicht. Wenn für den Makler keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben und ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet. Er darf lediglich nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt, trifft den Makler nicht.“

In der Sache ging es um die Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung. Der Makler hatte in den

Verhandlungen mit der Käuferin ein Schreiben vorgelegt, das an die Verkäuferin gerichtet war (Herkunft von der Hausverwaltung) und in dem zwei Pfandrechte mit Null beziffert waren, obwohl im Grundbuch in diesem Rang noch sehr hohe Belastungen mit Höchstbetragshypotheken aufschienen (je 5,5 und 5 Mio). Obwohl die Verkäuferin Lastenfreistellung zugesagt hatte, blieben schlußendlich, weil die beiden Pfandrechte in Wahrheit noch teilweise forderungsbekleidet waren, ca. 150.000,- Schilling an der Käuferin „hängen“. Die Klage der Käuferin gegen den Makler lehnte der OGH aus den vorgetragenen Gründen ab.

Und gleich noch ein Fall, in dem der Sachverständige schuldlos war: OGH 15. 2. 2000, 5 Ob 29/00a, JBI 2000, ... Ein Mieter schreibt seinem Hauseigentümer/Vermieter, aus der Decke rinne Wasser. Die Hausverwaltung entsendet daraufhin einen Spengler, der erklärt, das sei harmlos, man werde den Wasserschaden suchen. Als der Mieter vorsichtig auf Sprünge am Plafond und an den Wänden hinwies, man möge einen Baufachmann beiziehen, schrieb die Hausverwaltung, so etwas sei in Altbauten nicht ungewöhnlich.

Wenig später fiel dem Mieter die gesamte Decke in die Wohnung: S 300.000,- Schaden. Nach § 1319 ABGB müßte der Vermieter beweisen, daß ihn am Einsturz kein Verschulden trifft. Der OGH hält dem Vermieter mit Recht vor, daß er wußte, daß schon vor Jahrzehnten die Deckenträme wegen Vermorschung verstärkt werden mußten, und den Sachverständigen darauf nicht hingewiesen habe. Deshalb dürfe er sich auch nicht bloß auf dessen Urteil verlassen, die Sache sei harmlos.

Mit 2 Ob 334/98a vom 25. 11. 1999 hat der OGH zur Bewertung einer Leitungsservitut Stellung genommen. Der Eigentümer, der eine Erdgasleitung und die in deren Schutzstreifen nötigen Nutzungseinschränkungen dulden mußte, hatte geltend gemacht, deswegen auch 100.000,- S eingebüßt zu haben, die ihm ein Dritter für die Nichtausübung einer Option auf einen Gastronomiestand geschuldet hätte, wenn nicht die Gasleitung den Bau ohnehin verhindert hätte. Der OGH gab dieser Forderung, falls die Fakten erweislich sein sollten, im Prinzip recht. Die Ausführungen zur Bemessung der Wertminderung im übrigen bewegen sich im üblichen Rahmen.

Ebenso wie die vorige betrifft auch die E 1 Ob 245/99g vom 22. 10. 1999 einen oberösterreichischen Fall. Hier ging es um die Entschädigung dafür, daß der Betreiber einer inzwischen stillgelegten und sanierungsbedürftigen Deponie Untersuchungen zur Feststellung der Bodenverhältnisse zu dulden hat. Das Berufungsgericht hatte – im Gegensatz zum Erstgericht – verneint, daß der Deponiebetreiber daraus überhaupt einen Nachteil erlitten habe. Dem hat sich der OGH im Grundsatz angeschlossen; interessant mag vielleicht sein, daß der unterliegende Antragsteller (Betreiber) dennoch dem Antragsgegner (öffentliche Hand) keine Kosten erstatten muß, da von einem „ungerechtfertigten Einschreiten“ iSv § 44 EISBEG keine Rede sein könne.

OGH 8 Ob 247/98a vom 15. 4. 1999 spielt in der Getränkeindustrie. Ein ausgeschiedener Komplementär einer KG begehrt das Auseinandersetzungsguthaben laut Gesellschafts-

vertrag. Umstritten waren – auf der Basis einer Vertragsklausel, wonach bei Berechnung des Auseinandersetzungs Guthabens stille Reserven aufzulösen seien – die Liegenschaftsbewertung und die Bewertung der Leergebinde. Der OGH bestätigte im den Standpunkt der zweiten Instanz (durch Zurückweisung der Revision), wonach die Gebinde mit Verkehrswert minus Rückstellung für Pfandverbindlichkeiten anzusetzen seien und bei Grund und Boden der Verkehrswert und nicht ein (höherer) „Wiederbeschaffungswert“ anzusetzen sei. Die Entscheidung mag als Beispiel für den vom LBG ausdrücklich bedachten Fall angeführt werden, daß sich Regelerwertungen verbieten, soweit „Gesetz oder Rechtsgeschäft“ anderes vorsehen.

OGH 1 Ob 349/98z vom 19. 1. 1999, JBl 1999, 672, publiziert auch in SV 1999, H. 1, 32 mit Anm. *Krammer* befaßt sich mit dem Zeitbedarf für ein ärztliches Gutachten in einem Sachwalterschaftsverfahren. Ich trage nur den Leitsatz vor:

„§ 415 ZPO billigt dem Gericht einen Zeitraum von vier Wochen nach Schluß der Verhandlung zu, ein vorbehaltenes Urteil – in schriftlicher Abfassung samt den vollständigen Entscheidungsgründen – der Geschäftsabteilung zur Ausfertigung zu übergeben. Diese Frist für die Abfassung einer Entscheidung, der gewöhnlich ein mehr oder weniger umfangreiches Beweisverfahren vorausgegangen ist, kann auf den im Durchschnitt einzuräumenden Zeitbedarf für die schriftliche Abfassung und Abgabe eines Gutachtens nach Beendigung der Befundaufnahme übertragen werden, weil die Anforderungen an die Abfassung eines Urteils unter Erörterung der Beweisergebnisse jenen der Gutachtenserstattung unter Verarbeitung des erhobenen Befunds vergleichbar sind.“

In 1 R 587/98i vom 10. 3. 1999, AnwBl 1999, 502 hatte sich das HG Wien mit der Frage zu befassen, ob ein Versicherter, dessen Maschinenbruchversicherer Deckung mit dem Argument verweigerte, es handle sich um normale Abnutzung, die Kosten eines Privatgutachters als vorprozessuale Kosten im Deckungsprozeß verrechnen könne. Das HG Wien hat das mit Zustimmung von *Pfersmann* bejaht.

Und als Abschluß noch eine Entscheidung des deutschen BGH – X II Z R 150/97 vom 28. 4. 1999, JZ 1999, 1057 – zust. *Bülow*. Zwar kennt das BGB die *laesio enormis* nicht, doch kann ein auffälliges Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung Sittenwidrigkeit oder Wucher beim Vertragsschluß, hier: Gaststättenpachtvertrag, begründen: Die dem BGH vorliegende Frage war, ob die Ermittlung des angemessenen Pachtzinses nach der sog. EOP-Methode (ertragsorientierte Pachtwertfindung) erfolgen dürfe. Das hat der BGH mit – auszugsweise – folgenden Erwägungen verneint:

„Der für die Beurteilung nach § 138 Abs. 1 BGB maßgebliche objektive Pachtwert des Anwesens L-Str. ist danach grundsätzlich als Vergleichswert auf der Grundlage der marktüblichen Pachtzinsen für vergleichbare Objekte zu bestimmen (...)

b) Dem wird das angefochtene Urteil nicht gerecht. Denn das Berufungsgericht hat den objektiven, orts- bzw. marktüblichen Wert des Pachtobjekts nicht ermittelt. Die von ihm angewandte (wenn auch zum Teil inhaltlich korrigierte) EOP-Methode ist hierzu von ihrem Ansatz her nicht bestimmt und auch nicht geeignet.

Zwar ist nach allgemeinen Grundsätzen die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode generell dem – insoweit sachverständig beratenen – Tatrichter vorbehalten. Seine Entscheidung kann von dem Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob sie gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht. Letzteres ist hier aber der Fall. Die der Entscheidung des OLG zugrundegelegte EOP-Methode ist ausdrücklich dafür vorgesehen, den Pachtwert ertragsorientiert im Sinne der Gebrauchsvorteile für den Pächter zu bestimmen. (...) Ausgehend von statistischen Durchschnittswerten und nach zwar fallspezifischen, aber pauschalen Korrekturen ermittelt sie, bei welchem Pachtzins ein durchschnittlicher Pächter unter Berücksichtigung seiner gesamten Unkosten und eines als angemessen eingestuften Gewinns die Gaststätte rentabel führen kann. Eine solche Überprüfung mag angebracht sein, um einem potentiellen Pächter oder auch einer um eine Finanzierung angegangenen Bank Anhaltspunkte zu liefern, ob der Abschluß des beabsichtigten Pachtvertrages wirtschaftlich sinnvoll ist. Der tatsächlich zu erzielende Marktpreis hängt aber nicht von einer solchen Rentabilitätsberechnung ab. Er richtet sich vorrangig nach Angebot und Nachfrage. Ist in einem bestimmten Gebiet das Angebot klein und die Nachfrage groß, wird der erzielbare Pachtzins steigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Pachtzins in dieser Höhe nach der EOP-Methode angemessen wäre. Ist der vereinbarte Pachtzins höher als der nach der EOP-Methode errechnete, kann das auch daran liegen, daß bei der gegebenen Marktsituation der ohne weiteres erzielbare Pachtzins aus betriebswirtschaftlicher Sicht eigentlich zu hoch ist.

Würde mit dem *OLG* der nach der EOP-Methode errechnete Pachtzins bei der Prüfung der Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB als Vergleichsmaßstab herangezogen und bei einer Überschreitung dieses Wertes um einen bestimmten Prozentsatz zwingend Sittenwidrigkeit angenommen, ließe das im Ergebnis darauf hinaus, einen an betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsbewertungen orientierten Preisrahmen für den Abschluß von Gaststättenpachtverträgen zu normieren, mit dem – weitgehend ohne Rücksicht auf die besondere Marktsituation des konkreten Objektes – in die freie Preisbildung des Marktes regulierend eingegriffen würde. Damit würde der Regelungsbereich des § 138 Abs. 1 BGB überschritten.“

Bülow hat dem zugestimmt.

Daß die Wahl der Bewertungsmethode dem Richter obliege, würde in der österreichischen Rechtsprechung wohl nicht so zu finden sein; hier wird sie mangels gesetzlicher Vorgaben eher sogleich dem Sachverständigen überlassen. Daß aber jedes Wertermittlungsverfahren sich daran messen lassen muß, ob es wirklich zum Verkehrswert führt (wenn dieser im Prinzip maßgeblich ist), kann nur nachdrücklich unterstrichen werden.

Korrespondenz:
o. Univ. Prof. Dr. Peter Rummel
Institut für Zivilrecht der Universität Linz
4040 Linz-Auhof

Unternehmensbewertung im Zusammenhang mit Immobilien

1. Aktuelle Anforderungen an die Unternehmensbewertung im Grundsätzlichen aus betriebswirtschaftlicher Sicht

Die Bewertung von ganzen Unternehmen ist betriebswirtschaftlich zunehmend – und zwar auch zunehmend einhellig – von drei wesentlichen Tendenzen geprägt:

Erstens wird der Unternehmenswert als Ausdruck der Fähigkeit des Unternehmens gesehen, **zukünftige Erträge** zu erwirtschaften; also einen Ertragswert zu generieren. Die Substanz des Unternehmens (wie materielle oder immaterielle Vermögensgüter) hat insofern nur Hilfswertfunktion, als daß sie grundsätzlich in die Unternehmenswertermittlung „nur“ indirekt über ihren Wertbeitrag für die künftige Ertragserzielung des Unternehmens eingeht.

Zweitens wird die bei der Ermittlung dieses Unternehmenswertes im Sinne eines zukünftigen Ertragswertes betriebswirtschaftlich empfohlene Vorgangsweise zunehmend von **finanzwirtschaftlichen Kriterien** bestimmt; dies mit dem Ziel, im Ertragswert die auf den Bewertungsstichtag diskontierten finanziellen Überschüsse (im Sinne von Cash-flows) des Unternehmens abzubilden;¹ genauer gesagt eigentlich jene, die auch in den Verfügungsbereich der Eigentümer fließen (können).²

Drittens finden sich zunehmend Bestrebungen, die für diese Bewertungen relevanten und aus der betrieblichen Finanzwirtschaft abgeleiteten bzw. abzuleitenden Komponenten der Unternehmensbewertung sowie die dabei zu wählende Vorgangsweise entsprechend zu **institutionalisieren** (und damit auch tendenziell in Richtung einer **Objektivierung** zu wirken).³

2. Empirische Erfahrungen aus betriebswirtschaftlicher Sicht zur Verwendung von Unternehmensbewertungsverfahren

Die im vorangegangenen Abschnitt beschriebene Tendenz, betriebswirtschaftlich den Unternehmenswert als Repräsentant für die zukünftig nachhaltig erzielbaren Erfolge bzw. finanziellen Überschüsse eines Unternehmens zu sehen, läßt sich bereits seit längerem empirisch nachweisen (vgl. Abb. I).

o. Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Nadvornik ist Leiter der Abteilung für Betriebliche Finanzierung, Geld- und Kreditwesen am Institut für Wirtschaftswissenschaften der Universität Klagenfurt; Univ.-Lektor Mag. Dr. Reinhard Schwarz ist selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Steyr sowie stellvertretender Vorsitzender des Fachsenates für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Demnach werden nach der folgenden, aus dem Jahr 1994 von Peemöller/Bömelburg/Denkman stammenden, Untersuchung in der Unternehmensbewertungspraxis überwiegend Ertragswertverfahren angewendet. Aus der Erfahrung der Autoren kann dazu angemerkt werden, dass sich bis dato in der Praxis sicherlich im Allgemeinen und insbesondere im Bereich der M&A-Beratungen sowie gerade auch im Rahmen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften eine beträchtliche Verschiebung vom Ertragswertverfahren i.e.S. (vgl. Fußnote 1) zugunsten der stärker finanzwirtschaftlich orientierten diskontierten Cash-flow-Verfahren (DCF-Verfahren) ergeben hat; zur Dominanz von Ertragswertverfahren i.e.S. und den DCF-Methoden in der jüngeren Bewertungspraxis liegen uns auch für Österreich empirische Nachweise vor⁴.

Es ist daher nur konsequent, wenn – wie in Abschnitt 1 angesprochen – eine entsprechende Institutionalisierung dieser stärker finanzwirtschaftlich orientierten Methodik der Unternehmensbewertung implementiert wird.

Abb. I⁵

Empirische Erhebungen betreffend die praktische Anwendung relevanter Verfahren der Unternehmensbewertung:

	WP	MA	UB	IB	BU	IU	BA	Gesamt
Reproduktionswert	0%	1%	0%	0%	0%	0%	4%	1%
Liquidationswert	8%	1%	2%	1%	0%	0%	1%	2%
Substanzwertverfahren	3%	3%	8%	3%	1%	4%	3%	4%
Ertragswertverfahren i.e.S.	80%	72%	15%	1%	45%	42%	40%	39%
Kombinationsverfahren	0%	6%	1%	0%	0%	1%	0%	1%
DCF-Methoden	4%	14%	57%	46%	34%	39%	23%	33%
„APV“-Ansatz	0%	0%	1%	1%	6%	0%	0%	1%
Börsenwert	1%	0%	3%	17%	4%	3%	12%	6%
Vergleichspreise	2%	3%	7%	24%	6%	3%	10%	8%
Umsatzverfahren	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	0%
Vergleichszahlen	2%	0%	5%	7%	4%	8%	5%	5%

Legende: WP Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
 MA M & A - Beratungen
 UB Unternehmensberatung
 IB Investmentbanken
 BU Beteiligungsunternehmen
 IU Industrieunternehmen
 BA Banken

3. Die wesentlichen Komponenten betriebswirtschaftlicher (insbesondere finanzwirtschaftlicher) Unternehmensbewertungsverfahren

3.1 Allgemeines

Kernüberlegung der betriebswirtschaftlichen Unternehmenswertermittlung ist es, den Ertragswert des Unternehmens aus den zukünftigen, jährlichen Erfolgen des Unternehmens zu ermitteln, wobei diese Erfolge – um entsprechend vergleichbar zu werden – auf den Bewertungszeitpunkt (t_0) abgezinst (diskontiert) werden.⁸ Der Diskontierungsfaktor bemißt sich dabei grundsätzlich nach einer entsprechenden Alternativenanlage; i.d.R. wird dabei ausgehend vom festverzinslichen Anleihertrag aus Emissionen von Schuldnern erster Bonität (SMR) durch eher pauschale Zu- bzw. Abschläge (insbesondere betreffend Risiko-, Immobilitätsnachteile, Inflations-, Steuervorteile) die Vergleichbarkeit zwischen Anleihertrag und Unternehmenserfolg bzw. -investition hergestellt. Formelmäßig vereinfacht:

$$E = e_1 \cdot v + e_2 \cdot v^2 + \dots + e_m \cdot v^m + \frac{e_z}{i} \cdot v^m$$

$$U = E + W$$

Legende:

U	=	Unternehmenswert
E	=	Ertragswert
e_1, e_2, \dots, e_n	=	Periodenerfolg (Jahreserfolg)
e_z	=	gleichbleibender Periodenerfolg (Jahreserfolg)
t	=	Zeitfaktor
$i = \frac{p}{100}$	=	Kapitalisierungszinssatz
$v = \frac{1}{1+i}$	=	Abzinsungsfaktor
W	=	Wert des nicht betriebsnotwendigen Vermögens

Bei einer stärker finanzwirtschaftlich orientierten Unternehmenswertermittlung werden die zukünftigen jährlichen Erfolge durch die zukünftigen jährlichen Cash-flows des Unternehmens repräsentiert. Die Diskontierung wird in Anlehnung an Erfahrungen aus dem Kapitalmarkt in Verbindung mit Prämissen der Kapitalmarkttheorie (insbesondere dem Capital Asset Pricing Model – CAPM) bemessen.

Dementsprechend könnte etwa der Unternehmenswert wie folgt ermittelt werden:

$$\begin{aligned}
 & \text{Cash-flow des Jahres 1} / (1 + i)^1 \\
 + & \text{Cash-flow des Jahres 2} / (1 + i)^2 \\
 + & \text{Cash-flow des Jahres 3} / (1 + i)^3 \\
 + & \text{Cash-flow des Jahres m} / (1 + i)^m \\
 + & \text{Residualwert} \left[\frac{\text{Cash-flow}_z}{i} / (1 + i)^m \right]
 \end{aligned}$$

Ertragswert (E)

U = E + W

Legende: siehe oben

3.2 Der Cash-flow im Sinne finanzwirtschaftlicher Unternehmensbewertung

Der Cash-flow in o.a. Schema wird als Rückfluß auf das im Unternehmen eingesetzte Eigenkapital verstanden (Flow to Equity):⁹

Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern			
-	Fremdkapitalzinsen		
=	Operatives Ergebnis vor Steuern		
-	Steuern auf das operative Ergebnis		
=	Operatives Ergebnis nach Steuern		
+	Abschreibungen		
±	Veränderungen im Working Capital		
-	Investitionen		
+	Desinvestitionen		
+	Kreditaufnahme		
-	Kredittilgungen		
=	Flow to Equity		

3.3 Der Diskontierungsfaktor im Sinne finanzwirtschaftlicher Unternehmensbewertung

Der Kapitalisierungszinssfuß bzw. Diskontierungsfaktor (i oder i_{EK}) wird dabei aus der Rendite einer entsprechenden Alternativenanlage (im Vergleich zum Investment in das Unternehmen) abgeleitet; und zwar nach folgender finanzierungstheoretischer Erkenntnis:

Das zu bewertende Unternehmen muß für das Eigenkapital des Investors eine Rendite bringen, die sich aus der Rendite für risikolose Anlagen (= festverzinsliche Anleihen bzw. Rentenpapiere) und einer spezifischen Risikoprämie zusammensetzt; wobei sich letztere aus der Risikosituation für entsprechend gestreute (= diversifizierte) Investments in Unternehmen, somit aus dem Marktportefeuille (etwa repräsentiert durch einen Marktindex wie DAX etc.) und der besonderen (nicht wegdiversifizierbaren) Risikosituation des zu bewertenden Unternehmens (β -Faktor) ergibt.⁹ Der Beta-Faktor (β -Faktor) ist dabei also das Maß für das allgemeine (systematische) Risiko eines spezifischen (bzw. des zu bewertenden) Unternehmens.¹⁰

Formelmäßig:"

$$i_{EK} = i_{RF} + \beta (i_{RM} - i_{RF})$$

Legende:

i_{EK}	=	Renditeforderung der Eigenkapitalgeber
i_{RF}	=	Rendite risikoloser Anleihen bzw. Rentenpapiere
i_{RM}	=	Rendite für diversifizierte Veranlagungen in Unternehmen (Marktportefeuille) – Markttrendite
β	=	Maß für das systematische Risiko des zu bewertenden Unternehmens
$(i_{RM} - i_{RF})$	=	Marktrisikoprämie

Ohne hier eine tiefere Erläuterung dieser Prämissen und ihrer Anwendbarkeit anschließen zu können,¹² wird – um eine Vorstellung der Größenordnungen der Marktrisikoprämie zu geben – eine u.E. sehr repräsentative Studie von *Stehle* zugrundegelegt; danach ergibt sich die Marktrisikoprämie als Differenz von Aktienrenditen einerseits und Rentenrenditen andererseits für die BRD wie folgt (vgl. Abb. II):

Abb. II

Renditen bei unterschiedlichen Zeiträumen (in Prozent):¹³

Renditen nach Zeiträumen (in %)					
		nominal		real	
		Aktie	Rente	Aktie	Rente
1948 – 1998	Mittelwert	10,41	6,83	6,85	3,86
1948 – 1954	Mittelwert	4,57	5,23	- 0,04	4,10
1953 – 1992	Mittelwert	11,49	6,72	8,1	3,44
1968 – 1998	Mittelwert	10,89	7,60	7,16	3,98

Zu dieser Ermittlung des **Diskontierungszinsfußes** nach den **kapitalmarktorientierten** Kriterien sei abschließend angemerkt:

Problematisch ist in diesem Zusammenhang insbesondere, daß aufgrund des nicht gegebenen vollkommenen Kapitalmarktes und der oftmaligen Notwendigkeit, nicht börsennotierte Unternehmen zu bewerten, die Repräsentativität eines so gewonnenen Kapitalisierungszinsfußes für den konkreten Bewertungsfall fragwürdig bleibt.¹⁴

Daraus darf aber nicht auf die Ablehnung dieser Vorgangsweise geschlossen werden. Es ist vielmehr zu bedenken, daß die dargestellte Ermittlung des Zinsfußes i.d.R. zu erhöhter Objektivität in seiner Zusammensetzung führt und damit zu mehr Bewertungstransparenz – vor einer **unreflektierten** Übertragung der Kapitalmarktgrößen auf den konkreten Bewertungsfall sei aber gewarnt.

Die traditionelle – eher pauschale – Bemessung¹⁵ des Kapitalisierungszinsfußes soll daher nicht a priori verworfen werden, sondern ist jedenfalls gezwungen, sich einer kritischeren Beurteilung im Sinne der o.a. – finanzwirtschaftlichen – Kriterien zu unterziehen.

4. Die betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung im Verhältnis zu den Wertermittlungsverfahren des Liegenschaftsbewertungsgesetzes

In o.a. Erläuterungen (Abschnitt 2) wurden Verfahren der Unternehmensbewertung aufgelistet, die im Rahmen der praktischen Durchführung von Bewertungen ganzer Unternehmen eingesetzt werden.

Diese Auflistung führt u.a. auch begrifflich jene Verfahren an, die zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften i.S. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes¹⁶ explizit genannt werden, nämlich:

a) das Vergleichswertverfahren (§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz),

b) das Ertragswertverfahren (§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz),
c) das Sachwertverfahren (§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Nach *Kranewitter*¹⁸ können die drei Verfahren als gleichrangig angesehen werden und es soll danach der Verkehrswert einer Liegenschaft entweder nur aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden; oder einer dieser Werte wird in seiner Bedeutung entsprechend gewichtet, so daß er dadurch den Verkehrswert stärker beeinflusst.

In diesem Zusammenhang sei noch besonders die in § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz genannte Maxime für die Bewertung von Liegenschaften hervorgehoben, wonach „für die Bewertung ... Wertermittlungsverfahren anzuwenden [sind], die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.“¹⁹ Als solche Verfahren kommen gemäß leg. cit. insbesondere die eben oben unter a) bis c) angeführten Verfahren in Betracht bzw. mehrere von ihnen. Der Sachverständige hat bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten, bzw. den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.²⁰

Die **betriebswirtschaftlich** aktuelle, dem Stand der Wissenschaft und der überwiegenden Praxis entsprechende Verfahrensweise der Unternehmenswertermittlung sieht vor, den Unternehmenswert aus dem **Ertragswert**²¹ des Unternehmens **zuzüglich dem Wert des nicht betriebsnotwendigen Vermögens** zu ermitteln.

Der Unternehmenswert aus betriebswirtschaftlicher Sicht repräsentiert dann insofern gleichsam den Verkehrswert eines Unternehmens als er auf einen objektivierten, von den individuellen bzw. ideellen Wertvorstellungen betroffener Parteien unabhängigen, Wert des Unternehmens abstellt.²²

Der Unternehmenswert ergibt sich grundsätzlich aus den Erfolgen bzw. finanziellen Überschüssen, die bei Fortführung des Unternehmens und Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens voraussichtlich erwirtschaftet werden. Nur für den Fall, daß der diskontierte Wert der Überschüsse, die sich bei Liquidation des gesamten Unternehmens ergeben (= Liquidationswert), den Fortführungswert übersteigt, kommt der Liquidationswert in Betracht.²³

Dem Sachwert (Substanzwert) der im Unternehmen eingesetzten materiellen und immateriellen Vermögensgüter kommt demnach bei der Ermittlung des Unternehmenswertes aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine eigenständige Bedeutung zu. Die **Auswirkungen** der im Unternehmen eingesetzten Substanz auf den Erfolg (auf die finanziellen Überschüsse) des Unternehmens sind natürlich sehr wohl zu berücksichtigen.²⁴ Dies bedeutet aber nicht, daß – in gewissen Ausnahmefällen – betriebswirtschaftliche Aufgabenstellungen nicht doch den Substanz-(Sach-)wert als Unternehmenswert zulassen, bzw. sogar erfordern.²⁵

Aufgrund der – in betriebswirtschaftlicher Sicht grundsätzlich – fehlenden Eigenständigkeit des Substanzwertes kann Mischwertverfahren als Unternehmensbewertungsverfahren aus

Ertrags- und Substanzwert (wie etwa dem arithmetischen Mittel aus Substanz- und Ertragswert) logischerweise keine Bedeutung mehr zukommen.²⁶

Wenn in betriebswirtschaftlicher Sicht der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Unternehmen (Vergleichswert bzw. Vergleichswertverfahren) zur Unternehmenswertermittlung nur untergeordnete Bedeutung hat, so liegt dies grundsätzlich daran, daß es keine ausreichenden Vergleichsobjekte gibt. Liegen diese jedoch vor bzw. annähernd vor, können die danach bekannten Vergleichswerte zur Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswertes herangezogen werden; die Relevanz des o.a. Ertragswertes als Repräsentant des Unternehmenswertes ist aber davon unabhängig zu sehen.

In der Folge ist nun darauf einzugehen, wie diese Ertragswertorientierung der Unternehmenswertermittlung bei Unternehmen mit (beträchtlichem) Immobilienbesitz umzusetzen ist; dabei ist auch ausführlicher auf die diesbezügliche Behandlung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens einzugehen.²⁷

5. Die Differenzierung zwischen betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Immobilien

Die betriebswirtschaftliche Literatur zur Unternehmensbewertung ist vom „Grundsatz der gesonderten Bewertung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens“ dominiert;²⁸ da es regelmäßig in keinem zwangsläufigen Zusammenhang zum Unternehmensertragswert stehe, sei es aus der Substanz herauszulösen, um es unter Berücksichtigung seiner bestmöglichen Verwertung zu bewerten.

Die Abgrenzung des nicht betriebsnotwendigen Vermögens kann funktional oder wertbezogen erfolgen.

5.1 Funktionale Abgrenzung

Vermögensgegenstände, die frei veräußert werden können, ohne daß die eigentliche Unternehmensaufgabe berührt würde, können funktional abgegrenzt werden. Das nicht betriebsnotwendige Vermögen ist dann Überschußsubstanz außerhalb des funktionalen Zusammenhangs der Werte im Betriebsgeschehen.

5.2 Wertbezogene Abgrenzung

Liegt der Wertbeitrag des gegenständlichen Vermögens im Rahmen der Ertragsbewertung unter dem Nettoliquidationserlös für das Vermögen, so ist bei wertbezogener Abgrenzung solches als nicht betriebsnotwendiges Vermögen wertbezogen abzugrenzen.²⁹

Siepe sieht die funktionale Abgrenzung als taugliches Kriterium im Rahmen der Unternehmensbewertung und stützt sich dabei auf *Großfeld*, *Piltz* und *Weiss*.³⁰ Er sieht das Verhältnis aus dem Beitrag des Vermögens zum Zukunftserfolgswert einerseits und Nettoliquidationswert andererseits dann für ausschlaggebend an, wenn zweifelhaft ist, ob die gegenständlichen Vermögensteile tatsächlich im Rahmen der betrieblichen Leistungserstellung erforderlich sind.³¹

Ein praktisches Beispiel für einen derartigen Abgrenzungsfall wäre eine Produktionsstätte, die in einem Stadtgebiet in sehr guter Einzelhandelslage liegt. Weiters wird angenommen, daß die Produktionsanlage mit voller Kapazität gefahren wird. Die Lage der Produktionsstätte ist historisch begründet, die Qualität des Standortes als Handelsstandort ist rund um die Produktionsstätte gewachsen. Aus funktionaler Sicht ist die Produktionsstätte eindeutig dem betriebsnotwendigen Vermögen zuzuordnen. Aus der Sicht einer wertbezogenen Abgrenzung kann sich durch die Vorteilhaftigkeit des Standortes für andere Verwendungszwecke ergeben, daß der Liquidationswert der Liegenschaft ihren Nutzwert im Rahmen der betrieblichen Produktion bei weitem übersteigt. Denkbar wäre auch, daß ein Ausmietungserlös die Beiträge der Liegenschaft zum Zukunftserfolg im Rahmen der Produktion bei weitem übersteigt. Die Beiträge im Rahmen des betrieblichen Geschehens wären in diesem Falle mit einer Ersatzmiete zu quantifizieren. Mit einzubeziehen wären durch eine allfällige Übersiedlung ausgelöste einmalige oder laufende Kosten.

5.3 Konsequenzen für die Unternehmensbewertung

Die Unterscheidung in betriebsnotwendiges und nicht betriebsnotwendiges Vermögen für Zwecke der Bewertung hat grundsätzlich am Bewertungszweck und an der Funktion des Gutachtens ausgerichtet zu sein.

Unstrittig ist, daß die **funktionale** Abgrenzung von nicht betriebsnotwendigem Vermögen zutreffend ist. Schwierig ist oft die tatsächliche Entscheidung, ob ein bestimmter Vermögensgegenstand im Rahmen der funktionalen Abgrenzung als nicht betriebsnotwendiges Vermögen auszuscheiden ist, weil er z. B. zwar nicht operativ im Betrieb verwendet wird, aber eine unbedingt notwendige Reserve darstellt.

Nicht mehr so eindeutig sind die Stellungnahmen zur **wertbezogenen Abgrenzung**, die Vermögen dann als nicht betriebsnotwendig ausscheiden, wenn der Nettoliquidationswert des Vermögens größer als die Veränderung des Barwertes der künftigen Zahlungsströme durch den Wegfall der Liegenschaft ist. Von der wertbezogenen Abgrenzung sind alle jene Vermögensgegenstände betroffen, die unzweifelhaft betrieblich genutzt werden, für die aber billigerer Ersatz gefunden werden könnte oder deren Wegfall zu wesentlich geringeren Einbußen im Ertragswert führen würde, als an Nettoveräußerungserlös für den Vermögensgegenstand lukriert werden könnte.

Dabei muß streng genommen sowohl eine Liquidation des jeweiligen Vermögensgegenstandes als auch dessen anderweitige Verwendung, wie beispielsweise eine Vermietung, möglich sein.

Geht man in der Betrachtung bis zum Extremfall, in dem der Nettoliquidationswert eines Vermögensgegenstandes bzw. mehrerer Vermögensgegenstände den gesamten Ertragswert des Unternehmens übersteigt, dann wird klar, daß entsprechend den allgemeinen Grundsätzen der Unternehmensbewertung der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet.³² In jenen Bereichen, in denen der Liquidationswert einzelner Vermögensgegenstände deren

jeweiligen Beitrag zum Ertragswert übersteigt, stellt sich – abgesehen vom o.a. Extremfall – die Frage der wertbezogenen Abgrenzung allerdings nur dann, wenn diese Vermögensgegenstände im betrieblichen Ablauf grundsätzlich substituierbar sind. In der praktischen Bewertung würde dies bedeuten, daß der Gutachter für jeden einzelnen Vermögensgegenstand zu prüfen hätte, ob der Barwert aus einer künftigen anderweitigen Verwertung oder der Barwert seines Beitrags im Rahmen des betrieblichen Ertragswertes größer ist.

Dies würde zu einer beträchtlichen Ausweitung des Bewertungsprozesses führen, kann aber unseres Erachtens für wesentliche Teile des Vermögens, etwa eben Immobilien, eine erforderliche Bewertungshandlung sein.

6. Die Bewertung betriebsnotwendiger Immobilien im Rahmen der Unternehmensbewertung

Die folgenden Überlegungen gehen von einer Ertragswertermittlung (vgl. FN 1) im Rahmen der Unternehmensbewertung aus.

Bei der Anwendung einer der Ertragswertmethoden (vgl. Abschnitt 3) sind betriebsnotwendige Immobilien durch die entsprechende Ausgabenersparnis bereits im Unternehmenswert abgebildet.

Üblicherweise wirkt sich ein entsprechender Immobilienbesitz senkend auf den Kapitalisierungszinssatz aus, wofür es zwei Gründe gibt:

- Der Geldwertungsabschlag wird an der Fähigkeit des Unternehmens bemessen, mit Geldwertänderungen fertig zu werden. Üblicherweise spricht man Immobilien eine solche Inflationsunabhängigkeit zu, was eine Erhöhung des Geldwertabschlages im Vergleich zu Unternehmen mit anderen Schwerpunkten bewirkt. Durch den Geldwertabschlag wird berücksichtigt, in welchem Ausmaß das Unternehmen anders als die Vergleichsanlage „Anleihe“ in der Lage ist, mit Geldwertänderungen fertig zu werden. Je größer diese Fähigkeit ist, um so mehr wird vom Anleihe-Nominalzins abgeschlagen.³³
- Umfangreicher Immobilienbesitz kann auch zu einer Reduktion des Risikozuschlages führen, wenn durch den Immobilienbesitz mit verringertem Risiko kalkuliert werden kann.³⁴

Ergänzend ist dazu festzustellen, daß u. a. auch die Finanzierungsstruktur Einfluß auf das Unternehmensrisiko und damit auf den Risikozuschlag nimmt. Während nämlich Immobilien eher ein geringes operatives Risiko im Vergleich zu anderen Unternehmensbereichen haben, ist häufig die Finanzierung diesem geringen operativen Risiko komplementär angepaßt; es wird nämlich die Liegenschaft mit einem höheren und damit risikanteren Fremdmittelanteil optimiert. Diesbezüglich ist eine gegenläufige Tendenz zur Absenkung des Risikozuschlages durch Immobilien gegeben.

Der Wert einer betriebsnotwendigen Immobilie wird im Barwert der durch den Besitz der Immobilie entfallenden Mietauf-

wendungen sichtbar. Diese Mietaufwendungen werden im Rahmen sowohl von zahlungsstromorientierten als auch periodenerfolgsorientierten Ertragswertverfahren mit dem Kapitalisierungszinssatz diskontiert.

Im folgenden wird das Wort „**Kapitalisierungszinssatz**“ für jenen Zinssatz verwendet, der im Rahmen der **Bewertung des gesamten Unternehmens** angewendet wird.

Der bei der **Ertragswertermittlung von Liegenschaften** zum Ansatz kommende Zins wird kurz „**Liegenschaftszinssatz**“ genannt.

Diesem Liegenschaftszinssatz kommt bei der Bewertung von Gebäuden besondere Bedeutung zu.³⁵ Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko ab, dem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Kranewitter gibt als mögliche Anhaltspunkte für diesen Zinssatz z.B. betreffend Wohn- und Geschäftshäuser 5,0% bis 5,5% bzw. Büro- und Geschäftshäuser 5,5% – 6,0% oder etwa Industriegrundstücke 6,0% – 7,0% an.

In besonderen Lagen kann es zu deutlich geringeren Kapitalisierungszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser kommen.³⁶

Auch ein Alternativenvergleich kann nach *Kranewitter* für den Ansatz des Liegenschaftszinses zum Tragen kommen.

In diesem Falle gleicht das Berechnungsschema prinzipiell³⁷ jenem des Kapitalisierungszinssatzes für Unternehmensbewertungen:

Sekundärmarktrendite:
– Geldwertanpassungsabschlag
+ Allgemeines Risiko
+ Geringe Mobilität der Investition
= Kapitalisierungszinssatz

Die Anwendung des Schemas mit konkreten Werten ist jedoch quantitativ i.d.R. immer spezifisch zu sehen, da beispielsweise das Geschäftsrisiko eine Liegenschaft betreffend üblicherweise wesentlich geringer gesehen wird als jenes von operativen Geschäftsbereichen. Auch innerhalb der Liegenschaften variiert bekanntermaßen die Risikoeinschätzung.³⁸

Der Liegenschaftszinssatz kann auch aus Kaufpreisen abgeleitet werden, indem Liegenschaftsreinerträge vergleichbarer Liegenschaften mit den Kaufpreisen für vergleichbare Liegenschaften ins Verhältnis gesetzt werden. In der BRD werden für diese Zwecke die Reinerträge von Liegenschaften (allerdings rein unverbindlich) im Anfrageweg erhoben und durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gesammelt.

Es kommt daher in praxi häufig zu einer Differenz zwischen jenem Zinssatz, der im Rahmen einer Unternehmensbewertung für ein gesamtes Unternehmen anzusetzen ist und jenem Zinssatz, der als Liegenschaftszinssatz auf eine bestimmte Liegenschaft anzuwenden ist.

7. Die Bewertung nicht betriebsnotwendiger Immobilien im Rahmen der Unternehmensbewertung

KFS/BW 1 sieht vor, daß nicht betriebsnotwendige Vermögensteile gesondert erfaßt und bewertet werden; sie sind mit dem Nettoveräußerungserlös anzusetzen, und es sind die steuerlichen Konsequenzen, die sich bei der Veräußerung ergeben, zu berücksichtigen.³⁹ Dabei ist vom Grundsatz der bestmöglichen Verwertung auszugehen.

Wenn nicht unmittelbar zeitnah zum Bewertungsstichtag die Liquidation eingeleitet und abgewickelt werden kann, so ist im Rahmen eines Liquidationskonzeptes ein Liquidationszeitraum zu ermitteln und der Liquidationserlös abgezinst anzusetzen.⁴⁰

8. Der Bewertungsansatz nach *Terhürne* als umfassender Lösungsansatz zur Bewertung von Unternehmen mit Immobilienbesitz

8.1 Grundlegende Konzeption

Terhürne versucht, für die genannten Problemkreise einen Lösungsvorschlag in Form eines eigenen Bewertungsansatzes zu präsentieren.⁴¹

Dabei definiert er getrennte Geschäftsbereiche, nämlich einen

- „Operativen Geschäftsbereich“ und einen
- „Geschäftsbereich Immobilien“.

Aufwendungen und Erträge bzw. Einnahmen und Ausgaben, die mit den **Immobilien** zusammenhängen, werden diesen zugeordnet, die **restlichen Aufwendungen und Erträge bzw. Einnahmen und Ausgaben dem operativen Bereich**. Der Leistungsaustausch zwischen beiden Bereichen wird mit marktorientierten Verrechnungspreisen bewertet. Für diese Zwecke sind auch die Aktiva und Passiva aufzuteilen.

Die Aufteilung der Aktiva auf die Geschäftsbereiche erfolgt zwar mit gewissen Unschärfen, so doch ziemlich eindeutig.

Die Aufteilung der Passiva bereitet mehr Schwierigkeiten. Diese resultieren aus der Tatsache, daß eine eindeutige Zuordnung von Finanzierungen zu bestimmten Vermögensgegenständen üblicherweise nicht möglich ist. So ist beispielsweise nicht jede Hypothek, mit der ein Grundstück belastet ist, grundsätzlich zur Finanzierung dieses Grundstücks aufgenommen. Eine solche Hypothek kann auch zur Finanzierung von Verlusten oder für andere Zwecke dienen.

Terhürne schlägt die Wahl einer angemessenen Kapitalstruktur vor.⁴²

Ist ein Unternehmen bereits in die Geschäftsbereiche „Operatives“ einerseits und „Immobilien“ andererseits aufgeteilt, ist die Angemessenheit der Aufteilung in bezug auf die Finanzierung, verrechneten Mieten, Ausgleichszahlungen, Umlagen etc. zu überprüfen.

In der Folge stellt sich die Frage, ob die Verrechnung zwischen den beiden Geschäftsbereichen zu

- **marktpreisorientierten Verrechnungspreisen** oder
- **kostenorientierten Verrechnungspreisen**

erfolgen soll.⁴³ Diesbezüglich ist für den Marktpreis als Wertmaßstab zu plädieren.

8.2 Der Wert der Geschäftsbereiche und des Gesamtunternehmens

Im Weiteren wird vorgeschlagen, die Grundstücke des Immobilienbereichs nach den Immobilienbewertungsverfahren zu bewerten und dafür die am Markt erzielbaren Mieten anzusetzen.⁴⁴

Der Wert des Geschäftsbereiches Immobilien ergibt sich nach *Terhürne* aus:

- der Summe der **Verkehrswerte der Immobilien**
- **abzüglich des Barwertes** der zukünftig anfallenden und den einzelnen Immobilien nicht direkt zurechenbaren **Kosten** (für diesen Bereich, Anmerkung der Verfasser) und
- **abzüglich** der dem Immobilienbereich zuzuordnenden **Verbindlichkeiten**.

Der operative Geschäftsbereich ist nach den gebräuchlichen Verfahren der Unternehmensbewertung abzuhandeln. Dabei werden die Verrechnungspreise ertragsmindernd angesetzt.

Zusammenfassend wird der Unternehmenswert als Summe aus

- dem Wert des Immobilienbereichs und
- dem Wert des operativen Geschäftsbereichs

erklärt.

In dieser Verbindung stellt sich die Frage, ob von *Terhürne* bewußt im Immobilienbereich marktübliche Mieten angesetzt werden und im operativen Bereich auf Verrechnungspreise (allenfalls mit Rabatten) abgestellt wurde. Für die Identität von angesetzten Mieterträgen im Immobilienbereich einerseits und abgesetzten Ausgaben im operativen Geschäftsbereich andererseits spricht die Konsistenz des Verfahrens in der Bewertung.

Für einen möglicherweise unterschiedlichen Ansatz wäre dann zu plädieren, wenn der operative Geschäftsbereich die Liegenschaft für eine minderwertige Tätigkeit nützt und dafür hohe Rabatte erhält, während der Immobilienbereich wesentlich günstigere fremde Verwertungen durchführen könnte. Bei konsequentem Ansatz der Verrechnungspreise tritt diese Problematik jedoch nicht auf, da in einem solchen Fall der vom operativen Geschäftsbereich zu bezahlende Mietansatz in Höhe einer fremdüblichen Miete anzusetzen wäre und somit wieder Identität von Mietaufwendungen einerseits und Mieterträgen andererseits gegeben ist.

8.3 Die Anwendbarkeit des Bewertungsansatzes von Terhürne

Der Ansatz von *Terhürne* ist als grundsätzlich sehr sachgerechte Konzeption zu verstehen. Er ist für die praktische Anwendung noch hinsichtlich der Steuerbelastung zu konkretisieren. Während nämlich bei der herkömmlichen Schätzung von Immobilien die konkrete Steuerbelastung häufig bzw. grundsätzlich nicht miteinbezogen wird, ist dies bei der Bewertung von Unternehmen erforderlich. Insbesondere ist die Berücksichtigung der steuerlichen Einflüsse dann erforderlich, wenn der so gewonnene Unternehmenswert mit anderen Unternehmenswerten vergleichbar sein soll oder wenn ein Entscheidungswert ermittelt wird.

Aus den der Liegenschaftsschätzung zugrunde liegenden Ertragswerten ist dementsprechend eine Steuerbelastung herauszurechnen. Den tatsächlich erzielten oder der Bewertung zugrunde gelegten marktüblichen Mieten kann noch die Abschreibung gegenübergestellt werden, soweit sie steuerlich abzugsfähig ist. Weiters sind die steuerlichen Schuldzinsen nach ihrer Abzugsfähigkeit zu bewerten. Dafür ist eine entsprechende Widmung der Fremdkapitalanteile, die der Immobilie zugeordnet wurden, erforderlich.

Für die Bewertung der Immobilien ist sodann ein Liegenschaftszins zu verwenden, der entsprechend entsteuert ist, d. h. daß die Vergleichsanlage mit ihrer Nettorendite in die Kalkulation einzugehen hat.

Wie eine solche Bewertung im Sinne des dargestellten Bewertungsansatzes aussehen könnte, ist im Folgenden dargestellt.

9. Darstellung eines Zahlenbeispiels zur Demonstration der praktischen Umsetzung

Ausgangspunkt für das Beispiel ist die Bewertung eines Unternehmens nach dem Free Cash-flow Verfahren (Entity Methode).

In der Angabe sind vier Planperioden angegeben. Dahinter ist ein Continuing Value (Residualwert) ermittelt, der die Zahlungsströme für die Zeit nach der Forecast-Period, also nach dem Zeitraum 2004, zeigt. In der folgenden Rechnung wird dann der Unternehmenswert nach dem Entity Verfahren durch Iteration ermittelt.

Zur Darstellung des Ansatzes wird das Beispiel mit dem Bewertungsansatz nach *Terhürne* gerechnet, wobei in diesen noch die Ertragsteuern eingebaut werden. Dazu sind die Erträge der Immobilie einerseits und die zuzuordnenden Verbindlichkeiten andererseits aus den Free Cash-flows zu eliminieren.

Die Berechnung mit Hilfe der Iteration ergibt dann folgendes Ergebnis, bei dem der Eigenkapitalschätzwert dem Nettounternehmenswert entspricht:

Eingangsdaten

r_f (Rendite für risikofreie Anlagen)	3,40%	
β_u (Beta für das unverschuldete Unternehmen)	1,1	Medical supply
$(r_m - r_f)$ Market Risk premium	5,00%	
Körperschaftsteuer	34,00%	
Fremdkapital zu Marktwerten	111.500	
Fremdkapitalkosten $r(FK)$	6,00%	
Eigenkapitalschätzwert	517.496	

Berechnung des Betas eines verschuldeten Unternehmens

$$\beta_v = \beta_u \times [(1 + (1 - s) \times \frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}})]$$

ergibt r_m (Marktrendite)	8,40%	
ergibt Verschuldungsgrad	0,22	
Beta eines unverschuldeten Unternehmens	1,10	
Fremdkapital zu Marktwerten	111.500	
Steuersatz	34%	
Eigenkapitalschätzwert	517.496	
ergibt Beta eines verschuldeten Unternehmens		1,26

Berechnung der Eigenkapitalrenditeforderung – CAPM

$$\text{CAPM: } k_e = r_f + [E(r_m) - r_f] \cdot \beta$$

$k_s = i_r$	9,68%
i_r (CAPM)	

Berechnung des Weighted Average Cost of Capital – WACC

$$\text{WACC} = i_r \cdot \frac{EK}{GK} + i_k \cdot (1 - s) \cdot \frac{FK}{GK}$$

Fremdkapitalkosten $r(FK)$	6%	
Marktwert Fremdkapital (FK*)	111.500	17,7%
Marktwert Eigenkapital (EK*)	517.496	82,3%
Marktwert Gesamtkapital (GK*)	628.996	
Eigenkapitalrenditeerwartung	9,68%	
FK^*/GK^*	17,7%	
$(FK^*/GK^*) \times r(FK) \times (1 - s)$	0,7%	
EK^*/GK^*	82,3%	
$EK^*/GK^*) \times r(EK)$	8,0%	
gewichteter Kapitalkostensatz (WACC)		8,67%

Unternehmensbewertung im Zusammenhang mit Immobilien

Getrennte Bewertung von Immobilie und Betrieb

	IST 1999	ENTN. IMMOB.	PLAN 2000	PLAN 2001	PLAN 2002	PLAN 2003	PLAN 2004	Continuing V Abschlag: Wachstum:
EBIT	63.000		70.000	72.000	74.000	76.000	78.000	
Ertrag Immobilie			-5.300	-5.300	-5.300	-5.300	-5.300	-5%
körperschaftst. MWR								
angepaßte Ertragsteuer 34%	-21.420		-21.998	-22.678	-23.358	-24.038	-24.718	1%
angepaßter Jahresüberschuß/Fehlbetrag	41.580		42.702	44.022	45.342	46.662	47.982	
+ Abschreibungen	13.000		11.800	11.800	11.800	12.300	12.800	
+/- Dot./Aufl. von RST	-5.000							
Cash-flow aus dem Ergebnis	49.580		54.502	55.822	57.142	58.962	60.782	
-/+ Erhöhung/Senkung Net Working Capital	-5.000							
+/- Erhöhung/Senkung PRA	-500		-500	-500	-500	-500	-500	
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	44.080		54.002	55.322	56.642	58.462	60.282	
- Investitionen	-15.000		-10.000	-30.000	-5.000	-5.000	-5.000	
Cash-flow aus dem Investitionsbereich	-15.000		-10.000	-30.000	-5.000	-5.000	-5.000	
Free Cash-flow	29.080		44.002	25.322	51.642	53.462	55.282	684.917
Barwert			40.492	21.444	40.244	38.339	36.482	451.995
Barwert der Free Cash-flows abz.: 8,67%								628.996
Anlagevermögen	462.000	-60.000	400.200	418.400	411.600	404.300	396.500	
Vorräte	80.000		90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	
Forderungen	70.000		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	
Zahlungsmittelbestand	10.000		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
	622.000		560.200	578.400	571.600	564.300	556.500	
Eigenkapital	247.000	-10.000	254.700	274.400	296.100	319.800	346.500	
Rückstellungen	125.000		125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	
Lieferverbindlichkeiten	82.000		82.000	82.000	82.000	82.000	82.000	
Verzinsliches Fremdkapital	163.500	-50.000	94.500	93.500	65.500	35.000	1.000	
PRA	4.500		4.000	3.500	3.000	2.500	2.000	
	622.000		560.200	578.400	571.600	564.300	556.500	
Minderung des Fremdkapitals auf Marktwerte	-2.000		-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	
= verz. Fremdkapital zu Marktwerten	161.500		92.500	91.500	63.500	33.000	-1.000	
- Fremdkapital für Immobilie	-50.000							
Fremdkapital operativer Geschäftsbereich	111.500							

Zusätzlich angegeben ist:

- der Buchwert der Immobilie mit 60.000,
- der Gebäudebuchwert davon mit 50.000,
- die jährliche Abschreibung mit 3.200,
- die auf die Immobilie entfallende Verbindlichkeit mit 50.000.
Diese Verbindlichkeit wird auf eine Resttilgungsdauer von 15 Jahren getilgt.

Der Bodenwert der Liegenschaft errechnet sich aus einem Ausmaß von 8.000 m² und einem m²-Preis von 2 mit 16.000. Die marktübliche Miete wird mit 9.000 angenommen.

Verwaltungskosten werden in Höhe von 500 abgezogen, so daß sich ein Liegenschaftsreinertrag vor Abschreibung von 8.500 jährlich ergibt.

Die Bodenwertverzinsung wird mit einem entsteuerten Liegenschaftszinssatz von 7% durchgeführt. Für das Gebäude wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen.

Es ergibt sich somit ein Gebäudeertragswert von 98.388. Der Vervielfacher zur Umrechnung des Liegenschaftsertrages auf den Ertragswert für die gegebene Restnutzungsdauer beträgt 13,33.

Zählt man Bodenwert und Gebäudeertragswert zusammen, so ergibt sich ein Ertragswert der Liegenschaft in Höhe von 114.388. (Die Bewertung der Liegenschaft ist vereinfacht dargestellt.)

Immobilie Buchwert		60.000	
davon Grund		10.000	
davon Gebäude		50.000	
Abschreibung p.a.		3.200	
auf die Immobilie entf. Verbindlichkeiten		50.000	
Resttilgungsdauer in Jahren		15	
	m ²	TATAS/m ²	
Bodenwert	8000	2	16.000
marktübliche Miete p.a.	9000		
- Verwaltungskosten	-500		
- Betriebskosten	0		
Liegenschaftsreinertrag	8500	8500	
- abzügl. Bodenwertverzinsung	7,00%	-1.120	
Ertrag aus dem Gebäude		7.380	
Restnutzungsdauer in Jahre	40		
Gebäudeertragswert	7,00%		98.388
Vervielfacher		13,33	
Ertragswert der Liegenschaft			114.388

Unternehmensbewertung im Zusammenhang mit Immobilien


Im operativen Geschäftsbereich sind die marktüblichen Mieten abzüglich einer angemessenen Abschreibung aus dem EBIT zu eliminieren. Die Abschreibung ist wieder für die Ermittlung des Free Cash-flow zuzuzählen.

Die Ertragsteuer ist an den Entfall von Mieteinnahmen und die steuerliche Abschreibung anzupassen.

Aus den Buchwerten des Anlagevermögens ist jener der Liegenschaft auszugliedern. Die der Liegenschaft zuzuordnenden Verbindlichkeiten sind ebenfalls aus dem Stand des verzinslichen Fremdkapitals zu eliminieren.

Daraus ergibt sich eine veränderte Free Cash-flow Struktur. Diese Free Cash-flow Struktur wird in die Iteration zur Ermittlung des Unternehmenswertes eingesetzt.

Datenexport von WACC und Import der Summe der FCF

Export WACC an FCF	8,7%		
Import Summe FCF aus FCF	628.996	Zielwertsuche hier:	
Fremdkapital zu Marktwerten	-111.500		
Marktwert des EK lt. Berechnung	517.496		
Differenz zu EK-Schätzung	0		
			
	ex ante	err. FK-Anteil	ex post
Marktwert des Fremdkapitals	111.500	17,7%	111.500
Marktwert des Eigenkapitals	517.496	82,3%	517.496
Bruttowert	628.996		628.996

Auf Basis dieser reduzierten Cash-flow-Ströme ist der Marktwert des Eigenkapitals 517.496.

Diesem Marktwert des Eigenkapitals des operativen Geschäftsbereiches ist nun der Nettoertragswert des Immobilienbereichs zuzurechnen, der wie folgt ermittelt wird:

Unternehmenswert mit der Immobilie	RND	Abschr.	Barwert	
Ertragswert der Immobilie	114.388	40	2.860	114.388
Buchwert der Immobilie	50.000	15,625	3.200	
fehl. Abschr.basis bis Ende steuerl. Abschr.			-340	
fehlende Abschr.basis danach Körperschaftst. bis Ende steuerl. Abschreibung	-1.802	15,625	-16.799	
Körperschaftsteuer nach Ende steuerl. Abschr. abgezinst auf d. Bewertungsstichtag	-2.890		-11.587	
Barwert der Steuerersparnis aus Fremdfinanzierung			6.347	
Verbindlichkeiten			-50.000	
Nettoertragswert Immobilienbereich			42.349	
Nettoertragswert des operativen Bereiches			517.496	
Gesamtwert des Unternehmens			559.845	

Der Ertragswert der Immobilie wurde mit 114.388 geschätzt. Der Buchwert der Immobilie von 50.000 ergibt bei einer Abschreibung von 3.200 eine Restnutzungsdauer von 15,6 Jahren. Die Körperschaftsteuerbelastung aus der Liegenschaft wird im ersten Jahr als Bemessungsgrundlage den Reinertrag aus der Liegenschaft, das sind 8.500 abzüglich der Abschreibung haben. Davon sind 34% Körperschaftsteuer anzusetzen.

Im Zeitraum nach Entfall der steuerlichen Abschreibung, das ist ab dem sechzehnten Jahr, wird der gesamte Liegenschaftsreinertrag der Körperschaftsteuer unterliegen, das sind 34% von 8.500 = 2.890.

Der Barwert der Körperschaftsteuern in den Perioden 1–16 ergibt abgezinst mit dem Liegenschaftszins 16.799, der Barwert der Körperschaftsteuer in den Perioden 16–40 ergibt abgezinst auf den Bewertungsstichtag 11.587.

Dem Immobilienbereich wurden 50.000 an Verbindlichkeiten zugeordnet. Diese Verbindlichkeiten haften mit einer Resttilgungsdauer von 15 Jahren aus und sind mit 6% verzinst. Für diese Verbindlichkeiten wurde in einem ersten Schritt eine Annuität ausgerechnet, die eine Tilgung der Verbindlichkeit in gleich hohen Raten mit den Zinsen ermöglicht. Diese Annuität in Höhe von 5.148 besteht im ersten Jahr zu 3.000 aus Zinsen und im letzten Jahr zu 3.000 aus Zinsen mit im letzten Jahr zu 291 aus Zinsen.

Der Barwert der Zinsen wird mit dem Liegenschaftszins, das sind 7% abgezinst. Der Barwert der gesamten für die Verbindlichkeit zu bezahlenden Zinsen beträgt somit 18.667. Dies ergibt einen Barwert der Steuerersparnis (34% Körperschaftsteuer) aus der Fremdfinanzierung in Höhe von 6.347. Diese Steuerersparnis würde im Adjusted Present Value Verfahren „Tax Shield“ genannt.

Tilgungstabelle für die Immobilienfinanzierung

		6,00%	Tilgung	Zinsen	Barwert
Stand am Bewertungsstichtag	50.000	3.000	-5.148	2.804	18.667
1	47.852	2.871	-5.148	2.508	
2	45.575	2.734	-5.148	2.232	
3	43.161	2.590	-5.148	1.976	
4	40.603	2.436	-5.148	1.737	
5	37.891	2.273	-5.148	1.515	
6	35.016	2.101	-5.148	1.308	
7	31.969	1.918	-5.148	1.116	
8	28.739	1.724	-5.148	938	
9	25.315	1.519	-5.148	772	
10	21.686	1.301	-5.148	618	
11	17.839	1.070	-5.148	475	
12	13.761	826	-5.148	343	
13	9.439	566	-5.148	220	
14	4.857	291	-5.148	106	
15	0	0	0		

Des weiteren werden die dem Immobilienbereich zugeordneten Verbindlichkeiten abgezogen.

Der Nettoertragswert des Immobilienbereiches ergibt sich dann, indem man vom Ertragswert der Immobilie in Höhe von 114.388 den Barwert der Körperschaftsteuer in Höhe von 16.799 bzw. 11.587 abzieht, den Barwert der Steuerersparnis aus der Fremdfinanzierung dazuzählt (6.347) und den Marktwert der Verbindlichkeiten des Immobilienbereiches (50.000) abzieht.

Insgesamt ergibt sich damit ein Nettoertragswert des Immobilienbereichs in Höhe von 42.349.

Der Nettoertragswert des operativen Bereiches, der nun um den Immobilienertrag gemindert ist, beträgt 517.496 so daß sich ein Gesamtwert des Unternehmens von 559.845 ergibt.

10. Zusammenfassung

Der Unternehmenswert wird als Ausdruck der Fähigkeit des Unternehmens gesehen, zukünftige Erträge bzw. finanzielle Überschüsse zu erwirtschaften, also einen Ertragswert (bzw. Cash-flows) zu generieren. Diese Überschüsse sind auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

Sowohl die Ermittlung dieser Überschüsse wie auch die Bestimmung des Diskontierungsfaktors gehen zunehmend stärker nach finanzwirtschaftlichen bzw. kapitalmarktorientierten Kriterien. Ein Transfer dieser Kriterien auf den spezifischen Bewertungsfall bedarf in besonderer Weise eines reflektierten Vorgehens durch den Bewerter.

Die Unternehmensbewertung im Zusammenhang mit Immobilien hat zwischen betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Immobilien zu differenzieren und davon abhängig die Bewertung vorzunehmen.

Seitens der Autoren wird für eine getrennte Bewertung der Immobilien im Rahmen der Unternehmensbewertung plädiert. Diese differenziert das Unternehmen in grundsätzlich zwei Geschäftsbereiche, nämlich in den „Operativen Geschäftsbereich“ einerseits und den „Geschäftsbereich Immobilien“ andererseits.

Für ein derartiges Vorgehen kann auf die Bewertungskonzeption von *Terhürne* verwiesen werden, wobei jedoch u.a. die steuerlichen Einflüsse einzurechnen sind. Bei entsprechendem Ansatz der Parameter ist diese Konzeption für Unternehmen, die Immobilien halten, als sehr sachgerecht sowie transparent zu bezeichnen; sie ist nämlich mit den jüngeren Entwicklungen der betriebswirtschaftlichen Unternehmensbewertung wie auch mit den entsprechenden Inhalten des Liegenschaftsbewertungsgesetzes kompatibel zu gestalten.

Anmerkungen

1 Die Ertragswertverfahren sind nämlich zumindest in zweierlei Hinsicht zu differenzieren: Einerseits – und zwar traditionellerweise – in jene Ertragswertverfahren, die auf **buchhalterischen Erfolgsgrößen** aufbauen und bei der **Diskontierung** dieser Erfolgsgrößen eine eher **pauschale** Vorgangsweise vorsehen (im folgenden auch als Ertragswertverfahren im engeren Sinne bezeichnet).

Andererseits in jene Ertragswertverfahren, die auf eine stärker **zahlungsstromorientierte** Erfassung (**Cash-flow-Generierung**) des Unternehmens abstellen und bei der Diskontierung dieser Cash-flows eine nach finanzierungstheoretischen Erkenntnissen **stärker differenzierte** Vorgangsweise postulieren (sogenannte DCF-Verfahren).

Die Ertragsorientierung als solche findet sich ausdrücklich bereits in den schon seit längerem geltenden Unternehmensbewertungsstandards der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (Wien), Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Unternehmensbewertung, KFS/BW 1 vom 20. 12. 1989 bzw. des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland

e.V. (IDW), Stellungnahme HFA 2/1983; Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen, in: Die Wirtschaftsprüfung 1983, S. 468 ff.

2 Vgl. zu dieser finanzwirtschaftlichen Thematik – weitergehend – *Nadvornik, W.*, Finanzwirtschaftliche Unternehmensbewertung – Ein effizienter Lösungsansatz für die Wertermittlung bei Unternehmensakquisitionen?, in: RWZ, Österreichische Zeitschrift für Recht und Rechnungswesen, 1995, S. 374 ff.

3 Als deutliches aktuelles Beispiel hierfür wird auf den diesbezüglichen Entwurf des IDW verwiesen (vgl. Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Entwurf IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW ES 1 vom 27. 1. 1999).

4 Vgl. *Kahr, H.*, Unternehmensbewertungsverfahren in der Praxis, in: RWZ, Österreichische Zeitschrift für Recht und Rechnungswesen, 1999, S. 39 ff.

5 Vgl. *Peemöller/Bömelburg/Denkmann*, Unternehmensbewertung in Deutschland – Eine empirische Erhebung – in: Die Wirtschaftsprüfung 1994, S. 741 ff.

6 Vgl. vertiefend zu den einzelnen Komponenten der Unternehmensbewertung und deren Inhalten diesbezüglich und im Weiteren die umfassenden Erörterungen von *Schwarz R.*, Finanzwirtschaftliche Konzeptionierung der Unternehmensbewertung – kritische Auseinandersetzung und automatisationsgestützte Umsetzung aus der Sicht des Wirtschaftsprüfers, unveröffentl. Manuskript, Klagenfurt 2000, S. 68 ff., S. 140 ff.

7 Vgl. KFS-BW 1, Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Punkt 10.3.

8 Vgl. *Mandl, G.*, Discounted Cash-flow-Verfahren: Ein Vergleich, in: *Kofler/Nadvornik/Pernsteiner* (Hrsg.), Betriebswirtschaftliches Prüfungswesen in Österreich, Wien 1996, S. 405 ff, hier Seite 418. *Mandl* stellt dort übrigens auch anschaulich dar, welche **anderen Möglichkeiten der Cash-flow-Ermittlung (Free Cash-flows etc.)** möglich bzw. zweckmäßig sind; zudem weist er auch nach, daß bei entsprechender (richtiger) Wahl der Prämissen die verschiedenen Verfahren zum gleichen Ergebnis führen müssen. Im abschließenden Beispiel unter Abschnitt 9 werden aus zusätzlichen Demonstrationsgründen der **Free Cash-flow** und dessen Abzinsung nach der **WACC**-Methode (d. h. den gewichteten Kapitalkosten aus Fremd- und Eigenkapital) zu Grunde gelegt. Zu einzelnen Methoden der Cash-flow-Ermittlung vgl. etwa *Auer, K.V.*, Cash-flow Statements im Einzel- und Konzernabschluß, Wien 1998; sowie *Wagenhofer, A.*, International Accounting Standards, 2. Aufl., Wien 1999.

9 In Anlehnung an *Mandl, G., Rabel, K.*, Unternehmensbewertung 1997, S. 289 ff.

10 Vgl. weiterführend etwa *Auer K.*, Unternehmensbewertung – Die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes und des allgemeinen Unternehmensrisikos, in: RWZ 1994, S. 234 ff. Zu regelmäßigen Veröffentlichungen von β -Faktoren für börsennotierte Unternehmen vgl. etwa das Handelsblatt. Im Hinblick auf Branchen-Betas siehe etwa *Fischer, E.O., Maringer, D.G.*, Risiken am österreichischen Kapitalmarkt, in: ÖBA 1998, Teil I: Historische Schätzer, Heft 2, S. 92 ff; Teil II, S. 187 ff.

11 U. a. vereinfacht im Hinblick auf die Fremdkapitalquote des zu bewertenden Unternehmens.

12 Für weitergehende Erörterungen zu diesem Problemkreis vgl. etwa *Born K.*, Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung, Stuttgart 1995, S. 123 ff.

13 Vgl. *Stehle, R.*, Renditevergleich von Aktien und festverzinslichen Wertpapieren auf Basis des DAX und des REXP, ex Deutsches Aktieninstitut, Aktie versus Rente, 1999, S. 93.

14 Vgl. gerade aus der Sicht der Bewertung von Klein- und

- Mittelbetrieben: *Behringer S.*, Unternehmensbewertung der Mittel- und Kleinbetriebe, Berlin 1999, S. 91 ff.
- 15 Danach bemißt sich – in vereinfachter schematischer Form – der Kapitalisierungszins i.d.R. wie folgt:
Sekundärmarktrendite
zuzügl. allgemeines Unternehmerrisiko
zuzügl. Immobiliätszuschlag
abzügl. Steuervorteile
abzügl. Inflationsabschlag
Kapitalisierungszinsfuß
Zu diesbezüglichen weiteren Modifizierungen und Anpassungen sowie der zu wählenden Reihenfolge bzw. Basis für die jeweilige Zuschlags- bzw. Abzugsposition vgl. etwa *Seicht G.*, Irrtümer und Fehler in der Unternehmensbewertung, in: SWK 1999, S. 102 ff.
- 16 BGBl. 1992/150.
- 17 „Sachwert“ ist prinzipiell dem in Abschnitt 2 genannten „Substanzwert“ gleichzusetzen.
- 18 Vgl. *Kranewitter, H.*, Liegenschaftsbewertung, 3. überarbeitete Auflage, Wien 1998, S. 27.
- 19 § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz.
- 20 Vgl. §§ 3 und 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz.
- 21 Entsprechend den Ausführungen oben ist der Ertragswert dann inhaltlich mehr oder minder stark nach finanzwirtschaftlichen Kriterien ausgerichtet (vgl. FN 1).
- 22 Vgl. IDW ES 1, Punkt 2.3.; es könnte betriebswirtschaftlich natürlich auch auf die Ermittlung eines Wertes für einen bestimmten Investor (subjektiver Entscheidungswert) oder eines Einigungswertes abgestellt sein (vgl. IDW ES 1, Punkt 2.3).
- 23 Vgl. IDW ES 1, Punkt 2.1.
- 24 Vgl. IDW ES 1, Punkt 2.1 i.V. mit Punkt 3.4.1.2.
- 25 Vgl. dazu etwa im Rahmen einer der Geschäftsleitung vorgegebenen strategischen Expansionsprämisse die Bemessung des Akquisitionspreises eines Unternehmenszukaufes am Reproduktionswert (= Sachwert) einer entsprechend vergleichbaren Niederlassungs-Neugründung (siehe *Nadvornik W.*, Finanzwirtschaftliche Unternehmensbewertung, RWZ 1995, S. 375 ff. m.w.N.).
- 26 Zu diesbezüglichen Diskussionen im Rahmen des LBG (inwieweit das gewichtete Mittelwertverfahren dem LBG entspricht) vergleiche jüngst *Müller M.H.* bzw. *Stabentheiner J.*, in: „Der Sachverständige“, 2000, S. 68 f; siehe auch *Kranewitter H.*, Liegenschaftsbewertung, S. 27. Eine ausführliche Stellungnahme der Autoren (als Betriebswirte) zu dieser Diskussion einschließlich zur Relevanz der betriebswirtschaftlichen Unternehmensbewertungsstandards für das LBG würde den Rahmen dieses Beitrages sprengen und soll daher insofern unterbleiben.
- 27 Vgl. dazu (sehr viel ausführlicher) die Auseinandersetzung mit diesem Thema bei *Schwarz R.*, Finanzwirtschaftliche Konzeptionierung der Unternehmensbewertung – kritische Auseinandersetzung und automatisationsgestützte Umsetzung aus der Sicht des Wirtschaftstreuhanders, unveröffentl. Manuskript, Klagenfurt 2000, S. 261 ff.
- 28 Vgl. *Terhürne, M.*: „Die Bewertung von Unternehmen mit umfangreichem Immobilienbesitz“, Köln 1998, S. 161, und *Siepe, G.*: „Die Unternehmensbewertung“, in: WP-Handbuch 1998, 11. Auflage, Band 2, TZ 132.
- 29 Vgl. auch *Weiss, R.*: in *Bierich* (Hrsg.): „Unternehmen und Unternehmensführung im Recht“, Festschrift *Semler*, Berlin/New York 1993, S. 631/646.
- 30 Vgl. *Grossfeld, B.*: „Unternehmens- und Anteilsbewertung im Gesellschaftsrecht“, Köln 1994, S. 85 f, *Piltz, D.*, „Die Unternehmensbewertung in der Rechtsprechung“, Düsseldorf 1994, S. 183 und *Weiss, R.*, in *Bierich*: „Unternehmen und Unternehmensführung im Recht“, Berlin/New York 1983, S. 631/643.
- 31 Z. B. Grundbesitz, unternehmenszweckfremde Beteiligungen; vgl. *Siepe, G.* in „Unternehmensbewertung“, WP-Handbuch 1998, TZ 134 in Anlehnung an *Helbling, C.*: „Unternehmensbewertung und Steuern“, 8. Auflage, Düsseldorf 1995, S. 208.
- 32 Vgl. *Siepe, G.*: Die Unternehmensbewertung, in: WP-Handbuch 1998, Band 2, 11. Auflage, Düsseldorf 1998, S. 117.
- 33 Vgl. dazu auch KFS/BW 1.
- 34 Vgl. *Terhürne, M.*: Die Bewertung von Unternehmen mit umfangreichem Immobilienbesitz, S. 174 f; für die Bewertung stellt sich die Frage, ob aktuelle Fluktuationen des Immobilienmarktes überhaupt in einer derartigen Bewertung Platz zu finden haben; siehe auch *Piltz, J. D.*: Die Unternehmensbewertung in der Rechtsprechung, 3. Auflage, Düsseldorf 1994, S. 95 f und *Kranewitter, H.*: Liegenschaftsbewertung, S. 92 ff.
- 35 Vgl. *Kranewitter, H.*: Liegenschaftsbewertung, S. 92 ff.
- 36 Vgl. *Kranewitter, H.*: S. 92.
- 37 Vgl. FN 15.
- 38 Vgl. *Kranewitter, H.*, S. 96, wo je nach Lage (hochwertig, sehr gut, gut, mäßig) Liegenschaftsarten differenziert wird.
- 39 Vgl. KFS/BW 1, Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhandler über die Unternehmensbewertung, Pkt. 9.3.
- 40 Vgl. IDW/ES 1, Entwurf des Instituts deutscher Wirtschaftsprüfer, Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen, Pkt. 3.5.
- 41 *Terhürne, M.*: Die Bewertung von Unternehmen mit umfangreichen Immobilienbesitz, S. 189 ff.
- 42 *Terhürne* folgt in diesem Punkt *Copeland/Koller/Murrin*, 1993, S. 272 f, welche für die Bewertung von Konzernen, die in mehreren Geschäftsfeldern tätig sind, ähnliches empfehlen. Kriterium hierfür wäre etwa die Zuordnung von Finanzierungen zu einzelnen Vermögensgegenständen.
- 43 Vgl. *Terhürne, M.*: Die Bewertung von Unternehmen mit umfangreichem Immobilienbesitz, S. 192 ff; Die Abrechnung innerbetrieblicher Leistungsbeziehungen ist in der Kostenrechnung anerkannt: vgl. etwa stellvertretend *Lechner, K.*; *Egger, A.*; *Schauer, R.*: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 18. Auflage, Wien 1999, S. 646.
- 44 Die Addition des Wertes des operativen Geschäftsbereiches einerseits und jenem der Immobilien andererseits zu einem Gesamtwert ist ansonsten nur für „nicht betriebsnotwendige Immobilien“ vorgesehen: Fachgutachten Nr. 74, KFS BW 1, Unternehmensbewertung, Fachgutachten des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhandler Punkt 10.2., Entwurf des IDW, Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen, IDW/ES 1, Stand 29. 1. 1999, Die Wirtschaftsprüfung, 5/99, Punkt 6.2.3.

Korrespondenz:

o. Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Nadvornik
Fakultät für Wirtschaftswissenschaften und Informatik
Universität Klagenfurt
9020 Klagenfurt, Universitätsstraße 65–67

Mag. Dr. Reinhard Schwarz
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
4400 Steyr, Bahnhofstraße 13

Unternehmensbewertung in der Landwirtschaft

(aus oberösterreichischer Sicht)

Unter Fachleuten ist die Auswahl eines geeigneten Wertermittlungsverfahrens für die Verkehrswertfindung von Unternehmen in der allgemeinen Wirtschaft ein häufiges Diskussionsthema: von Ertragswert- und Sachwertverfahren bzw. von diversen Mischverfahren ist die Rede.

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Unternehmen hingegen stellt sich diese Frage nicht. Werte aus Kauf und Verkauf (Verkehrswerte) und Barwerte aus dem Erfolg (Reinertrag) stellen in ihrer Ergebnisgröße bei kleineren und mittleren landwirtschaftlichen Liegenschaften ungleiche Brüder dar, deren Anwendung durch rechtliche Vorgaben bestimmt wird: Der Bewertungszweck bestimmt das Wertermittlungsverfahren,

Bewertungsanlaß	Kauf/Verkauf	Erbgang
Festzustellender Wert	Verkehrswert	Barwert des Reinertrages

Zwischen „Verkehrswert“ und „Barwert des Reinertrages“ besteht somit eine große Disparität. Der Barwert des Reinertrages ist daher keine brauchbare Grundlage für die Verkehrswertmittlung landwirtschaftlicher Betriebe, was darauf hindeutet, daß bei Kaufentscheidungen nichtmonetäre Vorteile stark in die Überlegungen einbezogen werden.

1. Verkehrswert

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/92 ist der Verkehrswert „jener Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicher Weise für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

1.1. Wertermittlungsverfahren

Das nach dem LBG an erster Stelle stehende Vergleichswertverfahren ist in der Regel bei Gesamtliegenschaftsbewertungen nicht anwendbar: landwirtschaftliche Betriebe werden in ihrer Gesamtheit meist selten gehandelt; und wenn Vergleichsdaten vorliegen, stammen sie oft aus ungleichen wertbestimmenden Voraussetzungen. Bäuerliche Betriebe sind nämlich Unikate und schwer miteinander vergleichbar.

Im Wege des Vergleichswertverfahrens wären veräußerte landwirtschaftliche Liegenschaften hinsichtlich der wertbildenden Merkmale durch Zu- und Abschläge mit dem Bewertungsobjekt in wertmäßige Übereinstimmung zu bringen; daraus wäre der Verkehrswert abzuleiten.

Wie bereits angeführt, scheidet aus oberösterreichischer Sicht auch das Ertragswertverfahren für eine Gesamtliegenschaftsbewertung aus, weil dieses nicht zum Verkehrswert führt.

Auch das „reine Sachwertverfahren“ ist kein taugliches Mittel zur Findung des Verkehrswertes eines bäuerlichen Betriebes.

In der Praxis haben sich daher „Hilfsverfahren“ entwickelt, deren Gesamtergebnis sich aus den Teilergebnissen der drei vorgenannten klassischen Bewertungsverfahren zusammensetzt.

Auch die deutsche Bewertungsliteratur (siehe z. B. Prof. Dr. Köhne, „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, 3. Auflage) spricht von zwei Hilfsverfahren:

- Zerlegungsverfahren: Einzelveräußerung der Vermögensgegenstände wird unterstellt (Liquidationswert);
- Zusammensetzungsverfahren: Ausgangsbasis ist der Rekonstruktionswert des Betriebes mit teilweise reduzierten Wertbestandteilen unter der Voraussetzung einer Betriebsfortführung.

Nach Ansicht des Artikelverfassers ist diese Vorgangsweise (Hilfsverfahren) durch das LBG (siehe § 3 Abs. 2 und § 7 Abs. 2) auch gedeckt: aus bewertungsverfahrensspezifischen Teilergebnissen wird ein Gesamtwert abgeleitet.

1.2. Vermögensbestandteile – wertbestimmende Merkmale

Ganze landwirtschaftliche Liegenschaften bestehen aus verschiedenen Bestandteilen:

- Grund und Boden
- Meliorationen
- Gebäude und bauliche Anlagen
- Maschinen und Geräte
- Vieh
- Pflanzenbestände
- Vorräte
- Rechte

Nach den Aufgaben der Vermögensbestandteile im Produktionsgeschehen wird in Anlagevermögen (Boden, Meliorationen, Gebäude und bauliche Anlagen, Maschinen und Geräte, mehrjährige Pflanzenbestände, Zug-, Zuchtvieh) und in Umlaufvermögen (einjährige Feldbestände, zum Verkauf bestimmtes Vieh, Vorräte etc.) unterschieden.

Der Markt landwirtschaftlicher Betriebe ist i.d.R. in verschiedene Teilmärkte aufgespalten, die teils eigene Gesetzmäßigkeiten besitzen.

Ein bäuerlicher Betrieb stellt somit eine Wertkombination aus verschiedenen Vermögensbestandteilen dar, die je nach Lage und Betriebsform (Produktionsziel) mit unterschiedlicher Wertausprägung vorliegen.

Im Sinne der allgemeinen Systemtheorie ist das „Ganze mehr wert als die Summe der Teile“. In der Landwirtschaft gilt in der Regel das Gegenteil: der Verkehrswert einer ganzen landwirtschaftlichen Liegenschaft ist geringer als die Wertsommen der einzelnen Vermögensbestandteile.

Wertbestimmende Merkmale ganzer landwirtschaftlicher Betriebe:

- Angebot und Nachfrage zwischen den Kaufparteien
- regionale Lage
- natürliche Standortverhältnisse
- Betriebsgröße
- Kulturartenverhältnis und Waldanteil
- innere und äußere Verkehrslage
- Arrondierung
- Zustand und Nutzbarkeit der Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Umfang und Qualität des Inventars
- Nutzungsbeschränkungen
- Lieferrechte (Milch, Zuckerrüben)
- außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen
- sonstige Rechte und Lasten

1.3. Wertermittlungsvorgang in OÖ

Im Sinne einer besseren Argumentation wird man bei Betrieben kleinerer bis mittlerer Größe in der Praxis von Werten der Einzelkomponenten (Detailbewertung) ausgehen, die sich aus Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren ergeben und diese zu einem Gesamtwert zusammenfügen, wobei i.d.R. der Grundsatz gilt: „Gesamtwert < Summe der Einzelwerte“.

Eine mitunter nicht unerhebliche Reduktion des Gesamtwertes ist erforderlich, weil

- Vergleichspreise der Einzelkomponenten in der Regel aus kleineren Kaufeinheiten stammen
- Einzelteile oft zu Grenzpreisen erworben werden (Unterstellung von Teilkosten; Erreichen des GVE Flächenschlüssels i.S. des ÖPUL etc.)
- gewisse Überkapazitäten bei Gebäuden und Maschinen vorhanden sind (diese Vermögensbestandteile sind auf ihre technische, wirtschaftliche und funktionelle Brauchbarkeit zu überprüfen) etc.

Folgender hilfswieser Rechengang zur Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Betriebe erscheint daher gangbar:

$$\begin{aligned}
 & \text{Summe der Einzelwerte der Liegenschaft} \\
 & \text{minus Hofwertabschlag} \\
 & \text{(Abschlag von der Einzelwertsumme)} \\
 & = \text{rechnerischer Verkehrswert im Sinne einer Ganzheits-} \\
 & \quad \text{bewertung} \\
 & \text{+/- Marktanpassung} \\
 & = \text{Verkehrswert ohne Rechte und Lasten} \\
 & \text{+/- Rechte und Lasten} \\
 & = \text{Verkehrswert unter Berücksichtigung von Rechten und} \\
 & \quad \text{Lasten}
 \end{aligned}$$

Der Hofwertabschlag ist bei kleinen Objekten klein (kann sich auch aufheben bzw. in Zuschläge münden) und wird mit zunehmender Betriebsgröße immer höher. Hofwertabschlag und Korrektur für die Marktverhältnisse können rechnerisch verbunden werden. Die Anwendung der Abschläge bedarf großer Erfahrung und fachlichem Feingefühl.

Kann das Rechenergebnis noch durch einen Vergleichspreis aus einem Gesamtliegenschafts Kauf gestützt werden, wäre dies ein willkommener, den Sachverständigen bestätigender Umstand.

Bei sehr großen landwirtschaftlichen Betrieben gewinnt der Barwert des Reinertrages immer größeren Einfluß (Gewicht) auf die Höhe des Verkehrswertes.

2. Barwert des Reinertrages (Erbhöfe – AnerbG)

Nach Entscheidungen des OGH ist bei Bewertungen im Erbgang (Anerbengesetz, BGBl. 106/58 i.d.g.F.) bei Erbhöfen (erbhofgebundenes Vermögen), wo es um das „Wohlbestehenkönnen“ des Anerben geht, der Barwert des jährlichen Reinertrages des Betriebes festzustellen.

Bewertungen nach diesen Verfahren sind in OÖ häufig durchzuführen.

2.1. Erbhofbegriff nach dem Anerbengesetz

§ 1 (1) Erbhöfe sind mit einer Hofstelle versehene land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die im Eigentum einer natürlichen Person, von Ehegatten oder eines Elternteiles und eines Kindes stehen und mindestens einen zur angemessenen Erhaltung von zwei erwachsenen Personen ausreichenden, jedoch das Zwanzigfache dieses Ausmaßes nicht übersteigenden Durchschnittsertrag haben.

(2) Zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des Abs. 1 zählen auch solche, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wein-, Obst- oder Gemüsebau dienen. Ausschließlich forstwirtschaftlich genutzte Besitzungen sind keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des Abs. 1.

Ein Erbhof liegt unter folgender Bedingung vor:

Betriebseinkommen aus der Land- und Forstwirtschaft	+ Erträge von zum Erbhof gehörenden Unternehmen	Verbrauch von \geq 2 erwachsenen Personen
---	---	---

Der Verbrauch setzt sich aus den Verpflegungskosten, dem Wohnungsmietwert und den Barauslagen zusammen. Darin sind auch die Zahlungen an die bäuerliche Pensions- und Krankenversicherung enthalten.

Im Erbfall genießen diese Betriebe durch das bäuerliche Sondererbrecht einen besonderen gesetzlichen Schutz durch

- a) Erhaltung der Einheit des landwirtschaftlichen Betriebes, um die volkswirtschaftliche Aufgabe der Nahrungsmittel-erzeugung mit funktions- und leistungsfähigen Betrieben absichern zu können und
- b) Unterordnung der wirtschaftlichen Interessen der weichen- den Erben.

2.2. Übernahmepreis

Nach § 11 Abs. 1 Anerbengesetz „ist der Übernahmepreis, sofern er nicht von den Miterben im Vergleichsweg bestimmt wird, durch das Verlassenschaftsgericht unter Berücksichtigung aller auf dem Erbhof lastenden Lasten nach billigem Ermessen aufgrund des Gutachtens zweier bauerlicher Sachverständiger so zu bestimmen, dass der Anerbe wohl bestehen kann ...“.

In derartigen Verfahren ist z. B. für die Ermittlung der Erbteile weichender Erben nicht der Verkehrswert sondern ein „Übernahmewert“ (Barwert des Reinertrages) die adäquate Berechnungsgrundlage.

Nach *Dr. Georg Kathrein* „Anerbenrecht“, Manz Verlag, „richtet sich die Höhe des Übernahmepreises nach den objektiven und subjektiven (den Anerben und die Weichenden betreffenden) Kriterien. Maßgebend sind beispielsweise die Größe des Erbhofes, seine Lage, die Bodenbeschaffenheit, die Größe der Familie des Anerben, die Anzahl und das Alter der Versorgungsberechtigten sowie der Schuldenstand des Betriebes, u. U. auch die Flächenwidmung der dazugehörigen Grundstücke. Entscheidender Orientierungspunkt ist der Ertragswert des Hofes, der durch Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages errechnet wird. Ob der Ertragswert noch durch einen Zuschlag zu erhöhen oder durch einen Abschlag zu vermindern ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Zum Hof gehörende und nicht unbedeutende Unternehmen sind nach deren Verkehrswert zu schätzen.“

2.3. Reinertrag

Der Reinertrag enthält die Verzinsung des gesamten im Betrieb investierten Kapitals (Eigenkapital und Fremdkapital).

Er errechnet sich aus dem Unternehmensertrag abzüglich des objektiven Unternehmensaufwandes bzw. aus den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zuzüglich Schuldzinsen, Pachte und Ausgedingelasten abzüglich des Familienlohnes (Lohnansatz der Besitzerfamilie).

Reinertragsrechnung

Unternehmensertrag	Unternehmensaufwand objektiv	Reinertrag aus Land- und Forstwirtschaft
Bodennutzung	Lohnanspruch familieneigener Arbeitskräfte	Kapitaleinkommen (Vermögensrente) Pachte, Schuld- zinsen, Ausgedinge
Tierhaltung		
Wald	Fremdlöhne	
Sonstiges	Bodennutzung	
	Tierhaltung	
öffentliche Gelder	Energie	
	Anlagenerhaltung	
Landwirtschaftl. Nebenbetrieb	allgemeine Aufwendungen	
	Abschreibungen	
	Aufwand für Nebenbetrieb	

Die Bewertung ist auf objektiv-konkrete Verhältnisse abzustellen, d. h. daß der Reinertrag nicht nur aus der tatsächlichen, sondern aus einer möglichen Organisationsform des Betriebes zu ermitteln ist.

Der Reinertrag wird in der Regel im Wege der **betriebseigenen Buchführung** ermittelt.

Da nur wenige Betriebe von einer Buchführungspflicht betroffen sind bzw. Aufzeichnungen führen, sind einzelbetriebliche Reinerträge meist nicht vorhanden.

Weitere Reinertragsquellen können sein:

- a) Buchführungsergebnisse aus der Österr. Landwirtschaft, herausgegeben von der LBG, Wirtschaftstreuhand- und Beratungs-GesmbH.: Für die Ermittlung von landwirtschaftlichen Buchführungsergebnissen steht ein bundesweites Testbetriebsnetz von rund 2.400 freiwillig buchführenden Betrieben zur Verfügung. Für diese Betriebe wird je nach Gebiet, Betriebsform etc. auch der Reinertrag ausgewertet. Die Ergebnisse aus dieser Buchführungsstatistik für vergleichbare Betriebe können als Anhaltspunkte für die Bewertungsobjekte abgeleitet werden, wobei allerdings häufig negative Reinerträge vorzufinden sind.

Beispiele:	BF 096/97/98	
Marktfruchtbetriebe, mittlere Höhenlage	RLN in ha	Reinerträge je ha RLN in ATS
	15,57	-2.886
	32,11	-318
	58,70	2.013
Veredelungsbetriebe, mittlere Höhenlage	8,39	-10.372
	11,07	-6.587
	15,95	-1.241
	20,41	804
	32,50	5.006

- b) Deckungsbeitragsrechnung: Die einzelbetriebliche Errechnung des Reinertrages kann über die Deckungsbeitragskalkulation erfolgen. Die Deckungsbeiträge für die einzelnen Betriebszweige ergeben sich aus dem Rohertrag abzüglich der variablen Spezialkosten: sie können dem Standarddeckungsbeitragskatalog des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung des tatsächlichen Ertragsniveaus entnommen werden. Der Reinertrag des landwirtschaftlichen Betriebes ergibt sich somit aus:

+ Gesamtdeckungsbeitrag der einzelnen Betriebszweige
+ Ausgleichszahlungen, Prämien etc.
- Festkosten des Betriebes (siehe Buchführungsstatistik)
- Kosten der Arbeit (Lohnanspruch der familieneigenen Arbeitskräfte)
<hr/>
= jährlicher Reinertrag des Betriebes

c) Pachtwertmethode: der Nettopachtertrag aus diesem fiktiven Berechnungsmodell sollte den Mindestreinertrag des Betriebes darstellen, dabei ist zu berücksichtigen, daß der „verpachtete Betrieb“ auch noch Kosten verursacht und die Pachteinnahmen nicht in vollem Umfang Reinertrag darstellen. Beim Verpächter bleiben in der Regel noch

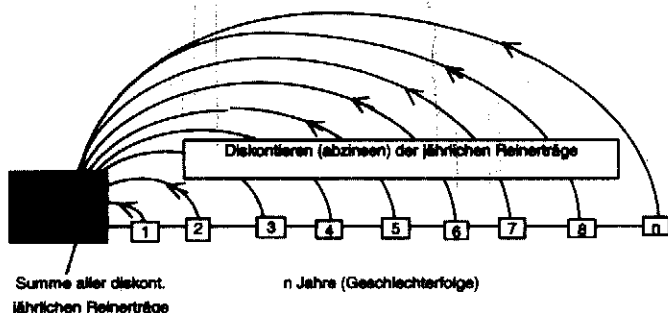
- gewisse Realsteuern;
- Gebäudeaufwendungen;
- Feuerversicherungsprämien.

Zu allen Verfahren der Reinertragsermittlung gilt: Der Nettomietwert der Wohngebäude (Reinertrag) ist dem betrieblichen Ergebnis zuzurechnen.

Landwirtschaftliche Betriebe besitzen im Gegensatz zu sonstigen Vermögensobjekten eine „unbegrenzte Lebensdauer“: die Substanzerhaltung von Gebäuden, Maschinen etc. ist daher erfolgsmindernd in Ansatz zu bringen.

2.4. Ertragswert

Da im Erbwege jeweils nur eine Generation einer Erbfindungsbelastung unterzogen werden kann, ist der Reinertrag auf eine Generationsfolge (rd. 30 Jahre) zu kapitalisieren; es können statische oder dynamische Verfahren (z. B. Excel-Programm) zur Anwendung gelangen, wobei der Zustand des Besatzkapitals (Vermögensreserven – Vermögensdefizit) in die Barwertisierung des Reinertrages miteinzubeziehen ist.



Zusätzliche Belastungen durch notwendige Fremdfinanzierungen von Erbteilen wären entsprechend zu berücksichtigen.

Nach Entscheidungen des OGH ist bei sehr kleinen Betrieben (Nichterbhöfe) den Wertermittlungen nach dem AnerbR nicht der Verkehrswert, sondern ein Mittel aus Verkehrswert und Barwert des Reinertrages zugrunde zu legen, um auch diesen Betrieben die Finanzierung von Erbteilen ohne Betriebsveräußerung zu ermöglichen.

Im Sinne des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 darf bei der Hofübergabe unter Lebenden ebenfalls nicht gegen den Grundsatz des Wohlbestehenkönnens verstoßen werden: ein Indiz für die Anwendung des Barwertes des Reinertrages.

Zusammenfassung

Verkehrswert und Barwert des Reinertrages stellen in der Landwirtschaft „ungleiche Brüder“ dar: sie besitzen große Unterschiede in ihrer Wertausprägung.

Aus diesem Grunde bestimmt der Bewertungsanlaß das Bewertungsverfahren bzw. den festzustellenden Wert:

- Kauf und Verkauf: Verkehrswert
- Erbgang (Erbhof): Barwert des Reinertrages

Das Ertragswertverfahren, wie es das LBG festlegt und wie es auch in der aktuellen deutschen Bewertungsliteratur selbst bei Bewertungen im Erbgang vertreten wird, ist bei der Verkehrswertermittlung bäuerlicher Betriebe nur mehr hilfswiese anwendbar; beim Erbgang, insbesondere im Anerbenrecht, wird es durch den „Barwert des Reinertrages“ zu ersetzen sein.

Im Hinblick auf die Ausführungen in diesem Artikel wird eine weiterführende Diskussion in „Der Sachverständige“ angeregt.

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Josef Mayr

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Landwirtschaftskammer Oberösterreich

4021 Linz, Auf der Gugl 3

Telefon 0732/69 02-286

JURISTEN-BALL 2001

24. Februar 2001, Wiener Hofburg

Junge DAMEN und HERREN laden wir ein,
sich ehstens – möglichst paarweise – für das **Eröffnungskomitee** im Ballbüro,
1016 Wien 1, Justizpalast, Schmerlingplatz 11
(Tel. 01-521 52 DW 3882 Frau Mag. Schöner)

anzumelden.

Korrespondenz

Stellungnahme zum Brief Univ.-Prof. Dr. KUMMER in SV 2000/2, S. 69–70

Es ist mir ein Anliegen ein paar Dinge klarzustellen:

1. Dieser Artikel ist nicht nur von *Dr. Sertl*, sondern von acht höchst renommierten Gutachtern, Leistungsphysiologen und Arbeitsmedizinern erstellt: Neben meiner Wenigkeit *Univ.-Prof. Dr. P. Haber, Univ.-Prof. Dr. O. Burghuber, Univ.-Prof. Dr. Ch. Wolf, Univ.-Prof. Dr. O. Jahn, OA Dr. W. Heindl, Univ.-Prof. Dr. W. Popp*.

2. Es freut mich allerdings, daß auch der Vorstand der Gutachterärzte sich unserer Meinung anschließt, daß eine Anamnese wichtig ist (siehe Artikel) und sich daraus die notwendigen weiteren Untersuchungen ergeben. In unserem Artikel gibt es **KEINE** Empfehlung, alle Untersuchungen im „Sinne einer Screeningmethode“ bei jedem Kläger zu machen, ganz im Gegenteil steht nicht nur in der Zusammenfassung „... bei Indikation ...“.

3. Das Schlagwort für Qualität in der Medizin ist heute „**Evidence Based Medicine**“. Auf Grund dieser wurden die Überlegung unseres Artikels angestellt. Ich glaube dies sollte auch im Bereich der gutachterlichen Tätigkeit die Grundlage allen unseres Handelns sein. Daraus ergibt sich (wie schon in unserem Artikel sehr genau beschrieben), daß, **wenn man Leistung beurteilen will, Leistung messen muß (1,2)**. Die Evidence zeigt, daß aus einem angegebenen Symptom (z. B. Atemnot) oder aus bei der physikalischen Krankenuntersuchung erhobenen Befunden (z. B. Herzgröße) **nicht** auf Arbeitsfähigkeit geschlossen werden kann, auch nicht von einem erfahrenen Gutachter.

Aus meiner inzwischen langjährigen Erfahrung als Gutachter am Arbeits- und Sozialgericht darf ich berichten, daß auch von mir sehr geschätzte Kollegen die Leistung von Patienten auf Grund der lediglich klinischen Beurteilung (das gilt auch für mich) falsch eingeschätzt haben. Wie auch aus dem Qualitätsmanagement bekannt ist, helfen bei der Verbesserung von Qualität nur Messungen (objektive Daten), Annahmen sind in der Mehrzahl der Fälle falsch.

4. Bei den inzwischen von mir erstellten ca. 1000 Gutachten hat der Blutbefund ein einziges Mal eine Rolle gespielt, auf Grund dessen ich das Kalkül reduziert habe. Es sind zumeist nicht einmal Blutzuckerwerte relevant. Relevant ist, ob der Kläger Insulin spritzt, da daraus sich kalkülsrelevante Konsequenzen ergeben. Erhöhte Leberparameter sagen überhaupt nichts über die Leistungsfähigkeit aus. Pathologische Schilddrüsenparameter sind nie kalkülsrelevant, da Schilddrüsenerkrankungen heute behandelbar sind. Patienten mit Leukämie werden nicht im gerichtlichen Gutachten diagnostiziert (nicht eine Leukämie in 1000 Gutachten!) und sind meist bereits in Pension. Onkologische Fälle kommen erst dann wieder zu Gericht, wenn eine Heilung von Seite der behandelnden Ärzte angenommen wird und dann ist natürlich wieder die Leistungs-

fähigkeit des Klägers gefragt. Auch hier neigen Gutachter zu Über- und Unterschätzungen.

Wie in unserem Artikel klar ausgeführt wird, zeigt die Belastungsuntersuchung die **Leistungsfähigkeit des ganzen Körpers**, also auch bei Hepatitis, Schilddrüsen-Erkrankungen, Niereninsuffizienz etc.

5. Es gibt allerdings dann auch noch Überlegungen, die ich als Staatsbürger anstellen möchte:

Wenn es klar ist, daß der klinische Blick und physikalische Krankenuntersuchung auf Grund der wissenschaftlichen Literatur zu wenig ist, um eine adäquate Beurteilung zu ermöglichen, fordere ich die Anwendung der richtigen Methoden, um das Leistungskalkül richtig zu erstellen.

Es kann nicht sein, daß richtige Methoden nicht angewendet werden, weil sie „zu aufwendig und zu teuer“ (siehe Artikel Dr. Kummer) sind.

Wenn richtige Methoden zu teuer sind, muß der Preis verändert und nicht die Methode verworfen werden. Abgesehen davon ist in einer Kostenrechnung immer auch zu überlegen, welchen Wert eine Untersuchung für das Gerichtsverfahren hat. Während also die Blutuntersuchung kaum eine Bedeutung hat, aber Kosten von 800–2000 Schilling hat, die man aus meiner Sicht sparen könnte, kostet eine Ergometrie laut Landesgesetzblatt 972 Schilling, ist also in Abwägung der Bedeutung der Konsequenz ausgesprochen billig. Wenn man zusätzlich bedenkt, daß ein Ruhe-EKG mit 546 Schilling ebenfalls sehr teuer ist (im Vergleich zur Ergometrie) und wie allgemein akzeptiert, viel zu wenig Aussagegewert hat über den Zustand der Koronararterien, und überhaupt keine Aussage hat bezüglich Leistungsfähigkeit des Patienten, kann man bei der Ergometrie nur von einer ausgesprochen kostengünstigen Untersuchung sprechen.

Im Sinne der Wahrheitsfindung möchte ich, daß wir der Wahrheit möglichst nahe kommen mittels objektiver Befunde und mich nicht ausschließlich auf subjektive Einschätzungen verlassen.

Literatur:

- 1) Clinical exercise testing with reference to lung diseases: indications, standardizations and interpretation strategies. ERS Task Force on Standardization of Clinical Exercise Testing. *Eur Respir. J.* 1997; 10: 2662–2689.
- 2) The Role of Exercise Testing in Impairment Evaluation. Oren, Sue, Hansen, Torrance, Wassermann. *Am Rev Respir Dis* 1987; 135: 230–235.

Univ.-Prof. Dr. Kaspar Sertl, Verfasser des Textes
Univ.-Prof. Dr. Paul Haber
OA Dr. Werner Heindl

Stellungnahme zum Beitrag von Prof. Kummer in SV 2000/2, S. 69–70

Die von *Univ.-Prof. Dr. Kummer* für den Vorstand der Gesellschaft der Gutachterärzte abgegebene Erwidern auf den Artikel von *Sertl et al.* kann meinerseits nicht unkommentiert bleiben, da sie, wie ich befürchte, auf einem Mißverständnis beruhen dürfte. *Sertl et al.* haben versucht, zeitgemäße diagnostische Verfahren zur kardiopulmonalen Funktionsdiagnostik aufzulisten, wobei auf die Indikation zur Durchführung dieser Untersuchung in der Zusammenfassung ausdrücklich hingewiesen wurde. Zweifellos ist der Beitrag nicht als Empfehlung zu verstehen, bei jedem Probanden alle Untersuchungen durchzuführen, sie also, wie von *Kummer* angedeutet, als Screening-Palette einzusetzen. Auch sollte die Bedeutung der Anamnese in der medizinischen Diagnostik nicht geschmälert werden, vielmehr war es die Absicht der Autoren zu betonen, daß es – neben den subjektiven anamnestischen Angaben – zeitgemäße objektive Erhebungsinstrumente gibt.

Wie *Kummer* schreibt, sind Sachverständige verpflichtet, ein Gutachten zu erstellen, mit dem nachvollziehbar die Frage nach der Leistungsfähigkeit beantwortet wird. Gleichzeitig schreibt *Kummer*, daß der kardiopulmonal erfahrene Gutachter mit wenig aufwendigen Tests über 90 Prozent der kalkülrelevanten Funktionen „schlichtweg beurteilen kann“. *Kummer* bleibt allerdings den Nachweis schuldig, anhand welcher Kriterien diese subjektiven Entscheidungen begründbar und nachvollziehbar gemacht werden sollen. Es ist *Kummer* sichtlich nicht bewußt, daß er mit dieser Stellungnahme einen Großteil der gesetzlich vorgeschriebenen arbeitsmedizinischen Funktionsdiagnostik in Frage stellt. Zum Beispiel regelt die Verordnung über die Gesundheitsüberwachung am Arbeitsplatz die Vorgangsweise zur Beurteilung der Eignung für bestimmte Tätigkeiten – beispielsweise Hitzearbeit – in der Weise, daß standardisierte Funktionsuntersuchungen (Spirometrie, Ergometrie) durchgeführt werden müssen. Zu Recht würde eine intuitive Entscheidung über die Eignung trotz größter klinischer Erfahrung des ermächtigten Arztes ohne suffiziente Funktionsuntersuchung niemals von der Behörde akzeptiert werden. Ähnliche Regelungen werden in anderen Ländern mit modernen präventivmedizinischen Konzepten angewendet.

Es ist überraschend, daß in Zeiten, in denen die Bedeutung des Qualitätsmanagements als so bedeutend angesehen wird, ausgerechnet der Vorstand der Gesellschaft der Gutachterärzte Bemühungen um standardisierte diagnostische Verfahren und Qualitätsverbesserung nicht unterstützt. Dies umso mehr, als *Kummer* selbst in seiner Eigenschaft als Vorsitzender der Standardisierungskommission der Arbeitsgemeinschaft für Klinische Atemphysiologie über die Standardisierung der Funktionsdiagnostik einst selbst schrieb: Nur so kann sie (die Standardisierung) das vorgegebene Ziel erreichen, nämlich die klinisch pulmonologische Diagnostik in Österreich zu verbessern und darüber hinaus die schriftliche Übermittlung erhobener Befunde zu präzisieren und zu vereinfachen.

Univ.-Prof. Dr. Christian Wolf
Facharzt für Innere Medizin
Facharzt für Arbeits- und Betriebsmedizin

Stellungnahme zu H. Göllles: „Der angemessene Preis im Spannungsfeld zwischen A 2050 und Bundesvergabegesetz“, in SV 2000/2, 58f.

In diesem Artikel wurde offensichtlich übersehen, als Literaturhinweis meine grundlegenden Ausführungen über die „Preisangemessenheit von Angeboten: Beurteilung aus bauwirtschaftlicher Sicht“ in der VIBÖ-Publikation BAU INTERN Nr. 123 (1999) anzuführen. Deshalb sind einige Ergänzungen notwendig.

Es geht hier um die Preisangemessenheit von Angeboten von Bauleistungen in einem freien und lauterem Wettbewerb. Im Werkvertragsrecht wird unter „angemessenem Entgelt“ (i. S. § 1152 ABGB) jenes Entgelt, das sich unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Bedachtnahme auf das, was unter ähnlichen Umständen geschieht oder geschehen ist, ergibt, verstanden. Obwohl sich diese Judikatur auf einen Werkvertrag ohne Vereinbarung eines Entgeltes bzw. einer Unentgeltlichkeit bezieht, stelle ich die These auf, daß diese Definition für die Interpretation, was die Obergrenze eines im Wettbewerb sich ergebenden angemessenen Preises ist, eine wertvolle Hilfe darstellt. (Über die Untergrenze eines im Wettbewerb sich ergebenden angemessenen Preises gibt es i. W. übereinstimmende Ansichten, die sich in der A 2050 [Ausgabe 1. 3. 2000], 7.3.6.1 wiederfinden.)

Wie *Rant* in seinem Beitrag „Preisbildung – Preisabsprachen ...“ sehr schön ausführt, ist der Begriff des (ich wiederhole ab jetzt nicht mehr im Wettbewerb sich ergebenden) angemessenen Preises eingebettet in das wirtschaftliche Leben einer mit äußerst geringen Umsatzrenditen (i. M. bei 0,7%, Ergänzung durch mich) kämpfenden Gruppe von Unternehmungen, eben den Bauunternehmungen, die noch dazu mit einem erwiesenermaßen sehr hohen Insolvenzrisiko zu kämpfen haben. In den Bauunternehmungen sind nur etwa 17–20% des Betriebsaufwandes Fixkosten, der Rest variable Kosten. Daraus ist ersichtlich, welche überragende Bedeutung die Kostendeckung für die Preisbildung hat. Die Frage, was ein angemessener Preis ist, ist demnach eine eminent bauwirtschaftliche Frage, und die von mir aufgestellte Begriffsbestimmung („Preis, der sich innerhalb einer Bandbreite der Kostendeckung bewegt“) ist die Grundlage für die vergaberechtliche Rechtfertigung und Gebotenheit: die Untergrenze dieser Bandbreite ist in A 2050, 7.3.6.1 festgeschrieben, die Obergrenze ergibt sich aus dem freien und lauterem Wettbewerb und dem angemessenen Entgelt (s. o.) als Interpretationshilfe.

Zugegebenermaßen beziehen sich die im BvergG bzw. in der A 2050 angeführten Prüfungen und Untersuchungen vor allem auf die Aufdeckung eines unangemessenen niedrigen Preises. Zugegebenermaßen läßt sich der ausdrückliche Ausscheidungsgrund A 2050, 7.5.1 (4) – Ausscheidung wegen nicht plausibler Zusammensetzung des Gesamtpreises – vor allem als Waffe gegen sog. Unterangebote und Spekulationsangebote verstehen, es sei denn, man versteht in einem Preiswettbewerb unter einer nicht plausiblen Zusammensetzung des Gesamtpreises auch einen mit einem ungewöhnlich hohen Zuschlag für Wagnis und Gewinn. Zugegebenermaßen hat der Ausschreiber keinen Anspruch auf einen bestimmten maxima-

len Angebotspreis, den er vorab festlegt. Zugegebenermaßen ist auch der Bieter in seiner Preispolitik grundsätzlich unbeschränkt und auch durch das Vergaberecht nicht verpflichtet, den Angebotspreis auf der Basis „Kostendeckung zuzüglich bürgerlichen und adäquaten Gewinn“ zu ermitteln. Dies kann aber nicht bedeuten, daß jeder im Wettbewerb abgegebene Preis ein angemessener ist und der Ausschreiber auch einen ungewöhnlich hohen Preis des Bestbieters zu akzeptieren hat, weil sich ein ungewöhnlich hoher Preis nach den Gesetzen des freien Marktes (Kräftespiel von Angebot und Nachfrage) bei der gegebenen chronischen Unterernährung des österreichischen Bauvolumens nur bei einem sehr schwachen oder überhaupt fehlenden Wettbewerb einstellen kann. Die vergaberechtliche Konsequenz eines Angebotes mit einem unangemessenen hohen Preis ist seine Ausscheidung wegen Verstoß gegen die allgemeinen Vergabegrundsätze.

Wie läßt sich nun die Obergrenze für einen angemessenen Preis quantifizieren?

Natürlich auch nur mit einer Unschärfe, da sich Wettbewerbe um Bauleistungen hinsichtlich Art und Umfang der Bauleistung, Umstände der Leistungserbringung und Marktparameter (Anzahl und Interesse der Wettbewerbsteilnehmer) immer mehr oder weniger unterscheiden. Andererseits würde man eine Vogel-Strauß-Politik betreiben, wenn man negiert, daß

- an den Bauingenieurfakultäten und Bau-Fachhochschulen im Rahmen der baubetrieblichen und bauwirtschaftlichen Ausbildung sehr wohl das korrekte Kalkulieren von vollkostendeckenden Preisen gelehrt und vermittelt wird (nicht selten wandern Absolventen unserer Fakultät mit baubetrieblich-bauwirtschaftlicher Ausbildung direkt in die Kalkulationsabteilungen von Bauindustriefirmen!),
- für die Ermittlung von angemessenen Einheitspreisen eine große Anzahl von Lehrbüchern und Kalkulationshilfen mit Aufwands- und Leistungsansätzen zur Verfügung steht,
- Einheitspreisdatabanken, bei aller Vorsicht, die im Umgang mit ihnen geboten ist, eine Orientierung über die Bandbreite angemessener Einheitspreise sind,
- in der bauwirtschaftlichen Lehre Modelle für die Erfolgswahrscheinlichkeit von Angeboten für Leistungen, die mit Standardleistungsbüchern beschrieben sind, entwickelt wurden, in die als Parameter die Anzahl der Wettbewerbsteilnehmer, ein Konjunkturparameter und der Gewinnansatz eingehen (Modell Schulz, wird in Nordrhein-Westfalen seit Jahren eingesetzt).

Damit läßt sich für eine konkrete Leistung mit Hilfe von

- vertiefter Angebotsprüfung der Detailkalkulation
- bzw. wenn diese nicht zur Verfügung steht, mit einer ex-post Kalkulation (manchesmal „hypothetische Kalkulation“ genannt),
- und der Bandbreite der Einheitspreise einer Baupreisdatabank als subsidiäre Beurteilungshilfe

sehr wohl eine Bandbreite für die Obergrenze eines angemessenen Preises ermitteln, wobei die Herstellkosten auskömmlich kalkuliert werden und die Bandbreite sich i. W. aus dem

mehr oder minder hohen Ansatz für Wagnis und Gewinn ergibt. Natürlich verlangt eine derartige Ermittlung Kalkulationsfertigkeit und Markterfahrung und mag für manchen Bauherrn, der nicht Bauingenieur ist, mangels Sachwissen nicht kritisch kontrollierbar sein. Dafür gibt es eben die Ausbildung in Baubetrieb und Bauwirtschaft. Damit läßt sich nun die Überschreitung der Obergrenze des angemessenen Preises für den Fachmann nachvollziehbar darstellen und der Ausschreiber braucht sich nicht den Vorwurf gefallen zu lassen, eine pauschale Beurteilung oder eine Abweichung von irgendwelchen statistischen Werten um mehr als einen vorgegebenen Prozentsatz ist der Grund für die Ausscheidung.

Die Untergrenze für einen noch angemessenen Preis liegt etwa max. 12–15% unter einem vollkostendeckenden Preis mit bürgerlichem Gewinn, je nachdem worauf gem. A 2050, 7.3.6.1 verzichtet wurde (Gewinn, Wagnis, Abschreibung/Verzinsung, Zentralregie), die Obergrenze bei etwa 10–12% über einem vollkostendeckenden Preis mit bürgerlichem Gewinn, je nachdem, wie das Wagnis eingeschätzt und wie viel Gewinn angesetzt wurde. Dies ergibt eine Bandbreite von etwa 25% zwischen scharfen, nicht mehr vollkostendeckenden Wettbewerbspreisen und hohen, gerade noch angemessenen Preisen bei zu geringem Wettbewerb. Damit wird ein Anhaltspunkt für die Beurteilung gegeben, wann eine ungewöhnliche Unverhältnismäßigkeit von Preis und Leistung vorliegt. Da naturgemäß Billigstbieter mit einem sehr hohen Gesamtpreis den Gang zu einer Schlichtungsinstanz scheuen, existieren wenig einschlägige Empfehlungen bzw. Bescheide der Rechtsmittelinstanzen. Mir ist nur eine Empfehlung der VKK bekannt, die im Bauhandbuch 1996, S. 99, veröffentlicht wurde, und bei der ein Preis, der offensichtlich um 14% über einem vollkostendeckenden Preis lag, als unangemessen erkannt wurde. Dies harmoniert mit meinem o. e. Grenzwert. (Anm.: Eine Beurteilung der Preisangemessenheit durch Vergleich mit einer Kostenschätzung ist vergaberechtlich höchst bedenklich, weil Kostenschätzungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet oder schlicht und einfach grob falsch sein können!)

Abschließend wird noch das immer wieder vorgebrachte Argument behandelt, daß auch anscheinend auskömmliche Angebotspreise immer wieder zu Verlustbaustellen führen und deshalb auch sehr hohe Gesamtpreise oft nur einen bürgerlichen Gewinn oder gar einen Verlust ergeben. Dazu ist zu sagen, daß

- erstens die Angemessenheit des Angebotspreises mit den zum Zeitpunkt der Ausschreibung bekannten Information und erkennbaren Risiken zu beurteilen ist, und
- zweitens eine falsche Einschätzung der Schwierigkeit und Risiken oder gar baubetriebliche Organisationsverluste klar der Sphäre des Unternehmers zuzurechnen sind.

Für die Stützung eines unangemessenen hohen Gesamtpreises ist daher aus vergaberechtlicher Sicht dieses Argument ungeeignet.

Dipl.-Ing. Dr. techn. Wolfgang J. Oberndorfer

Entscheidungen + Erkenntnisse

bearbeitet von Dr. Harald Krammer, Präsident des LGZ Wien

Ermittlung des Übernahmepreises bei Ankauf einer Genossenschaftswohnung durch den Mieter (§ 15b Abs. 3 bis 5 WGG)

1. Bei dem im Sinne des § 15b Abs. 3 bis 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG zu ermittelnden Preis für den Ankauf der vom Erwerber als Mieter bereits seit Jahren benützten Genossenschaftswohnung ist das konkret bestehende Mietverhältnis zu berücksichtigen, sofern der Mieter nicht auf die Berücksichtigung des aufrechten Mietverhältnisses als wertbildenden Umstand verzichtet. Es kommt somit auf den tatsächlichen Mietzins im Einzelfall an.
2. Es besteht keine Rechtsgrundlage, bei der Bewertung von einem hypothetischen marktkonformen Mietzins – also einem für die konkrete Wohnung am Markt objektiv erzielbaren (höheren) Mietzins – auszugehen.
3. Diese Regelung des WGG ist nicht unsachlich, auch wenn der Verkehrswert durch einen niedrigen Mietzins gedrückt wird und dieser Wert im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs wegen Wegfalls des Mietrechts des Erwerbers beträchtlich ansteigt. Denn der Erwerber, der auf die Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses bei der Preisbildung nicht verzichtet, hat verschiedene Rechtsnachteile zu tragen (§ 15b Abs. 6 und § 15b Abs. 3 letzter Satz WGG, § 23 Abs. 1 letzter Satz WEG).

OGH vom 23. November 1999, 5 Ob 300/99z

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Mehrfamilienhaus. Am 13. 11. 1998 beantragte sie beim Erstgericht die Festsetzung des Verkehrswertes der Wohnung top 10 und brachte dazu vor, daß diese Wohnung vom Antragsgegner als Mieter bewohnt werde; der Antragsgegner habe bei der Antragstellerin einen Antrag auf Ankauf dieser Wohnung gestellt.

Das Erstgericht gab dem Antrag statt und setzte den Preis für die nachträgliche Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum des Antragsgegners – einem Sachverständigengutachten folgend – wie folgt fest: Verkehrswert bei aufrechtem Mietverhältnis S 737.199,-, Übernahmepreis bei aufrechtem Mietverhältnis S 630.544,60.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte im Wesentlichen folgendes aus:

Der Wortlaut des § 15b Abs. 3 WGG stütze die vom Erstgericht vorgenommene Festsetzung des Preises für die gegenständliche Wohnung: Dieser Preis sei nämlich auf der Grundlage des Verkehrswertes (§§ 2 ff LBG) unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände (gemeint wohl nur: dieser konkreten Wohnung) zu bilden; als Beispiel eines hiebei zu berücksichtigen-

den wertbildenden Umstandes werde vom Gesetz das Vorliegen eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses genannt. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang nachvollziehbar dargelegt, daß sich dieser wertbildende Umstand des aufrechten – und vom Erwerber einer Wohnung mitzuübernehmenden – Mietverhältnisses nicht als starre Größe darstelle. Ein Käufer einer Wohnung werde tatsächlich in aller Regel bereit sein, einen höheren Preis für eine Wohnung zu bezahlen, die einen höheren monatlichen Mietzinsentrag abwerfe. Daß aber – abweichend vom tatsächlich erzielten Mietzins – auf einen für die konkrete Wohnung am Markt objektiv erzielbaren (höheren) Mietzins abzustellen sei, lasse sich dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen.

Der Zweck des § 15b Abs. 3 WGG spreche auch nicht gegen die vom Erstgericht vorgenommene Preisfestsetzung. Die Bestimmungen der §§ 15b ff WGG normierten das Recht des Mieters auf Übertragung der von ihm benützten Genossenschaftswohnung gegen Bezahlung des im Sinne des § 15b Abs. 3 bis 5 WGG zu ermittelnden Preises. Es sei durchaus konsequent, wenn sich diese Preisbildung nur an den Umständen des jeweiligen Einzelfalles (nämlich am Wert der konkreten Wohnung) orientiere und damit nur auf das vom Mieter für die betroffene Genossenschaftswohnung tatsächlich entrichtete Entgelt abgestellt werde, um dem jeweiligen Mieter – unabhängig von seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen – den Ankauf der von ihm bereits seit Jahren benützten Genossenschaftswohnung zu ermöglichen. Daß hiebei die von einem Mieter allenfalls bezogenen Mietzinsbeihilfen nicht berücksichtigt würden, stelle keine Ungleichbehandlung der Übernahmserwerber dar.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile bei aufrechtem Mietverhältnis mit S 1.502.758,- und der Übernahmepreis mit S 1.396.103,60 festgesetzt wird.

Der erkennende Senat hält die Rekursentscheidung und deren Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 22 Abs. 4 WGG, § 37 Abs. 3 Z 16 MRG, §§ 528a, 510 Abs. 3 zweiter Satz ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:

§ 15b Abs. 3 WGG sieht (wahlweise) die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vor; § 15b Abs. 6 WGG spricht von der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. Es kommt somit auf das – konkret – bestehende Mietverhältnis an (vgl. *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ § 15b WGG Rz 8), damit aber auch auf den tatsächlichen Mietzins im Einzelfall. Für das

Anliegen der Rechtsmittelwerberin, auf einen hypothetischen marktkonformen Mietzins abzustellen, gibt es keine Rechtsgrundlage.

Gerade der vorliegende Fall zeigt, daß ein Vermietungsabschlag – wie ihn der Gesetzgeber offensichtlich vor Augen hat – im Ergebnis weitgehend hinfällig wäre, würde man den regelmäßig deutlich höheren Ertragswert nach Marktverhältnissen (hier nach dem Sachverständigengutachten S 1,545.625,-; tatsächlicher Ertragswert hingegen nur S 486.775,-; Sachwert S 1,488.469,-) in die Wertermittlung einfließen lassen. Dies würde der Absicht des Gesetzgebers wohl kaum entsprechen.

Zum Argument der Rechtsmittelwerberin, wer jahrelang nur einen geringen Mietzins zahle, käme auch noch zu einem unverhältnismäßig niedrigen Übernahmepreis, weil der Verkehrswert durch den niedrigen Mietzins gedrückt werde, der

Verkehrswert würde im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch den Antragsgegner wegen des Wegfalls der Belastung durch das Mietrecht auf das Doppelte des Übernahmepreises ansteigen, ist ergänzend darauf hinzuweisen, daß in § 15b Abs. 6 WGG bei Weiterveräußerung des Wohnungseigentumsobjekts innerhalb von sieben Jahren eine (zu vereinbarenden) Nachzahlung des Abschlagsbetrages vorgesehen ist; daß danach eine solche Möglichkeit nicht mehr besteht, ist eine nicht unsachliche Gestaltung des Gesetzgebers, zumal dieser dem Erwerber, der auf die Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses bei der Preisbildung nicht verzichtet, noch weitere Rechtsnachteile auferlegt hat (vgl. § 15b Abs. 3 letzter Satz WGG, § 23 Abs. 1 letzter Satz WEG; Würth/Zingher a. a. O. Rz 9). Die Ansicht der Rechtsmittelwerberin, das Ergebnis der Vorinstanzen wäre verfassungsrechtlich bedenklich, wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Entziehungsgrund der wiederholten Verzögerung bei der Gutachtenserstattung (§ 10 Abs. 1 Z 3 SDG)

1. Der Sachverständige hat eine Verzögerung auch dann als ungebührlich zu verantworten, wenn er die geeigneten Schritte zur Erlangung der für die Gutachtenserstattung erforderlichen Unterlagen unterläßt. Der Sachverständige muß die Gründe für die Verzögerung (Fehlen der Unterlagen) dem Gericht bekanntgeben, das dann nach §§ 298 ff ZPO vorgehen kann. Unterbleibt die Kontaktaufnahme mit dem Gericht, steht das Fehlen von Unterlagen der Verwirklichung des Tatbestandes nach § 10 Abs. 1 Z 3 SDG nicht entgegen.
2. Gründe für Verzögerungen, auf die der Sachverständige keinen Einfluß hat, wie etwa das Ableben von Mitarbeitern, können ihm nicht angelastet werden. Allerdings darf der Sachverständige ab dem Zeitpunkt, zu dem ihm dieses Problem bekannt wird, keine weiteren Gutachtensaufträge mehr annehmen.
3. Zweck der Bestimmung des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG ist es, ein verzögerungsfreies Verfahren dadurch zu gewährleisten, daß im Hinblick auf die prompte Gutachtenserstattung ungeeignete Sachverständige aus der Liste auszuschließen sind. Dem Begriff „wiederholt“ wohnt eine zeitliche und mengenmäßige Komponente inne.
4. Eine „wiederholte“ Säumigkeit setzt entweder eine größere Zahl von Verzögerungen oder aber ein gewisses zeitliches Naheverhältnis zwischen den einzelnen (allenfalls nur zwei) Säumnisfällen voraus. Eine Streichung des Sachverständigen hat dann zu erfolgen, wenn schon nach einem kürzeren Intervall eine neuerliche

Verzögerung auftritt, oder sich sonst Verzögerungen (in längeren Intervallen) häufen.

5. Die Justizverwaltungsbehörden zählen nicht zu jenen Behörden, die das AVG anzuwenden haben. Von ihnen sind allerdings die allgemeinen Grundsätze eines rechtsstaatlichen Verfahrens zu beachten. Hierzu zählt auch die Pflicht zur Gewährung von Parteigehör.
6. Durch die Aufforderung der Behörde, zu den Vorwürfen Stellung zu nehmen und die Möglichkeit, in der Berufung zum Vorwurf der wiederholten ungebührlichen Verzögerung Vorbringen zu erstatten, ist das Parteigehör ausreichend gewährleistet.
7. Die Weiterleitung einer Beschwerde über einen Sachverständigen durch den Präsidenten des Oberlandesgerichts an den zuständigen listenführenden Gerichtshofpräsidenten unter Anführung des § 3 Abs. 2 und des § 10 Abs. 1 SDG enthält keinen Hinweis auf den Inhalt der zu treffenden Erledigung, sondern lediglich auf seine Zuständigkeit in dieser Angelegenheit.

VwGH vom 14. Jänner 2000, ZI 98/19/0121

Der Beschwerdeführer war als Sachverständiger für das Fachgebiet 92,15 Buch- und Rechnungsprüfung in die Liste der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen des Handelsgerichtes Wien eingetragen.

Entscheidungen + Erkenntnisse

Am 10. April 1997 erstattete der Gerichtskommissär dem Verlassenschaftsgericht einen Bericht, wonach der Beschwerdeführer in der Verlassenschaftssache N am 27. November 1995 mit der Ausarbeitung eines Gutachtens zur Bewertung der nachlaßzugehörigen Geschäftsanteile an der N Holdinggesellschaft mbH beauftragt worden sei. Trotz wiederholter schriftlicher und telefonischer Urgezen sei dieses Gutachten bis zum damaligen Tage nicht vorgelegen. Ebenso wenig seien die der Gutachtenserstellung entgegenstehenden Hindernisse bekannt gegeben worden. Da auch die dem Beschwerdeführer gesetzte Nachfrist ergebnislos ablaufen sei, sei nun ein anderer Steuerberater mit der Gutachtenserstellung beauftragt worden.

Diesen Bericht legte das Verlassenschaftsgericht dem Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien vor. Letzterer übermittelte ihm mit Schreiben vom 5. Mai 1997 dem Präsidenten des Handelsgerichtes Wien „zuständigkeitshalber mit dem Ersuchen um Erledigung im eigenen Wirkungsbereich“, wobei er auf §§ 3 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen und Dolmetscher, BGBl. Nr. 137/1975 (im Folgenden: SDG) verwies.

Der Präsident des Handelsgerichtes Wien hielt dem Beschwerdeführer diesen Bericht des Gerichtskommissärs mit Schreiben vom 17. Juni 1997 vor.

In seiner Stellungnahme vom 30. Juni 1997 zu diesem ihm vorgehaltenen Schreiben entschuldigte der Sachverständige die Säumnis damit, daß er in dieser Sache mit einer Vielzahl von Personen telefoniert habe, wobei niemand im Stande gewesen sei, sachdienliche Auskünfte zu erteilen. Ähnliches sei auch in der Verlassenschaft M, in welcher selbiger Notar Gerichtskommissär sei, eingetreten. Er selbst habe, wenn auch ohne greifbares Ergebnis, einige Detektivarbeit geleistet und bitte, daraus zu ersehen, daß ihm die Säumnigkeit nicht vorgeworfen werden könne.

Mit Bescheid vom 1. August 1997 entzog der Präsident des Handelsgerichtes Wien dem Beschwerdeführer gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 SDG die Eigenschaft als allgemein beeedeter gerichtlicher Sachverständiger.

Nach der Schilderung des Berichtes des Notars und der darauf erfolgten Stellungnahme des Beschwerdeführers führte der Präsident des Handelsgerichtes weiter aus, daß nach Durchsicht des Aktes des Beschwerdeführers festgestellt worden sei, daß dieser bereits im Jahr 1991 mit einem Gutachten in einem Verlassenschaftsverfahren säumig geworden sei. Der Beschwerdeführer habe sohin wiederholt die Erstattung von Gutachten über Gebühr hinausgezögert und nicht nur nicht um Fristerstreckung angesucht, sondern auch auf Urgezen keine der Gutachtenserstellung entgegenstehenden Hindernisse bekannt gegeben. Es sei daher gegen ihn gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 SDG vorzugehen.

In seiner Berufung vom 22. September 1997 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen Folgendes vor:

In den letzten sechs Jahren sei er im Schnitt pro Jahr zwischen 13 und 20 Mal mit der Erstellung von Gutachten beauftragt

worden. In den 70er und 80er Jahren sei dies sogar fallweise über 40 Mal jährlich der Fall gewesen. In einem Jahr habe er sogar 51 Gutachten erstellt, dies alles ohne daß es dabei zu Versäumnissen gekommen sei. Das Jahr 1991, in dem es zu der ihm vorgeworfenen erstmaligen Säumnis gekommen sei, sei für ihn ein besonders schwieriges Jahr gewesen, da all seine Terminplanungen durch langwierige und komplizierte Betriebsprüfungen zunichte gemacht worden seien. Ab November 1991 sei er jedoch mit allen Gutachten wieder im Zeitplan gewesen.

In den Jahren 1995 bis Anfang 1996 sei er nochmals zeitmäßig unter Druck geraten, nachdem zwei langjährige (über 30 Jahre) Mitarbeiterinnen kurzzeitig hintereinander verstorben seien. In den Fällen N und M verweise er auf seine Stellungnahme und füge dieser hinzu, daß ihm Säumnigkeit vorzuwerfen gewesen wäre, wenn ihm die zur Gutachtenserstellung notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestanden wären und er dann das Gutachten nicht erstellt hätte.

Weiters berichtete der Beschwerdeführer noch über allgemeine Schwierigkeiten bei Gutachtenserstellungen und verwies abschließend darauf, daß er in seiner Laufbahn 839 Gutachten klaglos und ordnungsgemäß erstellt habe, viele davon in kürzester Zeit. Weiters glaube er, daß er in seiner langjährigen (rund 27 Jahre) klaglosen Tätigkeit den Beweis erbracht habe, seine Pflichten als Sachverständiger ernst zu nehmen. In einer Beilage führte der Beschwerdeführer weiters 10 Gutachten aus den Jahren 1993, 1996 und 1997 an, die offenbar veranschaulichen sollten, daß er viele Gutachten in kürzester Zeit erstellt habe.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien vom 28. Jänner 1998 wurde der Berufung des Beschwerdeführers nicht Folge gegeben.

Die Sachverhaltsdarstellung des angefochtenen Bescheides entsprach im Wesentlichen derjenigen im erstinstanzlichen Bescheid.

Nach allgemein gehaltenen Überlegungen zum Tatbestand des § 10 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Z 1 lit. e SDG führte die belangte Behörde weiter aus:

Zum Entziehungstatbestand der wiederholten ungebührlichen Verzögerung bei der Gutachtenserstattung gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 SDG sei anzumerken, daß in den Sachverständigenlisten nur geeignete Sachverständige eingetragen sein sollten. Geeignet seien nur jene Sachverständige, die durch rasche und fristgerechte Erstellung der Gutachten einen verzögerungsfreien Gang der Rechtspflege gewährleisten. Es sei gleichgültig, aus welchem Grund der Sachverständige die Gutachtenserstattung wiederholt hinausgezögert habe. Dieser Tatbestand setze kein persönliches Verschulden des Sachverständigen voraus. Allein die objektive Tatsache der wiederholten ungebührlichen Gutachtensverzögerung mache die Entziehung notwendig, weil die Weiterbelassung in der Liste geeignet sei, einen verzögerungsfreien Gang der Rechtspflege in anderen Fällen in Frage zu stellen. Der Entziehungstatbestand setze wiederholtes Verhalten voraus. Die Ungebührlichkeit des Verhaltens sei an der Dauer der Verzögerung bei der Gutach-

tenserstellung zu beurteilen. Es brauche nicht erörtert zu werden, welche persönlichen Umstände zu diesen Unzukömmlichkeiten geführt hätten. In diesem Zusammenhang gehöre es zu den Pflichten eines Sachverständigen, nach Ablauf der Frist für die Gutachtenserstattung jede schriftliche oder mündliche Urgenz eines Gerichtes zumindest zu beantworten, bei Fristüberschreitungen habe der Sachverständige bei Gericht um Fristerstreckung zu ersuchen.

Aus dem unbestrittenen Sachverhalt ergebe sich daher die Notwendigkeit der Entziehung der Eigenschaft als allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger sowohl wegen des Wegfalles der Vertrauenswürdigkeit gemäß § 10 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Z 1 lit. e SDG zufolge Nichtreagierens auf wiederholte schriftliche und telefonische gerichtliche Urgenzen, als auch wegen wiederholter ungebührlicher Verzögerung bei der Gutachtenserstattung gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 SDG. Der Hinweis des Sachverständigen, er habe eine Vielzahl von Gutachten ohne Verzögerung erstattet und sei lediglich im Jahre 1991 wegen langwieriger und komplizierter Betriebsprüfungen und in den Jahren 1995 und 1996 durch den Tod zweier langjähriger Mitarbeiterinnen unter Zeitdruck geraten, komme keine Relevanz zu, weil es seine Sache gewesen wäre, keine weiteren Gutachtensaufträge anzunehmen, wenn sie nicht zeitgerecht erfüllt werden könnten. Ebenso sei seine Verantwortung, er habe in den Fällen N und M trotz Betreibens von den Beteiligten nicht die für die Gutachtenserstellung notwendigen Unterlagen erhalten, weshalb er diese Gutachten nicht erstatten habe können, ohne rechtliche Bedeutung; vielmehr hätte er dies dem Gericht melden und nötigenfalls auch um Erstreckung der Gutachtenserstattungsfristen ersuchen müssen. Auf jeden Fall hätte er auf wiederholte schriftliche und telefonische gerichtliche Urgenzen zu reagieren gehabt. Die Berufung erweise sich daher als unbegründet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 2 Abs. 2 Z 1 lit. e SDG lautet auszugsweise:

„§ 2 ...

(2) Für die Eintragung in die Sachverständigenliste für ein bestimmtes Fachgebiet müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. In der Person des Bewerbers ...

e) Vertrauenswürdigkeit“

§ 10 Abs. 1 Z 1 SDG und § 10 Abs. 1 Z 3 SDG lauten auszugsweise:

„§ 10. (1) Die Eigenschaft als allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger ist vom Präsidenten des Gerichtshofes erster Instanz durch Bescheid zu entziehen,

1. wenn sich herausstellt, daß die Voraussetzungen für die Eintragung, mit Ausnahme der nach § 2 Abs. 2 Z 2, seinerzeit nicht gegeben gewesen oder später weggefallen sind; ...

3. wenn er wiederholt die Aufnahme des Befundes oder die Erstattung eines Gutachtens über die Gebühr hinauszögert.“

In seiner Beschwerde bringt der Beschwerdeführer vor, daß für die Verzögerung bei der Gutachtenserstattung nicht die unterlassene Reaktion des Beschwerdeführers auf Urgenzen, sondern vielmehr die tatsächliche Unmöglichkeit einer Gutach-

tenserstattung mangels Vorliegens der notwendigen Unterlagen maßgeblich gewesen sei. Dem Beschwerdeführer könne allenfalls der Vorwurf gemacht werden, bei Fristüberschreitung nicht bei Gericht um Fristerstreckung eingekommen zu sein. Damit werde der Entziehungstatbestand des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG aber in keiner Weise erfüllt, zumal die Verzögerung bei der Gutachtenserstattung selbst damit in keiner Weise behoben und auch dem verzögerungsfreien Gang der Rechtspflege noch nicht weiter gedient sei. Weiters sei kein konkreter Sachverhalt dazu erhoben worden, daß der Beschwerdeführer nicht auf schriftliche oder mündliche Urgenzen des Gerichtes geantwortet habe.

Schließlich werde das Gesetz auch unrichtig angewendet, wenn zum Nachweis der Wiederholung im Sinne des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG eine Verzögerung aus dem Jahre 1991 herangezogen werde, zwischenzeitig aber etwa 100 weitere Aufträge klaglos, somit offenbar auch fristgerecht, abgewickelt worden seien. Ebenso vermöge der angefochtene Bescheid nicht darzustellen, wodurch das Erfordernis der Vertrauenswürdigkeit weggefallen wäre, da der zugrundeliegende Sachverhalt jedenfalls keine Anhaltspunkte biete, die ausführlich dargestellten Erfordernisse von Unparteilichkeit, Gesetzestreue, Korrektheit, aber auch Pflichtbewußtsein oder Charakterstärke in Zweifel zu ziehen. Weiters rügt der Beschwerdeführer, daß der Sachverhalt bezüglich des vorgeworfenen Wegfalles der Vertrauenswürdigkeit nicht ausreichend festgestellt worden sei. Ebenso wenig sei festgestellt worden, daß er auch nur eine Gutachtenserstattung ungebührlich verzögert habe. Schließlich seien im Verwaltungsverfahren die im Verfahren nach dem SDG zur Anwendung zu gelangenden Verfahrensvorschriften des AVG nicht hinreichend berücksichtigt worden. Der Beschwerdeführer sei von keinem einzigen Ergebnis einer Beweisaufnahme mit der Möglichkeit zur Stellungnahme in Kenntnis gesetzt worden, ein einziger Vorhalt wie gegenständlich durch das Schreiben des Präsidenten des Handelsgerichtes Wien vom 17. Juni 1997 sei nicht ausreichend. Nicht nur den Bestimmungen des AVG zuwiderlaufend, sondern auch verfassungsrechtlich zumindest fragwürdig sei der Vorgang, daß mit Schreiben vom 5. Mai 1997 der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien den Präsidenten des Handelsgerichtes Wien um Erledigung im eigenen Wirkungsbereich unter Hinweis auf § 10 Abs. 1 SDG, somit unter Hinweis auf eine Entziehung ersucht habe. Noch ehe ein Verfahren auch nur stattgefunden habe oder überhaupt eingeleitet worden sei, habe die Berufungsbehörde um Erledigung in Form der Entziehung der Eigenschaft nach § 10 Abs. 1 SDG ersucht.

Dazu ist zu bemerken:

§ 10 Abs. 1 Z 3 SDG besagt, daß einem Sachverständigen die Eigenschaft als allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger zu entziehen ist, wenn er wiederholt die Aufnahme des Befundes oder die Erstattung des Gutachtens über Gebühr hinauszögert. Die belangte Behörde sah diesen Tatbestand verwirklicht, weil es im Fall des Beschwerdeführers dreimal und zwar einmal im Jahr 1991 und in den Fällen N und M in den Jahren 1995 bis 1997 zu Gutachtensverzögerungen gekommen ist.

Mit der in Rede stehenden Gutachtenserstattung aus dem Jahre 1991 wurde der Beschwerdeführer nach der Aktenlage am 11. März 1991 unter Setzung einer sechsmonatigen Frist beauftragt. Am 26. November 1991 wurde die Verzögerung beim Präsidenten des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien beanstandet.

Das Gutachten N wurde nach der Aktenlage mit Schreiben vom 27. November 1995 beim Beschwerdeführer in Auftrag gegeben. Am 10. April 1997 wurde der erteilte Auftrag widerrufen und ein anderer Sachverständiger mit der Gutachtenserstellung beauftragt.

Wie der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 30. Juni 1997 selbst angab, war es auch im Fall M zu vergleichbaren Verzögerungen gekommen.

Bezüglich der Feststellung der Behörde erster Instanz, daß er mit dem Gutachten im Fall N säumig sei und auch der Fall M ähnlich gelagert sei, räumte der Beschwerdeführer in seiner Berufung vom 22. September 1997 ausdrücklich ein, daß ihm in den Fällen N und M Säumigkeit dann vorzuwerfen wäre, wenn er die zur Gutachtenserstellung nötigen Unterlagen zur Verfügung gehabt hätte.

Der Beschwerdeführer ging also offensichtlich selbst davon aus, daß er die in Rede stehenden Gutachten nicht innerhalb angemessener Frist erstattet hat und wollte lediglich darlegen, daß ihm dieser Umstand aus näher genannten Gründen nicht vorwerfbar wäre.

Insofern der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vermeint, der Tatbestand des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG sei deshalb nicht erfüllt, weil er die Verzögerungen nicht zu verantworten habe, ist ihm zu entgegnen, daß es, worauf auch die belangte Behörde hinwies, an ihm gelegen wäre, die geeigneten Schritte zur Erlangung der für die Gutachtenserstattung erforderlichen Unterlagen, insbesondere durch die Einschaltung des Gerichtes, welches dann nach §§ 298 ff ZPO hätte vorgehen können, zu setzen. Gerade weil der Beschwerdeführer es unterließ, über Urzügen des Gerichtes die Gründe für die Verzögerung der Gutachtenserstellung bekanntzugeben und damit auch zwecks Erlangung der dazu notwendigen Unterlagen mit dem Gericht Kontakt aufzunehmen, hat er die durch das Fehlen derselben bedingte Verzögerung als ungebührlich zu verantworten. Das Fehlen dieser Unterlagen stand daher der Verwirklichung des Tatbestandes nach § 10 Abs. 1 Z 3 SDG vorliegendenfalls nicht entgegen.

Anderes könnte gelten, wenn die Verzögerungen auf Gründe zurückzuführen gewesen wären, auf die der Beschwerdeführer keinen Einfluß hatte. Dies hätte auf das vom Beschwerdeführer als Entschuldigung darüberhinaus ins Treffen geführte Ableben zweier langjähriger Kanzleimitarbeiterinnen zutreffen können, wenn dieser Umstand nach Annahme des Auftrages zur Gutachtenserstattung eingetreten wäre. Daß letzteres der Fall gewesen wäre, wird vom Beschwerdeführer jedoch nicht behauptet.

Wie dieser nämlich selbst angibt, kam es zu den Problemen in seiner Kanzlei aufgrund des Ablebens seiner Mitarbeiterinnen schon im Laufe des Jahres 1995. Der Auftrag N wurde dem

Beschwerdeführer aber erst Ende November 1995 erteilt, zu einem Zeitpunkt also, an dem ihm diese Probleme schon bekannt waren. Auch wurde nicht vorgebracht, daß er den Auftrag im „ähnlich gelagerten“ Fall M schon vor dem Tod seiner Mitarbeiterinnen erhalten habe. Sohin wäre es, wie auch schon die belangte Behörde ausführte, am Beschwerdeführer gelegen, aufgrund dieser Probleme keine weiteren Gutachtensaufträge mehr anzunehmen. Dieser Beurteilung der belangten Behörde tritt der Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auch nicht entgegen.

Im Gegensatz zu den Beschwerdeausführungen liegt dem Beschwerdeführer daher sehr wohl in allen drei Fällen eine ungebührliche Verzögerung der Gutachtenserstellung zur Last.

Der Beschwerdeführer ist nun insofern im Recht, als er auf eine dem Begriff „wiederholt“ in § 10 Abs. 1 Z 3 SDG innewohnende zeitliche und mengenmäßige Komponente hinweist. Wie auch die belangte Behörde ausführte, ist Zweck der Bestimmung des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG, ein verzögerungsfreies Verfahren dadurch zu gewähren, daß im Hinblick auf die prompte Gutachtenserstattung ungeeignete Sachverständige aus der Liste der Sachverständigen auszuschließen sind.

Die Beurteilung, ob ein Sachverständiger, dem, wie dem Beschwerdeführer, eine Vielzahl von Gutachten aufgetragen wurde, in diesem Sinne ungeeignet ist, kann nicht allein von der Tatsache abhängen, daß dieser mehr als einmal säumig geworden ist. Vielmehr setzt eine „wiederholte“ Säumigkeit im Sinne dieser Bestimmung bei solchen Sachverständigen entweder eine größere Zahl von Verzögerungen, oder aber ein gewisses zeitliches Naheverhältnis zwischen den einzelnen (allenfalls nur zwei) Säumnisfällen voraus. Erst wenn bei Tätigkeit eines solchen Sachverständigen schon nach einem kürzeren zeitlichen Intervall eine neuerliche Verzögerung auftritt, oder sich sonst Verzögerungen (in längeren Intervallen) häufen, kann davon ausgegangen werden, daß eine Streichung von der Liste der Sachverständigen zu erfolgen hat.

Auch bei Zugrundelegung dieser Beurteilung ist der Beschwerde aber kein Erfolg beschieden. Der Beschwerdeführer verzögerte nämlich in insgesamt drei Fällen die Gutachtenserstattung, wobei zwei dieser Fälle, N und M, in engstem zeitlichem Zusammenhang stehen. Die belangte Behörde ist deshalb ausgehend von den Sachverhaltsannahmen im angefochtenen Bescheid zutreffend vom Vorliegen des Entziehungsgrundes des § 10 Abs. 1 Z 3 SDG ausgegangen. Die behauptete inhaltliche Rechtswidrigkeit des Bescheides liegt nicht vor.

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften rügt der Beschwerdeführer, die belangte Behörde habe es verabsäumt, ihm entsprechend den Bestimmungen des AVG Parteiengehör zu gewähren.

Die Justizverwaltungsbehörden zählen nicht zu jenen Behörden, die das AVG anzuwenden haben. Von ihnen sind allerdings die allgemeinen Grundsätze eines rechtsstaatlichen Verfahrens zu beachten (*Walter/Thienel*, *Verwaltungsverfahrensgesetz* I², E 10 zu Art. II EGVG). Hierzu zählt auch die Pflicht

zur Gewährung von Parteiengehör (*Walter/Thienel*, a. a. O., E 16 zu Art II EGVG). Vorliegendenfalls wurde der Beschwerdeführer allerdings mit Schreiben des Präsidenten des Handelsgerichtes vom 17. Juni 1997 aufgefordert, zu den gegen ihn erhobenen Vorwürfen Stellung zu nehmen, was er übrigens auch tat. Weiters hatte er in der Berufung die Möglichkeit, insbesondere zum Vorwurf der wiederholten ungebührlichen Verzögerung der Gutachtenserstattung, Vorbringen zu erstatten. Der Verwaltungsgerichtshof vermag daher eine Verletzung der Pflicht der Verwaltungsbehörden zur Gewährung von Parteiengehör – unabhängig von der Frage der Relevanz – nicht zu erkennen.

Dem Vorbringen betreffend das Schreiben der belangten Behörde vom 5. Mai 1997 ist Folgendes zu entgegnen:

Gemäß § 3 Abs. 2 SDG sind in Wien in die vom Präsidenten des Handelsgerichtes Wien geführte Liste die Sachverständigen des Handels, des Gewerbes, der Industrie und sonstiger Wirtschaftszweige einzutragen. Der Beschwerdeführer war unbestrittenermaßen in die Liste der Sachverständigen beim Handelsgericht Wien eingetragen. Nach § 10 Abs. 1 SDG ist die Eigenschaft als allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger vom Präsidenten des Gerichtshofes erster Instanz zu entziehen. Im vorliegenden Fall hatte also der Präsident des

Handelsgerichtes Wien in erster Instanz zu entscheiden. Da aber das Bezirksgericht Donaustadt, bei dem der Bericht des Gerichtskommissärs über die Säumnis des Beschwerdeführers eingelangt war, diesen zur Kenntnisnahme an den Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien weitergeleitet hatte, wurde dieser Bericht richtigerweise an den Präsidenten des Handelsgerichtes Wien als zuständige Behörde übermittelt, wobei die angeführten Gesetzesstellen (§ 3 Abs. 2 und § 10 Abs. 1 SDG) nicht, wie der Beschwerdeführer vermeint, einen Hinweis auf den Inhalt der zu treffenden Erledigung geben, sondern lediglich auf die Zuständigkeit des Präsidenten des Handelsgerichtes Wien in dieser Angelegenheit verweisen sollten.

Durch die Streichung aus der Sachverständigenliste gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 SDG wurde der Beschwerdeführer in seinen Rechten daher nicht verletzt. Damit war aber nicht mehr zu prüfen, ob das Nichtreagieren des Beschwerdeführers auf Urgezen für sich alleine den Tatbestand des § 10 Abs. 1 Z 1 SDG iVm § 2 Abs. 2 Z 1 lit. e leg cit erfüllt hat. Die Beschwerde war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Beziehung eines Privatsachverständigen durch einen Parteienvertreter während einer Verhandlung

- 1. Es begründet keinen Verdacht der Befangenheit des Richters, wenn dieser nicht gestattet, daß der von einem Parteienvertreter zu seiner Unterstützung bei der Fragestellung im Beweisverfahren mitgebrachte Zivilingenieur auf der Parteienbank Platz nimmt.**
- 2. Dem Parteienvertreter ist zuzumuten, sich vor der Verhandlung unter Beziehung des sachverständigen Zivilingenieurs soweit vorzubereiten, daß es ihm möglich ist, in der Verhandlung die richtigen Fragen zu stellen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine kulante Vorgangsweise des Richters, einen fachlichen Berater des Parteienvertreters am Parteiensisch Platz nehmen zu lassen, mag auch eine diesbezügliche Übung bestehen.**

LGZ Wien vom 24. März 2000, 33 Nc 10/2000z

Daß der Verhandlungsrichter nicht zuließ, daß ein vom Beklagtenvertreter mitgebrachter Zivilingenieur auf der Parteienbank Platz nimmt, kann auch nicht unparteiisch erscheinen, weil es dem Beklagtenvertreter möglich gewesen wäre, einen Antrag

auf Ergänzung des Sachverständigengutachtens zu stellen, wodurch die Mitwirkung des Zivilingenieurs für Forstwesen erst sinnvoll geworden wäre. Auch eine vom Beklagtenvertreter ins Treffen geführte diesbezügliche Praxis verpflichtet den Verhandlungsrichter nicht, einem Wunsch des Vertreters, der ihm zugegebenermaßen die Fragestellung erleichtert hätte, zwingend Folge zu geben. Es wäre dem Beklagtenvertreter auch zuzumuten, sich vor der Verhandlung unter Beziehung des sachverständigen Zivilingenieurs soweit vorzubereiten, daß es ihm möglich ist, in der Verhandlung die richtigen Fragen zu stellen. Nur daß er in seinem Vertrauen auf eine kulante Vorgangsweise des Richters enttäuscht wurde, rechtfertigt weder objektiv noch subjektiv den Vorwurf oder den Verdacht der Befangenheit.

Auch in Bezug auf diesen Ablehnungsgrund ist daher nicht ersichtlich, daß der Verhandlungsrichter sich aus anderen als sachlichen Motiven leiten ließ.

Da sich die beklagte Partei nach der Entscheidung des Richters, der Begleiter des Vertreters der Finanzprokurator dürfe nicht am Parteiensisch Platz nehmen, in die weitere Verhandlung eingelassen hat, erweist sich die Ablehnung – soweit sie sich darauf stützt – auch als verspätet (§ 22 Abs. 3 JN).

3. Der Umstand, daß der Richter einem Parteienvertreter nicht gestattet, den von ihm mitgebrachten Fachmann auf der Parteienbank Platz nehmen zu lassen, läßt nicht den Schluß zu, daß er sich von anderen als sachlichen Gesichtspunkten dabei leiten ließ.

OLG Wien vom 29. Mai 2000, 17 R 90/00 f

(den oben wiedergegebenen Beschluß des LGZ Wien vom 24. März 2000, 33 Nc 10/2000 z bestätigend)

Der Umstand, daß der Richter Dr. X. dem Beklagtenvertreter verwehrt, den von ihm mitgebrachten Fachmann auf der „Parteienbank“ Platz nehmen zu lassen, läßt nach Auffassung des Rekursgerichtes noch nicht den Schluß zu, daß er sich von anderen als sachlichen Gesichtspunkten dabei leiten ließ. Wenn der Rekurs ausführt, daß das Hauptgewicht der Ablehnung, die beklagte Partei aber im Zusammentreffen sehe, daß der Erstrichter zunächst eine Erleichterung für den Beklagtenvertreter bei der Fragestellung unterband und sich dann noch lustig über seine Fragen machte und der Rekurs vermeint, daß erst die Kombination beider Vorkommnisse die Vermutung aufkommen lasse, daß der Beklagtenvertreter bei der Fragestellung absichtlich behindert werden sollte und deshalb beim Erstgericht eine Befangenheit vorliege, vermag sich dem das Rekursgericht nicht anzuschließen. Dem Akteninhalt ist zu entnehmen, daß das Erstgericht aus rechtlichen Erwägungen die Fragestellung des Beklagtenvertreter als nicht zielführend erachtete, sohin rechtliche Gründe ausschlaggebend waren und nicht unsachliche Motive. Die Prozeßleitung durch den Richter nach §§ 180 ff ZPO hat den Zweck, die Rechtssache erschöpfend zu erörtern, ohne dabei in unerhebliche Nebenverhandlungen abzugleiten. Auch sollen Weitläufigkeiten verhindert werden (vgl. *Klein/Engel* 311). Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Prozeßleitung zielbewußt und kraftvoll sein (vgl. *Klein* Vorlesungen 12). Den Hang der beklagten Partei, bereits abgeschlossene Rechtsfragen immer wieder neu aufzurollen, ist bereits der OGH (1 Ob 49/99 h, Seite 9 f) entgegengetreten. Läßt sich die beklagte Partei von einem solchen Vorhaben aber nicht endgültig abbringen, so kann sie sich durch eine robuste Konzentration der Verhandlungsführung durch den Richter auf das Wesentliche nicht beschwert erachten. Das Vorgehen des Richters hat daher nicht einmal den Anschein einer Parteilichkeit.

Anmerkung: Die in dieser Entscheidung erörterte Problematik tritt in letzter Zeit mit **zunehmender Häufigkeit** auf. Ohne die Richtigkeit dieser Beschlüsse über den eigentlichen Entscheidungsgegenstand – die Befangenheit oder Unbefangenheit des Richters – in Frage stellen zu wollen, vermag ich mich der von LGZ Wien und vom OLG Wien zur Vorgangsweise des Richters im Falle der **von einem Parteienvertreter gewünschten Beiziehung eines privaten Sachverständigen zu seiner Unterstützung in einer Beweistagsatzung nicht anzuschließen**.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Entscheidung des **LGSt Wien** vom 6. 12. 1996, 13c Bl 984/96 **SV 1997/1, 26** verweisen, in der das Berufungsgericht die **Relevanz** einer die

Beiziehung einer fachkundigen Hilfsperson durch den Verteidiger hindernden Entscheidung des Erstgerichts – im Sinne des § 281 Abs. 3 StPO – **bejaht** hat, weil „eine ergänzende Befragung des gerichtlichen Sachverständigen durch den vom Privatgutachter ergänzend informierten Verteidiger eine **Besserstellung der Verteidigungsrechte** ergeben haben könnten“.

Die sowohl in **Strafverfahren** wie **Zivilverfahren** geltenden **Verfahrensgrundsätze der Gewährleistung des Parteiengehörs und der Garantie eines fairen Verfahrens** (Art 6 MRK) erfordern, daß Parteienvertreter in mündlichen Beweisaufnahmeverhandlungen vom Gericht gestattet wird, auch Privatgutachter als **fachliche Berater** bei der **Fragestellung** und bei der **Erörterung der Beweisergebnisse beizuziehen**. Da das Fragerecht der Parteien bei Erörterung eines Gutachtens zumeist das **wesentlichste Kontrollinstrument** der betroffenen Parteien hinsichtlich **der gerichtlichen Sachverständigenarbeit** ist, darüberhinaus jede mündliche Gutachtenserstattung, aber auch die mündliche Erörterung eines schriftlichen Gutachtens ein im Hinblick auf den Grundsatz des fairen Verfahrens höchst problematisches **Überraschungsmoment** aufweist, muß den Parteienvertretern Gelegenheit geboten werden, ihr **Fragerecht in fundierter Weise auszuüben**, also mit Unterstützung eines privat beauftragten Sachverständigen (vgl. dazu *Krammer, Die Allmacht des Sachverständigen*, Wien 1990, Seiten 26–31).

Ich erachte es daher auch als selbstverständlich, daß der vom Parteienvertreter zur Verhandlung mitgebrachte Privatsachverständige **am Parteientisch neben dem Parteienvertreter Platz nimmt**. Den Vorteil, den **Sachverstand des Experten** auch während einer Verhandlung in praktischer Weise durch ein Platznehmen in unmittelbarer Nähe **zu nützen**, nimmt – nach einer bei den Gerichten weit verbreiteten Übung – auch der **Richter in Anspruch**, der den **Gerichtssachverständigen neben sich Platz nehmen läßt**. Gewiß muß aber auch sichergestellt werden, daß der **Ablauf der Verhandlung** durch die Kommunikation zwischen Rechtsanwalt und Privatsachverständigen **nicht** – zumindest nicht in einem unverträglichen Ausmaß – **gestört** wird.

Um die doch immer wieder feststellbare **Rechtsunsicherheit** in dieser wichtigen Frage und die daraus regelmäßig resultierende **Frustration** der Parteien und Parteienvertreter zu beseitigen, **rege ich an**, dieses **Problem gesetzlich zu regeln**; die derzeit im Gange befindlichen **Reformen des Strafverfahrens- und Zivilprozeßrechts**, insbesondere auch des Beweisrechts, bieten dazu eine gute Gelegenheit. Dem **Gefühl der Prozeßparteien, der Allmacht des gerichtlichen Sachverständigen ausgeliefert zu sein**, könnte durch eine gesetzliche Gewährleistung **verbesserter Beteiligungsrechte entgegengewirkt werden**.

Harald Krammer

Zur Warnpflicht des Sachverständigen (§ 25 Abs. 1 GebAG)

1. Die Warnpflicht des Sachverständigen soll die Abschätzbarkeit der durch den Sachverständigenbeweis verursachten, meist erheblichen Kosten gewährleisten. Die Parteien haben ein Recht im Vorhinein zu erfahren, was die Inanspruchnahme des Rechtsschutzes kostet. Sie sind diesbezüglich als Konsumenten im Sinne des § 5 KonsumentenschutzG anzusehen.
2. Die eigene Kostenschätzung des Sachverständigen im Rahmen der Warnung gemäß § 25 Abs. 1 GebAG hat die Wirkung eines verbindlichen Kostenvoranschlages nach § 1170a Abs. 1 ABGB.
3. Die Erheblichkeitsgrenze (§ 25 Abs. 1 GebAG) betrifft nur die Überschreitung des erliegenden Kostenvorschusses, wenn vorher keine Warnung erfolgt ist.
4. Der Sachverständige verliert sämtliche Gebührenansprüche, die seine Kostenschätzung übersteigen.
5. § 35 Abs. 2 GebAG ist auf schriftlich erstattete Ergänzungsgutachten analog anzuwenden.
6. Bei Bestimmung dieser Mühewaltungsgebühr ist vom gleichen Ansatz auszugehen, wie für das schriftliche Gutachten, also von dem Entgelt, das der Sachverständige sonst in seinem Beruf erzielen würde. Aus § 35 Abs. 2 GebAG kann eine Minderung des anzuwendenden Stundensatzes nicht abgeleitet werden.
7. Die zu bestimmende Mühewaltungsgebühr nach § 35 Abs. 2 GebAG hat sich aber in einem angemessenen Verhältnis zur Gebühr für die Grundleistung zu halten, sie muß jedenfalls niedriger sein, als die Gebühr für das erläuterte oder ergänzte Gutachten.

OLG Graz vom 15. Juni 2000, 7 Ra 36/00 v

In der Tagsatzung vom 12. 11. 1996 beantragten beide Parteien die Beiziehung eines Buchsachverständigen zur Überprüfung der Richtigkeit der Klagsansprüche (Provisionsforderungen). Das Erstgericht trug beiden Parteien zur Deckung der zu erwartenden SV-Gebühren einen Kostenvorschuß von je S 6.000,- (insgesamt S 12.000,-) zum Erlag auf; diesem Auftrag kamen die Parteien nach.

Mit Beschluß vom 2. 12. 1996 wurde Dr. N. N. zum Sachverständigen bestellt und mit der Gutachtenserstattung beauftragt. Er verständigte das Erstgericht mit seiner am 10. 1. 1997 eingelangten Note davon, daß die zu erwartenden Kosten die erlegten Kostenvorschüsse übersteigen und sich auf rund S 80.000,- belaufen würden, wovon das Erstgericht beide Parteien mit dem Hinweis in Kenntnis setzte, daß bei Nichtäußerung das Gutachten eingeholt werden würde. Der Kläger hielt

seinen Beweisantrag aufrecht; die Beklagte erstattete keine Äußerung. In weiterer Folge setzte der Sachverständige das Erstgericht von Schwierigkeiten beim Erhalt der angeforderten Unterlagen, deren Widersprüchlichkeit und mangelhafte Eignung zur Nachvollziehbarkeit der Klagsansprüche in Kenntnis; eine weitere Warnung über daraus allenfalls erfließende Gebührenerhöhungen erfolgte nicht.

Am 6. 11. 1997 langte das Gutachten und am 19. 11. 1997 die Gebührennote vom 17. 11. 1997 ein. Darin macht der Sachverständige einen Gebührenanspruch von S 159.780,47 netto, somit unter Hinzurechnung der 20%igen Mehrwertsteuer insgesamt S 191.736,56 geltend. Beide Parteien sprachen sich gegen eine Bestimmung der Gebühren in dieser Höhe unter Hinweis auf die vom Sachverständigen zu vertretende Warnpflichtverletzung iSd § 25 Abs. 1 GebAG aus.

Am 6. 2. 1998 nahm der Sachverständige an einer Tagsatzung teil, in welcher das Gutachten erörtert und ihm weitere Aufträge erteilt wurden. Diesen kam er mit seiner schriftlichen Gutachtensergänzung vom 12. 2. 1998 nach. Für diese letztgenannten Leistungen verzeichnete er eine Gebühr von insgesamt S 9.055,- inklusive Mehrwertsteuer.

Mit dem angefochtenen Beschluß bestimmt das Erstgericht zu I. die Gebühren des Sachverständigen für die Erstattung des Gutachtens und die damit in Zusammenhang stehenden Nebenleistungen (Gebührennote vom 17. 11. 1997) mit insgesamt S 111.796,22 (darin S 18.632,53 USt) und zu II. für die Teilnahme an der Verhandlung und die Ergänzung des Gutachtens (Gebührennote vom 12. 2. 1998) mit insgesamt S 5.475,- (darin S 912,42 USt). Gleichzeitig wies es den Rechnungsführer an, S 12.000,- aus den erlegten Kostenvorschüssen und S 105.271,- aus Amtsgeldern gegen nachträgliche Einhebung bei den Parteien an den Sachverständigen zur Überweisung zu bringen. Die Parteien wies es zur Zahlung eines Betrages von je S 52.635,50 an.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs des Sachverständigen mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahingehend, seine Gebühren für das Gutachten (Gebührennote vom 17. 11. 1997) mit insgesamt S 134.400,- inklusive Mehrwertsteuer und aus der Gebührennote vom 12. 2. 1998 in voller Höhe mit insgesamt S 9.055,- inklusive Mehrwertsteuer zu bestimmen.

Der Kläger beantragt in seiner Rekursbeantwortung, dem Rekurs des Sachverständigen keine Folge zu geben. Revisor und beklagte Partei haben sich am Rekursverfahren nicht beteiligt.

Zur Gebührennote vom 17. 11. 1997:

Dem Rekurswerber ist zuzustimmen, daß dem angefochtenen Beschluß nur mit großer Mühe zu entnehmen ist, in welcher Weise das Erstgericht die von ihm angenommene Verletzung der Warnpflicht zur Begründung der Anspruchskürzung heranzieht. Es vertritt offensichtlich die Ansicht, daß als Sanktion für die Warnpflichtverletzung eine Halbierung der Stundensätze der qualifizierten Hilfskräfte und des Sachverständigen vorzunehmen und auf dieser Grundlage auch die Wertgebühr zu berechnen ist. Dem kann zwar nicht beigegeben werden. Der

Rekurs muß aber aus nachstehenden Erwägungen erfolglos bleiben:

Gemäß § 25 Abs. 1 GebAG in der Fassung BGBl. 1994/623 hat der Sachverständige, wenn zu erwarten ist oder sich bei der Sachverständigentätigkeit herausstellt, daß die tatsächlich entstehende Gebühr den Wert des Streitgegenstandes oder erheblich die Höhe des erlegten Kostenvorschusses übersteigen wird, das Gericht darauf hinzuweisen. Unterläßt der Sachverständige dies, so hat er für seine Leistungen insoweit keinen Gebührenanspruch.

Zweck der Warnpflicht ist die Gewährleistung der Abschätzbarkeit der durch den Sachverständigenbeweis verursachten, meist erheblichen Kosten. Die Parteien haben ein Recht darauf, im Vorhinein zu erfahren, was die Inanspruchnahme des Rechtsschutzes kostet (SV 1999, 84 u. a.). Sie sind diesbezüglich als Konsumenten iSd § 5 KSchG anzusehen. Die eigene Kostenschätzung des Sachverständigen im Rahmen der erfolgten Warnung gemäß § 25 GebAG entfaltet demnach die Wirkung eines verbindlichen Kostenvoranschlages gemäß § 1170a Abs. 1 ABGB (vgl. SV 2000/1, 23).

Richtig ist zwar, daß die Rechtsprechung bei Verletzung der Warnpflicht durch den Sachverständigen eine Überschreitung der erliegenden Kostenvorschüsse bis hin zur Verdoppelung dieses Betrages als „Erheblichkeitsgrenze“ beim Gebührenanspruch des Sachverständigen (gerade noch) toleriert (SV 1999, 84; 1999, 86; 1998/1, 30; 1996/2, 20 uva). Diese Judikatur betraf aber immer die Überschreitung der erliegenden Kostenvorschüsse ohne jede vorherige Warnung. Der Rekurswerber irrt, wenn er meint, daß diese Toleranzgrenze dazu führt, daß bei der Bestimmung der Gebühr eine veranschlagte Kostenschätzung noch um diesen Toleranzbetrag nach oben zu erhöhen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, daß dann, wenn die vom Sachverständigen in seiner Warnung genannte Kostenschätzung erheblich überschritten wird, der Sachverständige sämtliche Gebührenansprüche, die die Kostenschätzung übersteigen, verliert. Damit verbleibt aber im vorliegenden Fall für den vom Rekurswerber angestrebten Zuspruch kein Raum. Er kann sich vielmehr bei einer Kostenschätzung von S 80.000,- durch den Zuspruch von S 111.796,- nicht für beschwert erachten.

Zur Gebührennote vom 12. 2. 1998:

...

Im Recht ist der Rekurswerber insoweit, als das Erstgericht bei der Abgeltung des Honoraranspruchs für die schriftliche Gutachtensergänzung die Stundensätze der qualifizierten Hilfskraft Mag. A. sowie des Sachverständigen halbiert.

Nach § 35 Abs. 2 GebAG hat der Sachverständige bei Ergänzung oder Erörterung seines Gutachtens in der Verhandlung Anspruch auf eine weitere Gebühr für Mühewaltung, die in einem je nach der aufgewendeten Zeit und Mühe entsprechend niedrigeren Verhältnis zu der Gebühr für die Grundleistung nach richterlichem Ermessen zu bestimmen ist. Diese Bestimmung ist auf schriftlich erstattete Ergänzungsgutachten analog anzuwenden (*Krammer/Schmidt*, SDG-GebAG., MGA², E 32 zu § 35). Bei Bestimmung dieser Gebühr ist grundsätzlich

von dem Entgelt auszugehen, das der Sachverständige sonst in seinem Beruf erzielen würde. Es ist daher durchaus angemessen, vom gleichen Ansatz wie für das schriftliche Gutachten auszugehen. Aus § 35 Abs. 2 GebAG kann eine Minderung des anzuwendenden Stundensatzes jedenfalls nicht abgeleitet werden (SV 1996/3, 27). Diese Bestimmung kann daher nur dahingehend verstanden werden, daß sich die zu bestimmende Gebühr in einem angemessenen Verhältnis zur bereits bestimmten Gebühr für die Grundleistung zu halten hat. Sie bringt lediglich zum Ausdruck, daß die danach zu bestimmende Gebühr jedenfalls niedriger sein muß als die Gebühr für das erläuterte oder ergänzte Gutachten. Sowohl der Anspruch des Sachverständigen für die Ergänzung und Erläuterung des Gutachtens als auch jener der qualifizierten Hilfskraft bewegt sich in diesem angemessenen Verhältnis zur bestimmten Gebühr für die Grundleistung. Dem Sachverständigen steht daher auch für die schriftliche Gutachtensergänzung die doppelte Zeitgrundgebühr von S 2.040,- (S 1.020,- x2) pro Stunde zu.

...

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 Abs. 3 letzter Satz GebAG.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses beruht auf §§ 47 Abs. 1 ASGG, 528 Abs. 2 Z 5 ZPO.

Mühewaltungsgebühr bei Begutachtung von Teppichen, Vorhängen und Möbelstoffen (§ 34 Abs. 2 GebAG)

1. Die Begutachtung von Teppichen, Vorhängen und Möbelstoffen in einem Hotel erfordert umfassende und qualifizierte geschäftliche Erfahrungen. Eine Honorierung nach § 34 Abs. 3 GebAG kommt nicht in Frage. Vielmehr ist nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 GebAG vorzugehen.
2. Eine Offenlegungspflicht des Sachverständigen bezüglich seiner Einkommensverhältnisse besteht im Gebührenbestimmungsverfahren nicht. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, Einkommensteuerbescheide, Bilanzen oder sonstige steuerliche Unterlagen vorzulegen.
3. Ein Nachweis über die Höhe der außergewöhnlichen Einkünfte des Sachverständigen wird zumeist nicht erforderlich sein, weil die Höhe dieser Einkünfte zumindest größenordnungsmäßig bekannt ist. Gegen das im vorliegenden Fall begehrte Stundenhonorar von S 800,- bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
4. Die weitgehende Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte wird mit 75% angemessen erreicht.

5. Für die Wege zur Post steht lediglich die Entschädigung für Zeitversäumnis nach § 32 GebAG zu.

OLG Innsbruck vom 19. Jänner 2000, 1 R 263/99 g

Der Sachverständige N. N. wurde vom Erstgericht im gegenständlichen Verfahren ersucht, ein Sachverständigengutachten betreffend Teppiche, Vorhänge und Möbelstoffe in einem Hotel zu erstatten.

Die Gebühren des vom Sachverständigen im Schnalsertal/Südtirol am 6. 8. 1997 vorgenommenen Augenscheines sowie für das in der Streitverhandlung vom 17. 11. 1997 mündlich erstattete Gutachten wurden bereits mit Beschluß vom 19. 12. 1997 rechtskräftig mit S 14.121,- bestimmt. Über Auftrag des Erstgerichtes hat der Sachverständige nunmehr ein schriftliches Ergänzungsgutachten erstattet und hierfür eine Honorarnote über S 13.716,- gelegt.

Mit dem angefochtenen Beschluß hat das Erstgericht die Gebühren des Sachverständigen antragsgemäß mit S 13.716,- festgesetzt und den Rechnungsführer angewiesen, diesen Betrag vor Rechtskraft des Beschlusses aus Amtsgeldern abzugsfrei an den Sachverständigen zu überweisen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der rechtzeitige Rekurs der beklagten Partei mit dem Rekursantrag auf Aufhebung und Zurückverweisung an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung über den angemessenen Stundensatz; in eventu wolle der Beschluß unter Zugrundelegung eines Stundensatzes von höchstens S 500,- abgeändert werden.

Der Sachverständige hat fristgerecht eine Rekursbeantwortung im Sinne des § 41 Abs. 1 GebAG erstattet.

Im Rechtsmittel wird zusammengefaßt vorgebracht, der vom Sachverständigen angegebene Stundensatz erscheine als zu hoch. Nicht nachvollziehbar sei ein Betrag von S 850,- für Postgebühr, Einschreibgebühr und Weg zur Post.

Dem Rekurs kommt teilweise Berechtigung zu.

Die Bestimmung über das Gebührensplittung nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GebAG gilt seit dessen durch BGBl. 1994/623 geänderter Fassung für die gegenständliche Gebührenbestimmung.

Da im vorliegenden Zivilprozeß keine der Parteien Verfahrenshilfe genießt, der Sachverständige aber nicht auf Zahlung der gesamten Gebühr aus den Amtsgeldern des Gerichtes verzichtet hat und es sich auch um keines der im § 34 Abs. 2 GebAG angeführten besonderen Verfahren handelt, ist die Gebühr für Mühewaltung nach dem 1. und 2. Satz des § 34 Abs. 2 GebAG zu bestimmen. Danach ist die Gebühr für Mühewaltung nach den Tarifen des genannten 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 an den Sachverständigen gestellten Fragen erfordern umfassende und qualifizierte geschäftliche Erfahrungen und somit mehr als die im § 34 Abs. 3 GebAG genannten einfachen gewerblichen oder geschäftlichen Erfahrungen. Eine Entlohnung nach dem Stundensatz des § 34 Abs. 3 GebAG (S 196,- für jede wenn auch nur begonnene Stunde) kommt somit im gegenständlichen Falle nicht in Frage.

Eine Offenlegungspflicht des Sachverständigen bezüglich seiner Einkommensverhältnisse besteht im Verfahren zur Bestimmung der Sachverständigengebühr nicht. Der Sachverständige ist in diesem Verfahren keineswegs verpflichtet, Einkommenssteuerbescheide, Bilanzen oder sonstige steuerliche Unterlagen vorzulegen. In den meisten Fällen wird ein Nachweis über die Höhe der Einkünfte des Sachverständigen aus seiner außergerichtlichen Tätigkeit nicht erforderlich sein, weil die Höhe dieser Einkünfte zumindest größenordnungsmäßig bekannt ist (SVSlg 39.737). Gegen die Höhe des vom Sachverständigen begehrten Stundenhonorars von S 800,- für eine gleiche oder ähnliche Tätigkeit im außergerichtlichen Erwerbsleben bestehen grundsätzlich keine Bedenken und hat er diese in seiner Rekursbeantwortung unter Zitierung zweier Entscheidungen des OLG Wien aus dem Jahre 1993 auch dokumentiert.

Allerdings ist nach der zuvor angeführten Gesetzesstelle mangels Verzichts des Sachverständigen auf Zahlung der gesamten Gebühr aus den Amtsgeldern des Gerichtes zum einen auf die öffentliche Aufgabe der Rechtspflege zum Wohl der Allgemeinheit Bedacht zu nehmen und andererseits eine weitgehende Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte anzustreben. Das Rekursgericht geht davon aus, daß in Abwägung dieser beiden Betrachtungsweisen die vom Gesetz gewünschte Annäherung an die außergerichtlichen Einkünfte des Sachverständigen durch den Zuspruch von 75% des begehrten Stundensatzes angemessen erreicht wird. Die Stundenanzahl von 10 Stunden Mühewaltung wird von der Rekurswerberin ebensowenig in Frage gestellt wie die vom Sachverständigen verzeichneten Gebühren für Aktenstudium, Schreibgebühr (Originale und Kopien) sowie Fotos.

Aus diesen Erwägungen war dem Rekurs der beklagten Partei gegen die erstgerichtliche Gebührenbestimmung in Ansehung der Gebühr für Mühewaltung ein teilweiser Erfolg beschieden, die Gebühren des Sachverständigen für Aktenstudium, Mühewaltung, Schreibgebühr und Fotos waren inklusive 20% USt sohin mit S 10.296,- zu bestimmen und das diesbezügliche Mehrbegehren (S 2.400,-) abzuweisen.

Darüberhinaus war der Beschluß allerdings aufzuheben, da die Position „Postgebühr, Einschreibgebühr, Weg zur Post“ in Höhe von S 850,- nicht aufgeschlüsselt und daher nicht nachvollziehbar ist. Auch der diesbezügliche Erklärungsversuch in der Rekursbeantwortung hilft nicht weiter. Es sind weder die Post- noch die Einschreibgebühr gesondert ausgeworfen, noch sind der oder die Wege zur Post zeitlich bestimmt. Allerdings wird bereits an dieser Stelle darauf verwiesen, daß hierfür nicht eine Gebühr für Mühewaltung, sondern lediglich eine Entschädigung für Zeitversäumnis im Sinne des § 32 GebAG zusteht.

Diesbezüglich wird der Sachverständige im fortgesetzten Verfahren eine Klärung herbeiführen müssen.

Honorierung eines Obergutachtens (§ 37 Abs. 1 GebAG)

1. Wird der Sachverständige mit der Überprüfung gerichtlicher Gutachten beauftragt, ist er mit der doppelten Gebühr zu entlohnen, die für das überprüfte Gutachten „nach diesem Bundesgesetz“ vorgesehen ist.
2. Strittig dabei ist, ob „die im Gesetz vorgesehene, nicht die für das überprüfte Gutachten tatsächlich zugesprochene Gebühr“ oder „die dem überprüften Sachverständigen für Mühewaltung zuerkannte Gebühr“ zu verdoppeln ist.
3. Wählt der Obergutachter die Verdopplung der dem Vorgutachter zuerkannten Mühewaltungsgebühr, dann ist dies unbedenklich, wenn der Zeitaufwand des Obergutachters für sein sorgfältiger und überzeugender begründetes Gutachten nicht geringer gewesen sein kann als der des Vorgutachters, weil der Obergutachter seinen Befund unabhängig von jenem des Vorgutachters aufgenommen hat.

OLG Linz vom 27. Juni 2000, 2 R 293/98 s

Die Honorierung des Sachverständigen Dr. N. N. gründet sich auf Grundlage der von ihm ordnungsgemäß verzeichneten Leistungen, die in den Gerichtsakten nachvollziehbar sind, auf die entsprechenden Bestimmungen des Gebührenanspruchsgesetzes. Mit einer Ausnahme haben die Parteien einer Honorierung nach Maßgabe der Gebührennoten zugestimmt: An der Gebührennote vom 31. 1. 2000 hat die beklagte Partei zu Punkt 2.) bemängelt, daß die Verrechnung einer doppelten Gebühr für Mühewaltung nicht nachvollziehbar sei.

Das Berufungsgericht hat den Sachverständigen Dr. N. N. ausdrücklich beauftragt, in seinem graphologischen Gutachten zu den Gutachten der Sachverständigen Dr. W. (in erster Instanz bestellt) und R. (im Strafverfahren bestellt) sowie zu einem Privatgutachten Beilage./C Stellung zu nehmen, also diese Gutachten zu überprüfen. Es sind also unzweifelhaft die Voraussetzungen für eine Honorierung gemäß § 37 Abs. 1 GebAG gegeben. Demnach ist der Sachverständige mit der doppelten Gebühr zu entlohnen, die für das überprüfte Gutachten nach diesem Bundesgesetz vorgesehen ist. Strittig kann dabei nur sein, ob „die im Gesetz vorgesehene, nicht die für das überprüfte Gutachten tatsächlich zugesprochene Gebühr“ (so OLG Wien SV 1989/3, 24) oder die dem überprüften Sachverständigen für Mühewaltung zuerkannte Gebühr zu verdoppeln ist. Der Sachverständige Dr. N. N. hat sich in seiner Gebührennote für die zweite Variante entschieden und das Zweifache der dem Sachverständigen Dr. W. vom Erstgericht gemäß § 34 Abs. 1 GebAG für Befundaufnahme und Gutachtenserstellung zuerkannte Gebühr verzeichnet. Dies ist im vorliegenden Fall deshalb unbedenklich, weil der Zeitaufwand für Mühewaltung

für den Sachverständigen Dr. N. N., der sein Gutachten nach Ansicht des Berufungsgerichtes sorgfältiger und überzeugender begründet hat als der Sachverständige Dr. W., schon allein deshalb nicht geringer gewesen sein kann als jener des Sachverständigen Dr. W., weil der Sachverständige Dr. N. N. seinen Befund unabhängig von jenem des Vorgutachters aufgenommen, also nicht darauf aufgebaut hat.

Honorarrichtlinien der Technischen Büros – Ingenieurbüros – neue Sätze (ab 1. 1. 2000)

Unverbindliche Verbandsempfehlung gemäß § 31 KartG

Auf Grund der Anmeldung einer unverbindlichen Verbandsempfehlung der Wirtschaftskammer Österreich, Sektion Gewerbe, Fachverband Technische Büros – Ingenieurbüros hat das Oberlandesgericht Wien als Kartellgericht mit **Beschluß vom 6. 4. 2000, 25 Kt 547/99-9**, die Eintragung der Verbandsempfehlung in das Kartellregister Abteilung V zur Registerzahl 7/2 bewilligt.

Die unverbindliche Verbandsempfehlung lautet:

Beilageblatt A

Empfohlene unverbindliche Zeitgebühren in österreichischen Schilling und EURO, ohne USt.

Satz pro Stunde (gerundet)

	Normalzeit		Zwischen 20.00 und 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen		Übrige Zeit außerhalb der normalen Zeit	
	ATS	EURO	ATS	EURO	ATS	EURO
Klasse VIII	1.560,00	113,37	2.808,00	204,07	2.184,00	158,72
Klasse VII	1.170,00	85,03	2.106,00	153,05	1.638,00	119,04
Klasse VI	975,00	70,86	1.755,00	127,54	1.365,00	99,20
Klasse V	897,00	65,19	1.614,60	117,34	1.255,80	91,26
Klasse IV	780,00	56,68	1.404,00	102,03	1.092,00	79,36
Klasse III	624,00	45,35	1.123,20	81,63	873,60	63,49
Klasse II	507,00	36,85	912,60	66,32	709,80	51,58
Klasse I	390,00	28,34	702,00	51,02	546,00	39,68

Das Zeithonorar ergibt sich jeweils aus der Multiplikation der Zeitgrundgebühr mit dem Leistungsfaktor. Die Leistungsfaktoren sind nach den Leistungsbildern der Klasse I–VIII gestaffelt, die aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen sind:

Tabellarische Zusammenstellung:

1 Klasse	2 Leistungs- faktor	3 Leistungsbild
VIII	2,00	Leistungen, die aufgrund der Erfordernisse den persönlichen Einsatz des leitenden Ingenieurs erfordern, aber auch z. B. Vertretung vor Behörden und Gutachter- bzw. Sachverständigentätigkeit sowie Juroren- und Schiedsrichtertätigkeit.
VII	1,50	Leistungen spezieller, fachlicher Art, die ein besonderes Maß an Kenntnissen erfordern, wie methodische Bearbeitung bzw. Steuerung eines Vorhabens; Grundsätzliche Bearbeitung in funktioneller, analytischer, gestalterischer, konstruktiver, ökonomischer und ökologischer Hinsicht.
VI	1,25	Leistungen bzw. Tätigkeiten, die besonders verantwortungreich bzw. schöpferisch sind.
V	1,15	Leistungen bzw. Tätigkeiten schwieriger und verantwortungreicher Art, die besondere theoretische und praktische Fachkenntnisse erfordern.
IV	1,00	Leistungen bzw. Tätigkeiten schwieriger Art, wozu besondere Kenntnisse erforderlich sind.
III	0,80	Leistungen bzw. Tätigkeiten einfacher technischer oder kaufmännischer Art nach allgemeinen Richtlinien und Weisungen.
II	0,65	Leistungen bzw. Tätigkeiten einfacher, nicht schematischer oder mechanischer Art nach gegebenen Richtlinien.
I	0,50	Hilfsleistungen bzw. Hilfstätigkeiten schematischer oder mechanischer Art.

Im Einvernehmen kann die Abrechnung des Zeitaufwandes für Leistungen, die gemischt über mehrere Leistungsbilder der Klassen IV–VII reichen, auch als vereinfachender Mittelwert mit dem Leistungsfaktor 1,25 für den gesamten auf diese Klassen entfallenden Zeitaufwand durchgeführt werden.

Beilageblatt B

1. Empfohlene unverbindliche Tages- und Nächtigungsgelder für Inlandsreisen in österreichischen Schilling ohne USt.

Das Taggeld für Inlandsreisen beträgt ATS 360,- (26,16 EURO) pro Tag. Dauert eine Reise länger als drei Stunden, so kann für jede angefangene Stunde 1/12 gerechnet werden.

Wann bei Inlandsreisen keine höheren Kosten für Nächtigung nachgewiesen werden, beträgt das Nächtigungsgeld ATS 200,- (14,53 EURO).

2. Empfohlenes unverbindliches Kilometergeld für Kraftwagenbenutzung durch das Technische Büro: Das jeweilig aktuelle Kilometergeld nach der Reisegebührenvorschrift (RGV).

Sowohl Tages- und Nächtigungsgelder, die im Rahmen der Auftragsabwicklung anfallen, als auch Kilometergelder bei der Benützung eines Kraftfahrzeuges durch das Technische Büro sind Nebenkosten.

Die oben angeführten Sätze entsprechen den in § 26 EStG angeführten Werten.

Der Fachverband Technische Büros – Ingenieurbüros behält sich eine Überprüfung dieser Sätze auf ihre Übereinstimmung mit den rechtlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen in angemessenen Abständen vor.

Die Honorarrichtlinien samt Beilageblätter A und B sind gerichtet an die Mitglieder des Fachverbandes Technische Büros – Ingenieurbüros in der Bundessektion Gewerbe und Handwerk der Wirtschaftskammer Österreich und sind eine unverbindliche Verbandsempfehlung gemäß § 31 Kartellgesetz betreffend die darin enthaltenen Preise und Kalkulationsrichtlinien.

Anmerkung: Frühere Fassung dieser Honorarempfehlung zuletzt SV 1999/2, 94.

Honorarleitlinien für die Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren (ab 1. 4. 2000)

Das Oberlandesgericht Wien als Kartellgericht hat mit Beschluß vom 9. Mai 2000, 25 Kt 89/00-3, die Eintragung nachstehender unverbindlicher Verbandsempfehlung der Bundesinnung der Gold- und Silberschmiede, Uhrmacher und Juweliere in der Wirtschaftskammer Österreich in das Kartellregister, Abteilung V, zur Reg. Z. V 38 angeordnet:

Unverbindliche Verbandsempfehlung der Bundesinnung der Gold- und Silberschmiede, Uhrmacher und Juweliere in der Wirtschaftskammer Österreich gemäß § 31 KartG betreffend „Honorarleitlinien für die außergerichtliche Begutachtung und Schätzung von Pretiosen und Uhren“ gerichtet an die Mitglieder dieser Bundesinnung, **gültig ab 1. April 2000:**

„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 öS 958,- Schilling pro Stunde betragen, für Gutachten in schriftlicher Ausfertigung, in Fällen, die ohne Einsatz von Laborgeräten erledigt werden können, öS 716,- pro Stunde. Der zur Verrechnung gelangende Satz von öS 253,- pro angefangene Drittstunde (20 Minuten) wäre dann für die Schätzung eines minderwertigen, oft sogar wertlosen Gegenstandes, unverbindlich zu empfehlen.

1.2. Pauschalhonorar

Ein unverbindlich empfohlenes Pauschalhonorar kann für genau abgegrenzte Dienstleistungen angewendet werden, wie z. B. bei der

- 1.2.1. Diamantgraduierung (Gewicht/Farbe/Reinheit/ Schliff)
 - 1.2.1.1. Graduierung bis 1,00 Karat öS 657,-, für jedes weitere angefangene Karat öS 328,- mehr
 - 1.2.1.1.1. Bei Reinheitsgrad vvsi: 1,5-faches Honorar

- 1.2.1.1.2. Bei Feststellung der Lupenreinheit: 2-faches Honorar
- 1.2.1.2. Teilgraduierung nur mündlich
 - 1.2.1.2.1. Farbe: bis 1,00 Karat öS 164,-, für jedes weitere angefangene Karat öS 82,- mehr
 - 1.2.1.2.2. Reinheit: bis 1,00 Karat öS 164,-, für jedes weitere angefangene Karat öS 82,- mehr (vvsi 1,5-fach, lupenrein: 2-fach)
 - 1.2.1.2.3. Schliff: Graduierung von Proportionen und Finish bis zu Errechnung des berechtigten Gewichtes: bis 1,00 Karat öS 164,- für jedes weitere angefangene Karat öS 82,-
- 1.2.1.3. Graduierung von Partieware wird schriftlich nur in verplombten Behältern empfohlen: öS 657,- bis 1,00 Karat, für jedes weitere angefangene Karat öS 328,- mehr

Folgende Gepflogenheiten sind handelsüblich:

Ab 0,23 Karat wird jeder Stein auf Grund des vorgelegten Partiegewichts graduiert, und zwar bei Steingrößen von 0,15 bis 0,22 ct mindestens ca. 30%, Steingrößen von 0,06 bis 0,14 ct mindestens ca. 20%, Steingrößen von 0,01 bis 0,05 ct mindestens ca. 10%. Die Honorarrechnung erfolgt jedoch vom gesamten Partiegewicht.

1.3. Werthonorar

- 1.3.1. 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.
- 1.3.2. 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.

2. Zeitversäumnis außer Mühewaltung

Zeitversäumnis außer Mühewaltung wird mit öS 472,- 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 öS 84,- pro angefangene Maschinschreibseite (DIN A4) unverbindlich empfohlen. Diese Pauschale enthält die Urschrift und sovieler Kopien, wie der Auftraggeber verlangt,

- sowie die Beistellung der erforderlichen Drucksorten samt Umhüllungen.
- 3.2. Fahrtspesen: entweder das amtliche Kilometergeld oder zwei Straßenbahnfahrkarten (Taxikosten nur nach vorheriger Vereinbarung).
- 3.3. Post- und Versandspesen: je nach Höhe.
- 3.4. Sonstige Aufwendungen: z. B. Identitätsfoto, verplombter Klarsichtbehälter, Feuerprobe für Edelmetalle und dgl. (Selbstkosten).
4. **Stempelgebühren:**
Verrechnung nach dem Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. § 14 Tarifpost 14.

- 4.1. Die Stempelpflicht entfällt, wenn der Auftraggeber ein Gericht, eine Behörde, ein öffentliches Amt, ein Notar oder eine Versicherung im Schadensfall ist.

5. Mehrwertsteuer

Alle Honorarteile zuzüglich 20% Mehrwertsteuer.“

Anmerkung: Zur Anwendung dieser Honorarleitlinien bei gerichtlicher Sachverständigentätigkeit vgl. *Krammer-Schmidt, SDG-GebAG², Anm. 12 lit. c sowie E 79 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 und zuletzt SV 1998/2, 46 abgedruckt.*

Harald Krammer

Seminare

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5

Tel. 405 45 46-0, Fax 406 11 56

INTERNATIONALE FACHSEMINARE 2001 in BAD HOFGASTEIN, SALZBURG 14. Jänner bis 26. Jänner 2001

Im Jahr 2001 veranstaltet der **Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** zusammen mit der **Vereinigung der österreichischen Richter** die Internationalen Fachseminare für Sachverständige und Juristen zum ersten Mal im **Kongreßzentrum BAD HOFGASTEIN, Tauernplatz 1**. (Von 1978 bis 2000 fanden diese Seminare im Kongreßzentrum in Bad Gastein statt). Außerdem wurde die Seminarreihe um das Fachseminar „Uhren und Juwelen“ erweitert.

Bauwesen für Sachverständige und Juristen 14. 1. bis 19. 1. 2001

Eröffnung Sonntag, 14. 1. 2001, 19 Uhr (Übergabe der Tagungsunterlagen ab 17.30 Uhr)

Vorträge mit anschließender Diskussion: Montag 15. 1. bis Donnerstag 18. 1. 2000 jeweils von 9.00 bis 11.00 Uhr und 17.00 bis 19.00 Uhr, Freitag, 19. 1. 2000 von 9.00 bis 11.00 Uhr.

Seminarleiter: Dr. Ernst MARKEL, Senatspräsident des Obersten Gerichtshofes

Vortragende und Themen:

Dr. Harald KRAMMER, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Wien: „Einwände gegen Sachverständigengebühren und ihre Behandlung“

Dr. Gerhart A. BERTOLDI, Geschäftsführer Technomineral-Baufys Ges.m.b.H., Graz, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Die Bewertung von Fassadenrissen und ihre Sanierung, unter besonderer Berücksichtigung des Vergleichs von Fertigputz und baustellengemischten Produkten“

Prof. Dipl.-Ing. Julius K. NATTERER, Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne, Schweiz, Internationales Entwicklungszentrum für Holzkonstruktionen und Ingenieurbüro in Saulburg/Wiesenfelden, Deutschland: „Neue Techniken des Ingenieurholzbaues für moderne Architektur“

Dipl.-Ing. Erwin SCHWARZMÜLLER, Energie Tirol Beratung-Forschung-Förderung, Innsbruck: „Niedrigenergiehäuser – Vermeidung von Wärmebrücken und Luftundichtigkeit – als Voraussetzung des geplanten Ergebnisses und zur Vermeidung von Bauschäden im Massiv- wie im Leichtbau“

WORKSHOP zum Thema: „Befundaufnahme – Beteiligtenbefragung und ihre Grenzen“

Themenexposition: Dr. Jürgen SCHILLER, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Graz

Arbeitskreisleiter:

Dr. Gerald COLLEDANI, Vizepräsident des Oberlandesgerichtes Innsbruck

Dr. Helmut HUBNER, Präsident des Oberlandesgerichtes Linz
Dr. Jürgen SCHILLER, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Graz

Mag. Dr. Anton SUMERAUER, Richter am Oberlandesgericht Wien

Dipl.-Ing. Dr. Kurt JUDMANN, Universitätslektor Institut für Computertechnik, Technische Universität Wien, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „EDV für Sachverständige – Internet und Datenbanken“

o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Horst GAMERITH, Vorstand Institut Hochbau & Industriebau, Technische Universität Graz, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Die Sicherheit von Fassadenverankerungen“

Dipl.-Ing. Friedrich BAUER, Lehrbeauftragter für Liegenschaftsbewertung Technische Universität Graz, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Der Einfluß von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert von Liegenschaften“

Die Seminare „Gebäudetechnik“ (14. bis 17. 1. 2001) und „Juwelen und Uhren“ (18. 1. bis 19. 1. 2001) finden parallel zum Seminar „Bauwesen“ statt. Die Programme bieten von Montag 15. 1. bis Freitag 19. 1. 2001 jeweils von 14.00 bis 16.00 Uhr Vorträge an, die aufgrund der Themen und des Zeitplans sowie zu vergünstigten Preisen auch von Teilnehmern des Bauseminars besucht werden können. Die Seminare „Bauwesen“ und „Gebäudetechnik“ werden am 14. 1. 2001 gemeinsam eröffnet.

Gebäudetechnik für Sachverständige und Juristen

14. 1. bis 17. 1. 2001

Eröffnung Sonntag, 14. 1. 2001, 19 Uhr (Übergabe der Tagungsunterlagen ab 17.30 Uhr)

Vorträge mit anschließender Diskussion: Montag 15. 1. bis Mittwoch 17. 1. 2000 jeweils von 9.00 bis 11.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 (Kaffeepause 16.00 bis 17.00) und 17.00 bis 19.00 Uhr.

Seminarleiter: Hofrat Dr. Rainer GEISSLER, Vizepräsident des Handelsgerichtes Wien

Vortragende und Themen:

Dr. Wolfgang NIETSCHKE, Staatliche Versuchsanstalt für Elektrotechnik und Elektronik, Wien: „Korrosionseffekte an Heizungsrohren in Gebäuden im Zusammenhang mit dem elektrischen Hauptpotentialausgleich“

w. Hofrat Dipl.-Ing. Peter PFEILER, Steirische Landesregierung, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Graz: „Das öffentliche Auftragsvergabewesen, aktuelle Entscheidungen von Vergabekontrollinstanzen“

Walter TILLINGER, Winterthur Versicherungs AG, Wien: „Sicherheitsüberwachung in Gebäuden“

Dipl.-Ing. Heribert HAMMER, Zivilingenieur für Gas- und Feuerungstechnik, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Wärme und Luft – die unsichtbaren Elemente. Physikalische Grundsätze und praktische Erfahrungen aus dem Gebiet der Heizung und Lüftung“

Bernhard MAYR, Prokurist Belfor Austria GmbH, Wien: „Brandschadensanierung“

Dr. Elfriede DVORAK, Richter am Handelsgericht Wien: „Befund und Gutachten in der richterlichen Praxis“

ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang HADRIAN, Institut für elektrische Anlagen, Technische Universität Wien: „Das neue Blitzschutzkonzept nach ENV 61024“

ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Stephan PACK, Institut für Hochspannungstechnik, Technische Universität Graz, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Blitzschutz und Schutzzonenkonzepte als Bestandteil der Planung“

Dipl.-Ing. Michael HIRSCH, selbständiger Elektrotechniker, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Der elektrische Anlagenerder im Sinne der Nullungsverordnung – zeitgemäße Meßmethoden und Meßeinrichtungen in verbauten Gebieten („global earthing system“), Bestimmung der Schleifenimpedanz in elektrischen Anlagen“

Straßenverkehrsunfall und Fahrzeugschaden

21. 1. bis 26. 1. 2001

Eröffnung Sonntag, 14. 1. 2001, 19 Uhr (Übergabe der Tagungsunterlagen ab 17.30 Uhr)

Vorträge mit anschließender Diskussion: Montag 15. 1. bis Donnerstag 18. 1. 2000 jeweils von 9.00 bis 11.00 Uhr und 17.00 bis 19.00 Uhr, Freitag, 19. 1. 2000 von 9.00 bis 11.00 Uhr.

Seminarleiter: Dr. Günter WORATSCH, Präsident des Landesgerichtes für Strafsachen Wien

Vortragende und Themen:

Hofrat Ing. Heribert BÜRGER, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Fotografie von Verkehrsunfallspuren und Fahrzeugschäden unter besonderer Berücksichtigung digitaler Fotoverfahren und Übertragung der Bilder im Internet“

Hofrat Dr. Peter BAYJONES, Vorstand des Verkehrsamtes, Bundespolizeidirektion Wien: „Erwerb und Verlust der Lenkberechtigungen unter teilweiser Berücksichtigung der EU-Richtlinien“

Dipl.-Ing. Dr. Friedrich KAMELREITER, Zivilingenieur für Maschinenbau, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien und Dipl.-Ing. Franz KERSCHKE, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Wer hätte das gedacht? Unerwartetes, Überraschendes und Außergewöhnliches in der Verkehrsunfallrekonstruktion“

Dr. Rainer SCHMID, Facharzt für Anästhesie und Intensivmedizin, Wilhelminenspital – Abteilung Intensivmedizin, Wien: „Medizinisches Notfallmanagement für Ersthelfer in Unfallsituationen“

Ing. Dr. Christian DEUTSCHER, Allianz Zentrum für Technik, Ismaning, Deutschland: „Auffahrunfall mit HWS-Syndrom“

Dr. Erik EYBL, Schadensdirektor für Österreich, Generali Versicherungs AG, Wien: „Zukünftige Schadensabwicklung“

Dipl.-Ing. Thomas LANGE, DEKRA Automobil AG, Stuttgart, Deutschland: „Fahrzeugbrand“

Ing. Stefan KLAUS, Bundesinnung der Kraftfahrzeugtechniker, Wien: „Pyrotechnische Sicherheitseinrichtungen im Kraftfahrzeugbau“

Otto PLANER, Geschäftsführer der ÖAMTC Betriebsges.m.b.H. – KFZ-Technik, Wien, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Prämissen bei der Gebrauchtwagenbewertung nach den neuen Erfordernissen der ÖNORM“

Juwelen und Uhren

18. 1. bis 19. 1. 2001

Eröffnung Donnerstag, 18. 1. 2001, 10.00 Uhr (Übergabe der Tagungsunterlagen ab 9.30 Uhr)

Vorträge mit anschließender Diskussion: Donnerstag 18. 1. 2000 10.30 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 15.30 Uhr (Kaffeepause 15.30 bis 16.00 Uhr) 16.00 bis 18.00 Uhr, 18.00 bis 19.00 Uhr, Freitag 19. 1. 2000 9.00 bis 10.30 Uhr, 10.30 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 15.30 Uhr (Kaffeepause 15.30 bis 16.00 Uhr) 16.00 bis 18.00 Uhr, 18.15 bis 19.00 Uhr.

Seminarleiter: Hofrat Dr. Rainer GEISSLER, Vizepräsident des Handelsgerichtes Wien

Vortragende und Themen:

Prof. Walter MICAN, Gold- und Silberschmiedemeister, Geschäftsführer Gemmologisches Labor Austria GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Methoden zur Bestimmung der Lichtbrechung hochlichtbrechender Edelsteine mit praktischen Demonstrationen“

Dr. Harald KRAMMER, Präsident des Landesgerichtes für ZRS Wien: „Eintragungsverfahren und Bildungsmaß für Sachverständige“

Josef STEFAN, Gold- und Silberschmiedemeister, Gemmologisches Labor Austria GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Diamant – quo vadis? Neuester Stand über natürliche Diamanten – Synthesen/Imitationen – Behandlungen“

Prof. Walter MICAN, Gold- und Silberschmiedemeister, Geschäftsführer Gemmologisches Labor Austria GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Schätzgutachten mit stark überhöhten Wertangaben und deren Folgen“

Dr. Vera M. F. HAMMER, Naturhistorisches Museum Wien, Mineralogisch-Petrographische Abteilung, Staatliches Edelsteininstitut: „Die Faszination schwarzer Edel- und Schmucksteine“

Dr. Christian LENGAUER, Universität Wien, Institut für Mineralogie und Kristallographie: „Perlen im Röntgenlicht“

Dr. Markus THOMA, Richter am Handelsgericht Wien, Vizepräsident der Österreichischen Richtervereinigung: „Die Haftung des Sachverständigen“

Peter KOSTELECKY, Uhrmachermeister, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Problematik eines Sachverständigen im Bereich Zeitmeßtechnik, anhand authentischer Fälle“

Prof. Walter MICAN, Gold- und Silberschmiedemeister, Geschäftsführer Gemmologisches Labor Austria GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien, und Josef STEFAN, Gold- und Silberschmiedemeister, Gemmologisches Labor Austria GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Wien: „Schaustellung von Edelsteinsynthesen und Imitationen mit Diskussion“

Seminarkostenbeiträge:

Für jedes der drei Seminare (**Bauwesen, Gebäudetechnik, KFZ**) beträgt der Seminarkostenbeitrag **ATS 6.240,- pro Teilnehmer** (ATS 5.200,- + 20% MWSt. ATS 1.040,-). Dieser Betrag beinhaltet die Seminarunterlagen, Mineralwasser bei jedem Vortrag, den Empfang im Kursaal (Kongreßzentrum) mit Musik, Buffet, Rot- und Weißwein, Bier, div. antialkoholische Getränke und Kaffee. Jedes Seminar hat 9 Vorträge. Im Preis für das Gebäudetechnikseminar ist auch die Bewirtung (Kaffee, Tee, Plunderteiggebäck) in der „Kaffeepause“ um 16.00 Uhr enthalten.

ATS 420,- für jede Begleitperson (ATS 350,- plus 20% MWSt. ATS 70,-). Dieser Betrag beinhaltet die Teilnahme an der Eröffnung und am vorbeschriebenen Empfang im Kursaal (**Bauwesen, Gebäudetechnik, KFZ**).

ATS 540,- für jeden zusätzlichen Vortrag (ATS 450,- plus 20% MWSt. ATS 90,-) (Montag bis Freitag jeweils von 14.00 bis 16.00 Uhr). Dieser Betrag beinhaltet die Seminarunterlage für den jeweiligen Vortrag, Mineralwasser und Kaffee, Tee und Plunderteiggebäck in der Pause um 16 Uhr.

Auch für Teilnehmer des Seminars „Gebäudetechnik“, die ihren Aufenthalt verlängern, besteht die Möglichkeit zusätzliche Vorträge zu buchen (für Vorträge ohne Kaffeepause **ATS 500,-** inkl. MWSt).

Der Kostenbeitrag für das Seminar „**Juwelen und Uhren**“ beträgt **ATS 3.960,- pro Teilnehmer** (ATS 3.300,- plus 20% MWSt. ATS 660,-). Dieser Betrag beinhaltet die Seminarunterlagen, Mineralwasser bei jedem Vortrag und die Bewirtung in der „Kaffeepause“ um 16.00 Uhr (Kaffee, Tee, Plunderteiggebäck).

Wir freuen uns, Sie in **Bad Hofgastein** begrüßen zu können und danken im voraus für die Unterstützung der Organisation durch Ihre rechtzeitige Anmeldung (Hotelinformationen und Anmeldeunterlagen werden Ende September 2000 versandt).

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. Tel.: 01/405 45 46 oder 01/406 32 67, Fax 01/406 11 56, email: hauptverband@vienna.at. Wir bitten um Verständnis, daß eine gültige Anmeldung nur bei Eingang des Seminarbetrages **bis zum 12. Dezember 2000 (Anmeldeschluß)** auf unserem Konto Nr. 0049-57536/00 bei der CA, BLZ 11000, vorliegt.

Stornierungen können nur dann akzeptiert werden, wenn sie spätestens 3 Wochen vor Seminarbeginn bei uns einlangen. Bei Nichterscheinen am Veranstaltungsort muß die volle Teilnahmegebühr verrechnet werden. Ein(e) Ersatzteilnehmer(in) kann gerne genannt werden.

Programmänderungen vorbehalten.

Landesverband für Wien, Niederösterreich und Burgenland

1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5

Tel. 405 45 46-0, Fax 406 11 56

Jahreshauptversammlung

des Landesverbandes
für Wien, Niederösterreich
und Burgenland

27. November 2000, 17.00 Uhr
im Festsaal des Alten Rathauses
1010 Wien, Wipplingerstraße 8

Für alle Seminare des Landesverbandes für Wien, Niederösterreich und Burgenland gelten folgende allgemeine Geschäftsbedingungen:

Anmeldungen sind nur schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes an Fr. Smetacek (Tel. 01/405 45 46-0, Fax 01/406 11 56, e-mail: smetacek.hauptverband@vienna.at) zu richten. Wir weisen darauf hin, daß die Anmeldungen der Reihe nach entgegengenommen werden, da die Teilnehmerzahlen beschränkt sind!

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, selbst mit dem Berghotel Tulbingerkogel, Tel 02273/73 91, Verbindung aufzunehmen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß wir gezwungen sind, einen Teilbetrag von ATS 500,- für Verwaltungskosten einzuhalten, falls jemand trotz Anmeldung und ohne vorherige Absage nicht am Seminar teilnehmen sollte.

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:

Dienstag, 17. Oktober, und Mittwoch, 18. Oktober 2000
Mittwoch, 15. November, und Donnerstag, 16. November 2000

Tagungsort: Berghotel Tulbingerkogel, 3001 Mauerbach bei Wien

Kosten: ATS 5.700,- für Nichtmitglieder
ATS 4.500,- für Mitglieder des Landesverbandes inklusive zweier Mittagessen, umfangreicher Skripten sowie der 20%igen MWSt.

Wir möchten besonders darauf hinweisen, daß für Ärzte, Tierärzte, Psychologen und im Sanitäts- und Pflegedienst tätige Personen nur der erste Tag des Seminars von Interesse ist, und daher auch jeweils nur der halbe Preis in Rechnung gestellt wird.

Dieses Seminar ist nicht nur für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige offen, sondern auch für jene, die sich für diese Tätigkeit interessieren.

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: Gerichts- und Privatgutachten, Schadensanalysen, Schemata für Gerichtsgutachten im Zivil- und im Strafprozeß, Schiedswesen, Beweissicherung, Verhalten als SV vor Gericht, Schadenersatzrecht ...

Seminarleiter: Dr. Helmut HUBNER, Oberlandesgericht Linz

Tagungsorte und Termine:

Landwirtschaftskammer für OÖ

4020 Linz, Auf der Gugl 3

Tel.: 0732/6902/460

Fax: 0732/6902-48

4/2000 OÖ, 11. und 12. November 2000

oder

Gasthof Seebrunn

Tel.: 062114/8242-0

5302 Henndorf/Wallersee

3/2000 Sbg., 23. und 24. September 2000

jeweils von 9.00 bis ca. 17.00 Uhr.

Sollten Sie übernachten wollen, wenden Sie sich bitte direkt an die oben angeführten Seminaradressen.

Kosten: ATS 5.700,- inkl. Mwst., 2 Mittagessen und Skripten
ATS 4.500,- 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-Straße 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 ATS 500,- einbehalten.

Dieses Seminar ist für alle Damen und Herren, die sich für die Sachverständigentätigkeit interessieren, offen.

Seminare sind bereits ausgebucht.

Landesverband für Steiermark und Kärnten

8020 Graz, Hanuschgasse 6

Tel. (0316) 71 10 18, Fax (0316) 71 10 18-4

Für alle Seminare des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten gelten folgende allgemeine Geschäftsbedingungen:

Anmeldungen richten Sie bitte schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes, 8020 Graz, Hanuschg. 6 (Fax 0316/71 10 18-4, e-mail: sekretariat.graz@sachverstaendige.at), Fr. Mag. Eva Baumgartner.

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, sich direkt mit dem jeweiligen Tagungsort in Verbindung zu setzen:

Gutsverwaltung des Schlosses Seggau, in 8430 Leibnitz, Tel. 03452/82 43 40 oder mit dem Tourismusverband Leibnitz, Tel. 03452/768 11, Fax 03452/715 60. Hotel Tennisparadies, 8054 Graz, Straßganger Straße 380 b, Tel. 0316/28 21 56-0

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß wir gezwungen sind, einen Teilbetrag von ATS 500,- für Verwaltungskosten einzufordern, falls jemand trotz Anmeldung und ohne vorheriger Absage nicht am Seminar teilnimmt.

Grundlagenseminar für Sachverständige Jahr 2000

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

Zwei Termine stehen zur Auswahl:

1. Termin: Samstag, 4. November 2000, von 9.00 bis ca. 17.00 Uhr, und Sonntag, 5. November 2000, von 9.00 bis ca. 16.00 Uhr

2. Termin: Samstag, 18., und Sonntag, 19. November 2000

Tagungsort: Kongreß- und Tagungszentrum Schloß Seggau bei Leibnitz, 8430 Leibnitz, Steiermark, Tel. 03452/82 43 50-0

Seminarkosten: Mitglieder des Verbandes ATS 4.500,- (inkl. 20% MWSt.)

Nichtmitglieder ATS 5.700,- (inkl. 20% MWSt.); im Preis enthalten sind die Unterlagen sowie 2 Mittagessen, Pausengetränke, Kaffee und Obst.

Grenzen, Wege und Anteilsrechte

Die Bereiche „Grenzen und Wege“ gehören zu den umstrittensten und meist diskutiertesten. Unzählige Gerichts- und Verwaltungsverfahren auf diesem Gebiet sind ein Beweis dafür, daß allseits große Rechtsunsicherheit besteht. Dem Landesverband ist es gelungen, namhafte Experten für dieses Seminar zu gewinnen.

Termin: 22. und 23. September 2000

Tagungsort: Hotel „Dienstgut“, Wiendorf 1, 9314 Launsdorf, Kärnten, Tel.: 04213-2140

Zielgruppe: Dieses Seminar ist für Sachverständige auf dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung und der Raumordnung, Agrartechniker, Grundeigentümer, Vermessungsfachkräfte, Gemeindevertreter, Rechtsanwälte, Richter und Verwaltungsjuristen zugeschnitten.

Seminarleitung: Dipl.-Ing. Fritz BAUER, Dipl.-Ing. Rudolf KULTERER

**Der Hauptverband der allgemein beeideten
und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
und seine Landesverbände im Internet!**

www.sachverstaendige.at

Wichtige Informationen wurden für Sie Online verfügbar gemacht.

Bei den Landesverbänden können auch alle Informationen betreffend Seminare abgerufen werden.

Unsere Zeitschrift „Der Sachverständige“ kann über unser Online-Formular abonniert werden.

„Öffentliches Wegerecht“

Dr. Hans FUNOVITS, Leiter der Referate Straßenverwaltungs-, Eisenbahn-, Seilbahnrecht beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung

„Privates Wegerecht“

Dr. Karl SCHECHTNER, Ziviltechniker für Forst- und Holzwirtschaft, Sachverständiger

„Grundgrenzen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke“

Mag. Dipl.-Ing. Peter HERBST, Sachverständiger

„Bewertung von Einforstungs- und agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten“

HR Dipl.-Ing. Dr. Helmut DORNIK, Agraroberbaurat, Sachverständiger

Kosten: Mitglieder des Verbandes ATS 3.900,- (inkl. 20% MWSt.)

Nichtmitglieder ATS 4.500,- (inkl. 20% MWSt.)

Im Preis enthalten sind Abend- und Mittagessen, Seminar Getränke, Skripten.

Intensivseminar für eingetragene Sachverständige

Das Seminar bietet praktisch tätigen Sachverständigen aller Fachgebiete eine Auffrischung und Vertiefung ihrer Kenntnisse über die wichtigsten verfahrensrechtlichen Bestimmungen, eine Ergänzung ihres Wissens in speziellen Bereichen wie bei Haftungsproblemen oder beim Gebührenrecht (die seit 1. 1. 1998 geltenden Neuerungen, praktisches Beispiel einer Gebührennote) sowie die Möglichkeit, Detailprobleme aus ihrer täglichen Arbeit mit dem Seminarleiter zu diskutieren.

Seminarleiter: Dr. Jürgen SCHILLER, Präsident des LG für ZRS Graz

Termin: Samstag, 30. September 2000, von 9.00 bis ca. 16.00 Uhr.

Tagungsort: Hotel Moselebauer, Kliening 30, 9462 Bad St. Leonhard, Tel. 04350-2333

Kosten: Mitglieder des Verbandes ATS 2.640,- (inkl. 20% MWSt.)

Nichtmitglieder ATS 3.200,- (inkl. 20% MWSt.)

Im Preis enthalten sind die Seminarunterlagen, Pausengetränke, Obst und Mittagessen.

Brandschutztechnisches Verhalten von Bau-, Dämm- und Ausstattungstoffen

Themen: Problemstellung anhand spektakulärer Brände, Chemismus der Kunststoffe, bauphysikalisches Verhalten von brennbaren und nicht brennbaren Dämmstoffen, Kunststoffen und Ausstattungsmaterialien in der EU – neue Normen und Prüfbestimmungen

Zielgruppe: Architekten, Baumeister, Mitglieder der Fachgruppen Bau- und Brandschutzwesen, Haustechniker, Behörden-sachverständige, Führungskräfte der Feuerwehr.

Hinweis: Für bereits zertifizierte Brandschutzsachverständige gilt dieses Seminar als Fortbildungsveranstaltung.

Seminarleiter: OBR Franz Karl PLANINSIC, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Brandschutzwesen, Fachgruppenobmann

Vortragende:

Univ.-Prof. DI Dr. Horst GAMERITH, Vorstand des Institutes für Hoch- und Industriebau an der TU Graz

OSR Dr. Otto WIDETSCHKE, Branddirektor a. D., Universitätslektor

SR DI Ferdinand SCHMID, Baudirektion Wien

Prok. Ing. Helmut PEHERSTORFER, Leiter der Prüfstelle des IBS-Linz

Termin: Samstag, 21. Oktober 2000, von 9.00 bis 17.00 Uhr.

Tagungsort: Hotel Moselebauer, Kliening 30, 9462 Bad St. Leonhard, Tel. 04350-2333-0

Seminarkosten: Für Mitglieder ATS 2.880,- (inkl. 20% MWSt.)
Für Nichtmitglieder ATS 3.600,- (inkl. 20% MWSt.)

Im Preis enthalten sind Seminarunterlagen, ein Mittagessen, Seminar Getränke und Kaffee.

Sonstige Seminare

Das Österreichische Produktivitäts- und Wirtschaftlichkeitszentrum (ÖPWZ) in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der allgemein beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Wien, Niederösterreich und Burgenland, veranstaltet folgende fortbildungs-paßfähige Seminare:

Für diese Seminare gelten folgende allgemeine Geschäftsbedingungen:

Anmeldung: ÖPWZ, 1014 Wien, Rockhgasse 6, oder per Fax 01/533 86 36-36 oder e-mail anmeldung@opwz.com

Anmeldungsrücktritte: Bis eine Woche vor Seminarbeginn kostenlos, danach 25% der Teilnahmegebühr, ab dem Tag des Seminarbeginns muß die volle Teilnahmegebühr verrechnet werden.

Auskünfte:

Zur Organisation und zum Erhalt des vollständigen Programmes: Kundenzentrale des ÖPWZ, Tel. 01/533 86 36-11
Zum Inhalt: Mag. Wilhelm STEJSKAL, Tel. 01/533 86 36-39

Mitglieder eines Landesverbandes erhalten für diese fortbildungspaßfähigen Seminare eine Ermäßigung von 10%.

Fehlende Erdungen und andere Probleme der Hauselektrik

Fortbildungspaßfähig für Sachverständige der Elektrotechnik und für Immobilien-Sachverständige.

Themen: Aufkündigung der Wasserrohrnetze als Erder – Technische Aspekte der Erdung – Nullungsverordnung – Rechtsfragen und Erhaltungspflichten der Erdung – Mängel der Hauselektrik und mietrechtliche Konsequenzen

Referenten:

Dr. Friederike LENK
Richterin eines Rechtsmittelsenats für Wohnrechtsfragen des LGZ Wien
SR Dipl.-Ing. Franz ZANKEL
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Elektrotechnik
Leiter der Prüf- und Versuchsanstalt der Elektrizitätswerke Österreichs (PVEW), Wien

Seminarnummer: IM 011 989

Termin: Dienstag, 21. November 2000, 9.30 bis 17.00 Uhr

Seminarort: ÖPWZ, 1014 Wien, Rockhgasse 6 (Ecke Hohenstaufengasse)

Teilnahmegebühr (exklusive 20% MWSt.): ATS 6.990,- für den ersten Teilnehmer, ATS 6.490,- ab dem zweiten Teilnehmer eines Unternehmens.
Inbegriffen sind Semindokumentation, Begrüßungskaffee, Pausenerfrischung, Mittagessen.

Aktuelles für Bauhaupt- und Baunebengewerbe

Fortbildungspaßfähig für Bausachverständige

Themen: Zerstörungsfreie Prüfung von Feuchtigkeitsschäden und ihre Grenzen – Die neue B 2110 – Bauarbeitenkoordination – neue Baujudikatur – Kostenvoranschläge – Bauprozeß und Bausachverständige aus der Sicht des Richters – Gebühren der Bausachverständigen

Referenten:

Gerhard DIGLAS (Fa. Kerasan)
Sachverständiger für die Sanierung feuchter und versalzter Mauern, Mauertrockenlegung mit allen Systemen, Mauerwerkentsalzung
Dr. Helmut GARTNER
Richter des LG für ZRS Wien i. R.
Dr. Harald KRAMMER
Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien
Roland KUSS (Fa. Vive)
Dr. Hans LANGER
Richter des LG für ZRS Wien, Autor des Werks „ÖNORM B 2110“
Wolfgang WINKLER (Fa. Munters)

Moderation: Dr. Helmut GARTNER

Seminarnummer: IM 012 920

Termin: 1. Dezember 2000, 9.00 bis 17.15 Uhr

Seminarort: Hotel de France, 1010 Wien, Schottenring 3

Teilnahmegebühr (exklusive 20% MWSt.): ATS 7.490,- für den ersten Teilnehmer, ATS 6.990,- ab dem zweiten Teilnehmer eines Unternehmens.
Inbegriffen sind Semindokumentation, Begrüßungskaffee, Mittagessen. Pausenerfrischungen.

Aktuelles im Lebensmittelbereich

Fortbildungspaßfähig für Lebensmittelsachverständige und Sachverständige aus den Bereichen der Biochemie, Pflanzen- und Tierzucht sowie Feld-, Obst- und Weinbau

Themen: Gentechnisch hergestellte Lebensmittel und ihre Identifikation – Produkthaftung bei Lebensmitteln im Spiegel der Rechtsprechung – Wichtige Aspekte zum Lebensmittelstrafrecht und Verantwortlichkeiten – Die Gebühren der Lebensmittelsachverständigen

Referenten:

Dr. Hermann HÖRTNER
Abteilungsleiter für biochemische Analytik der Bundesanstalt für Lebensmitteluntersuchung, Wien
Dr. Harald KRAMMER
Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien
Mag. Dr. Alfred POPPER
Richter des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien
OVetR. Dr. Maria SAFER
Leiterin der Öffentlichkeitsarbeit der Lebensmitteluntersuchungsanstalt, Wien
Mag. Peter WIMMER
Richter des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien

Moderation: Mag. Peter WIMMER

Seminarnummer: UR 012 926

Termin: 5. Dezember 2000, 9.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort: ÖPWZ, 1014 Wien, Rockhgasse 6 (Ecke Hohenstaufengasse)

Teilnahmegebühr (exklusive 20% MWSt.): ATS 7.490,- für den ersten Teilnehmer, ATS 6.990,- ab dem zweiten Teilnehmer eines Unternehmens.

Inbegriffen sind Semindokumentation, Begrüßungskaffee, Mittagessen, Pausenerfrischungen.

Die Haftung von Beauftragten für Umwelt, Sicherheit, Qualität u. a.

Fortbildungsmaßnahme für Sachverständige im Sachgebiet der Beauftragten

Themen: Die Begründung der Beauftragtenstellung – Die Rechtsgrundlagen der Beauftragten – Die Stellung der Beauftragten im Betrieb – Haftung gegenüber dem Unternehmen, Mitarbeitern und Dritten – Zivilrechtliche und strafrechtliche Verantwortung, Garantenstellung – Neue Judikatur – Die einzelnen Beauftragten – Organisationsverschulden – Schwerpunkt Sicherheitsfachkraft – Aspekte der Bauarbeitenkoordination – Diskussion

Referenten:

Ing. Erwin FRISCHENGRUBER

Sicherheitsfachkraft, praktizierender Bauarbeitenkoordinator
Dr. Hans LANGER

Richter des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien und Lehrbeauftragter an der Donauuniversität Krems

Mag. Dr. Alfred POPPER

Richter des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien und Lehrbeauftragter an der Donauuniversität Krems

Moderation: Ing. Erwin FRISCHENGRUBER

Seminarnummer: UR 012 222

Termin: 14. Dezember 2000, 9.00 bis 13.00 Uhr

Seminarort: ÖPWZ, 1014 Wien, Rockhgasse 6 (Ecke Hohenstaufengasse)

Teilnahmegebühr (exklusive 20% MWSt.): ATS 4.290,- für den ersten Teilnehmer, ATS 3.990,- ab dem zweiten Teilnehmer eines Unternehmens.

Inbegriffen sind Semindokumentation, Begrüßungskaffee, Pausenerfrischung.

7. Forensisch-psychiatrische Tagung in Wien

Begutachtung des Kindeswohls im Pflegschaftsverfahren

Jugendpsychiatrische Begutachtungsprobleme im Strafverfahren

Termin: Freitag, 15. Dezember 2000, 9.00 Uhr

Tagungsort: Technisch-Gewerbliche Abendschule, Hörsaal, 1040 Wien, Plösslgasse 13

Veranstalter: Gutachterreferate der Ärztekammern für Salzburg, Vorarlberg und Wien und Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter dem Ehrenschatz des Bundesministers für Justiz

Programm:

Begrüßung:

G. PAKESCH, Gutachterreferent der Ärztekammer für Wien
W. LAUBICHLER, stv. Vorsitzender des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Oberösterreich und Salzburg

Vorsitz: U. JESSIONEK, R. LEMPP

G. THOMA-TWAROCH: Die Aufgabe des Sachverständigen im Pflegschaftsverfahren

C. FENZ: Die Aufgabe des Sachverständigen im Strafverfahren

Vorsitz: C. FENZ, R. HALLER

M. FRIEDRICH: Der kinder- und jugendpsychiatrische Sachverständige im Obsorge- und Strafverfahren

R. LEMPP: Die Probleme im Beziehungsdreieck zwischen Eltern, Pflegeeltern und Kind

Vorsitz: G. THOMA-TWAROCH, G. PAKESCH

Ch. FRANTZ: Kindeswohlorientierte Begutachtung im Familienrecht – empirische Studie

W. LAUBICHLER: Problemeltern, Obsorgefähigkeit, Schwierigkeiten beim Besuchsrecht

U. DICK-RAMSAUER: Mediation zum Wohle des Kindes oder Mediation auf Kosten des Kindes – eine kritische Betrachtung der Rolle des Kindes in der Familienmediation

H. LÖFFLER, B. KING: Checkliste zur Frage der Gewährleistung des Wohles des Kindes

Vorsitz: G. THOMA-TWAROCH, M. FRIEDRICH

W. BIEBL: Spätfolgen des sexuellen Mißbrauchs im Kindesalter

M. RUBY: Der Mißbrauch mit (behauptetem) sexuellen Mißbrauch im Pflegschaftsverfahren

Schlußwort: W. LAUBICHLER

Die Tagung wird von der Ärztekammer für Wien als Fortbildungsveranstaltung mit 6 Stunden anerkannt.

Teilnahmegebühr (ausgenommen Richter): ATS 500,- bitte im voraus auf das Konto „Gutachterreferat“ 2497163, Hypo-Bank Salzburg, BL 55000, überweisen.

Anmeldung im Sekretariat erforderlich!
Sekretariat Ärztekammer für Wien, Brigitte Eckl, 1010 Wien,
Weihburggasse 10–12, Tel. 01/51501/256, Fax 01/51501/460,
e-mail eckl@aekwien.or.at

Verlag Österreich Seminare

1037 Wien, Rennweg 16

Tel. (01) 797 89-523 DW, Fax (01) 797 89-602

Baufträge: Das neue Vergaberecht 2000
Dipl.-Ing. Peter Fischer, Dr. Hans Gölles, Dipl.-Ing. Dr. Andreas Kropik
20. September 2000

Immobilienbewertung
OSTBR Dipl.-Ing. Werner Böhm
27. September 2000

Neue EMAS-V!
**Verwaltungsvereinfachung – Kosteneinsparung – Rechts-
sicherheit**
Dipl.-Ing. Dr. Rudolf Kanzian, Mag. Dr. Wolfgang List
28. September 2000
Fünfundzwanzig Mustermietverträge
Dr. Wolfgang Dirnbacher
3. Oktober 2000

Privatissima zur neuesten Judikatur im Wohnrecht
Dr. Wolfgang Dirnbacher
5. Oktober 2000 ff.

General- und Subunternehmer
Dr. Hans Gölles
10. Oktober 2000

Die neue ÖNORM B 2111
Dipl.-Ing. Martin Car
12. Oktober 2000

Heikle Fragen im Arbeitnehmerschutz
HR Dipl.-Ing. Walter Hutterer
12. Oktober 2000

Die aktuelle Rechtsprechung des OGH im Versicherungsrecht
Sen.-Präs. Dr. Ekkehard Schalich
17. Oktober 2000

Aktueller Stand des Abfallrechts in Österreich
Dr. Christian Schmelz, Dr. Wolfgang List
7. November 2000

Neueste Judikatur zum Wohnrecht
Dr. Wolfgang Dirnbacher
15. November 2000

Aktuelle Rechtsprechung im Arbeitsrecht
Dr. Bernhard Gruber, HR Dr. Gerhard Kuras
21. November 2000

Die allgemeinen Voraussetzungen der Haftpflicht
HR Prof. Dr. Franz Hartl, VPräs. Dr. Horst Schlosser
23. November 2000

Musterverträge im Arbeitsrecht
Mag. Dr. Gabriela Petrovic
23. November 2000

Leistungsstörungen und Nachtragsforderungen
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Kropik
5. Dezember 2000

Die Seminare finden – wenn nicht anders angegeben – in Wien statt.

ISO 9000 : 2000 Die große Revision im Endspurt

Themen: Die neue Philosophie des Qualitätsmanagements – Gründe für die große Revision – Die ISO/DIS 9000 : 2000 in der derzeitigen Form – Vergleiche ISO 9000 heute und morgen – Erfahrungen mit der Umsetzung in Pilotunternehmen – Ausblick

Vortragender: Konrad SCHEIBER, Geschäftsführer der Österreichischen Vereinigung zur Zertifizierung von Qualitätssystemen (ÖQS); Österreichischer Delegierter bei ISO/TC 176 „Quality management and quality assurance“

Termine:
1. Termin: Dienstag, 19. September 2000
2. Termin: Montag, 13. November 2000
jeweils 16.00 bis 19.00 Uhr

Tagungsort: ON Österreichisches Normungsinstitut, 1020 Wien, Heinestraße 38, 1. Stock, Saal 112

Teilnahmebeitrag: ATS 2.614,46 / EUR 190,- zuzügl. 10% MWSt., einschließlich Unterlagen, Getränke, Imbiß.

Information: ON Seminare, Frau Frosch, Tel.: (01) 213 00-332, Fax: (01) 213 00-350 / e-mail: seminare@on-norm.at

Verein zur juristischen Fortbildung – Niederösterreich

A-2103 Langenzersdorf, Kellergasse 37

Tel. 02244/48 90 (27 98)
Fax 02244/4890**Fortbildung für Juristen (Notare und Rechtsanwälte)
sowie für Fachleute aus dem Gebiet der Steuerberatung,
Versicherung und Wirtschaft****Thema:** Auf dem Weg zum europäischen Rechtsanwalt (Die Niederlassungsrichtlinie und das EuRAG)**Termin:** 26. September 2000**Thema:** Update zum Arbeitsrecht (Eine Zusammenfassung der neuesten Rechtsprechung)**Termin:** 3. Oktober 2000**Thema:** Die EO-Novelle 2000 (Neuerungen im Bereich der Realexekution)**Termin:** 12. Oktober 2000**Thema:** Der Drittschaden (Aktuelle Judikatur zum mittelbaren Schaden, zur Schadensverlagerung und Vorteilsausgleichung)**Termin:** 17. Oktober 2000**Thema:** Das neue gewerbliche Betriebsanlagenrecht in der Fassung der Gewerberechtsnovelle 2000**Termin:** 9. November 2000**Thema:** Aktuelle Rechtsprechung zum Zivilrecht (Schwerpunkt: Vertragsrecht)**Termin:** 6. Dezember 2000**Thema:** Die Reform des Gewährleistungsrechts**Termin:** 12. Dezember 2000**Aus- und Fortbildung für Kanzleikräfte**

(aber auch für Juristen und Wirtschaftsfachleute geeignet)

Thema: Neuer Grundbuchkurs für Kanzleikräfte – Teil 3 (Anleitung zur Verfassung von Grundbuchgesuchen)**Termin:** 20. September 2000**Thema:** Das Verlassenschaftsverfahren – Teil 4 (Besprechung der wichtigsten Eingaben / Anlegen eines Musterakts / zahlreiche Übungsbeispiele)**Termin:** 14. November 2000**Thema:** Neuer Grundbuchkurs für Kanzleikräfte – Teil 4 (Formulierung von Grundbuchgesuchen / zahlreiche Übungsbeispiele)**Termin:** 22. November 2000**Thema:** Hinweise für die tägliche Praxis im Exekutionsrecht anhand einer umfangreichen Formular- und Mustersammlung)**Termin:** 29. November 2000**Literatur****Landwirtschaftliche Taxationslehre****Von Köhne Manfred, 3., neubearbeitete Auflage – Berlin, Wien, Parey, 2000 ISBN 3-8263-3311-X**

Die nunmehr vorliegende dritte Auflage der landwirtschaftlichen Taxationslehre behandelt wiederum wichtige Taxationsanlässe und Taxationsobjekte in der Landwirtschaft. Der Schwerpunkt der Ausführungen liegt dabei auf der Erläuterung der Taxationsmethoden anhand von Beispielen, deren monetäre Größen bereits in Euro dargestellt sind. Da das vorliegende Werk auf wesentliche Anlässe und Vermögensgegenstände in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben beschränkt wurde, wird die Bewertung anderer Vermögensteile, wie Hausrat und Kunstgegenstände nicht behandelt. Ebenfalls ausgeklammert werden rein steuerliche Bewertungszwecke, ausschließlich forstliche Bewertungen, der Bereich der Fischerei und spezielle Fragen des Gartenbaus. Allerdings finden sich im vorliegenden Werk für den an diesen Bereichen interessierten Leser umfangreiche Literaturhinweise, so daß das Fehlen dieser Taxationsobjekte keinesfalls als Nachteil gesehen werden kann.

Nach einem methodischen Teil wird ausführlich auf die Bewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen einschließlich der Bewertung von Rechten und Belastungen (z. B. Wohn-, Pacht-, Wegerechte) eingegangen. Die Ermittlung von Entschädigungsbeträgen bei Nutzungsbeeinträchtigungen und beim Landentzug stellt einen weiteren umfassend dargestellten Bereich dar. Die Bewertung von Flächen vor und in außerlandwirtschaftlicher Nutzung (z. B. Golfgelände, Abbauand, Flächen für Windenergieanlagen, Campingplätzen), mehrere Möglichkeiten zur Bewertung von Jagden, die Bewertung von Lieferrechten und von Dauerkulturen werden ausführlich dargestellt. Die Taxation von mit landwirtschaftlichen Betrieben in Zusammenhang stehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, von Landmaschinen, von Nutztieren und von Feldinventar samt Vorräten leitet zu den verschiedenen Anlässen der Unternehmensbewertung über. Abgeschlossen wird das vorliegende Werk mit Hilfsmitteln zur Taxation (z. B. Wertbegriffe, finanzmathematische Faktoren).

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck