

Kurzgutachten in der Liegenschaftsbewertung?

Im Zusammenhang mit der **Steuerreform** wird bei der **Bewertung von Grundstücken** wieder vermehrt die **Erstattung von Kurzgutachten** diskutiert, die etwa unter den Bezeichnungen „Verkehrswertplausibilität“ oder „Wertermittlung zur Gebührenbemessung“ eine nur **grobe Einschätzung des Werts** aufgrund **unvollständiger Befundaufnahme** und **reduzierter Gutachtensmethodik** und **Begründung** vornehmen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen hatte sich mit der Thematik bereits 2013 zu befassen, als für die **Eintragungsgebühr im Grundbuch** der Wert des einzutragenden Rechts maßgeblich wurde (§ 26 Abs 1 Gerichtsgebührengesetz).

Die damalige Diskussion ergab, dass das **Ziel** – auch bei einem Kurzgutachten – die **Feststellung des Werts einer Immobilie** ist. Auch wenn es „nur“ um die Berechnung der Eintragungsgebühr für das Grundbuch gehe, müsse der **ermittelte Wert stets korrekt, gesichert und nachvollziehbar** sein und die Ermittlung des Werts **dem jeweiligen Stand der Wissenschaft** entsprechen. Dementsprechend hat das **Präsidium des Hauptverbandes** in seiner Sitzung vom 23. 4. 2013 die **Erstellung von „Kurzgutachten“ einstimmig abgelehnt**.

Daran ist auch für die durch das **Steuerreformgesetz 2015/2016**, BGBl I 2015/118, geschaffene neue Rechtslage im Bereich der **Grunderwerbsteuer** festzuhalten:

Nach § 4 Grunderwerbsteuergesetz ist der **Grundstückswert** entweder als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwerts gemäß **§ 53 Abs 2 Bewertungsgesetz** und des (anteiligen) Werts des Gebäudes oder in Höhe eines von einem geeigneten **Immobilienpreisspiegel** abgeleiteten Werts zu berechnen, wobei das Nähere durch Verordnung zu regeln ist. Weist ein Steuerschuldner nach, dass der **gemeine Wert des Grundstücks** im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld **geringer** ist als der nach der Verordnung ermit-

telte Grundstückswert, gilt der **geringere gemeine Wert** als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch **Vorlage eines Schätzungsgutachtens**, das von einem **allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen** erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die **Vermutung der Richtigkeit** für sich.

Die hier gesetzlich angeordnete **erhöhte Beweiskraft des Gutachtens eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen** beruht zweifellos darauf, dass mit dem Wesen der **Zertifizierung** auch die **strenge Bindung** der zertifizierten Personen an den von ihnen abgelegten **Sachverständigeneid** (§ 5 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz – SDG) verbunden ist. Dieser Eid verpflichtet dazu, die Gegenstände eines Augenscheins **sorgfältig zu untersuchen**, die gemachten **Wahrnehmungen treu und vollständig anzugeben** und **Befund und Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen** und nach den **Regeln der Wissenschaft** (der Kunst, des Gewerbes) anzugeben. Die ebenfalls für alle gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verbindlichen **Standesregeln** betonen ausdrücklich, dass diese Pflichten **bei jeder Sachverständigentätigkeit**, in wessen Auftrag sie auch immer erfolgt, sorgfältig und gewissenhaft einzuhalten sind und daher auch **für Privatgutachten gelten**.

Die Erstattung von **Kurzgutachten mit unvollständiger Befundaufnahme oder reduzierter Gutachtensmethodik und -begründung** ist daher für **allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige undenkbar**. Weder bei **Erstellung** des Befundes und des Gutachtens noch bei seiner **methodischen und sprachlichen Abfassung** dürfen **Abstriche vom jeweiligen Stand der Wissenschaft hinsichtlich des Standards der Befund- und Gutachtenserstellung** gemacht werden.

HR Dr. Alexander SCHMIDT
Syndikus