

Internationales Fachseminar Spezielles aus Recht und Praxis im Sachverständigenwesen für Sachverständige und Juristen 2022

Vom 17. 1. 2022 bis zum 20. 1. 2022 fand das obige Seminar statt. Diesmal allerdings unter „erschwerenden Bedingungen“: Wegen der Corona-Pandemie entschloss sich der Hauptverband der Gerichtssachverständigen, das Seminar nicht in Bad Hofgastein, sondern im „ZOOM-Betrieb“ durchzuführen. Das bedeutete, dass sämtliche Seminarteilnehmerinnen und -teilnehmer nicht vor Ort in der anregenden Atmosphäre eines Wintersportorts miteinander kommunizierten, sondern sich von zu Hause aus zuschalteten.

Die alljährlich feierliche Eröffnung mit anschließendem Buffet fiel naturgemäß auch der Pandemie zum Opfer. Stattdessen begrüßte der Leiter des Bauseminars Prof. Dr. Jürgen SCHILLER im eigenen und in meinem Namen am Montagmorgen die Seminarteilnehmer und Mitwirkenden. Sodann erfolgte die Eröffnung der Seminare durch den Präsidenten des Hauptverbandes Vis. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT. Der Präsident leitete dann auch gleich zum Beginn des Bauseminars über, indem er auf drei wichtige Themen hinwies, die schon jetzt und in der Zukunft immer mehr die Justiz und damit auch das Sachverständigenwesen betreffen werden: 1.) Digitalisierung auch im Bauwesen, 2.) Prozessführung in englischer Sprache und 3.) die unbefriedigend lange Dauer von Bauprozessen.

Soweit zur Seminareröffnung. Nun im Einzelnen zu den Vorträgen:

Montag, 17. 1. 2022: ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Caroline JÄGER-KLEIN, Präsidentin von ICOMOS Austria: „Mit unserem Baukulturerbe leben“

ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmalpflege) ist seit 1965 eine nicht staatliche Organisation mit Sitz in Paris. Ihre Aufgabe ist es, Güter, die für die Eintragung in die Liste des Erbes der Welt angemeldet sind, zu beurteilen. Die Welterbeliste wird von der UNESCO geführt. Die Eintragungen in eine der Kategorien Kulturerbe, Naturerbe gemischte Stätten und gefährdete Stätten beschließt das Welterbekomitee jährlich. Der internationale Schutz des gebauten Kulturerbes ist anders als der österreichische Denkmalschutz konzipiert, indem er nicht so sehr auf den Einzelobjektschutz ausgerichtet ist, sondern einen ganzheitlichen Ansatz hat, das heißt, dass auch die Umgebung, die Zwischenräume oder Außenräume etc miteinbezogen werden (etwa durch Blickbezüge, Sichtachsen oder Pufferzonen). Dieser ganzheitliche Ansatz lässt aber sehr klar und deutlich auch Veränderungen zu, sichert aber die Qualität derselben im Bauen generell und in Raumordnung und Regionalplanung im Besonderen.

Die Basis für die Arbeit der UNESCO zum Erhalt des gemeinsamen Kultur- und Naturerbes bilden zahlreiche in-

ternationale Abkommen (beginnend mit der Charta von Venedig 1964), die von der Referentin auszugsweise ausgeführt wurden und in ihrer schriftlichen Seminarunterlage nachzulesen sind.

Dienstag, 18. 1. 2022: Mag. Johann GUGGENBICHLER, Richter des OLG Wien und Rechtskonsulent des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen: „Gebührensanspruch des Sachverständigen“

Mag. GUGGENBICHLER hat als Seminarunterlage ein über 60 Seiten starkes Skriptum „Sachverständigengebühren. Anspruch – Geltendmachung – Zahlung“ vorgelegt. Naturgemäß konnte er daraus nur auszugsweise referieren. Ich greife aus der Fülle des Vortrags einige Punkte heraus, die mir wichtig scheinen, weil sie vielleicht nicht so geläufig sind wie etwa das Gebührensplitting oder die verschiedenen Gebührenarten:

- So etwa die Warnpflicht des Sachverständigen, wenn seine zu erwartende Gebühr gewisse Grenzen übersteigen wird, bei (Achtung!) sonstigem Verlust der übersteigenden Gebühr (§ 25 Abs 1a GebAG); die Warnpflicht gilt auch im Verwaltungsverfahren (VwGH 27. 11. 2020, Ro 2020/03/0020).
- Kürzung der Gebühr bei schuldhaft mangelhaftem Gutachten (§ 25 Abs 3 GebAG).
- Gebührevorschuss (§ 26 GebAG), etwa wenn der Sachverständige selbst schon Beträge vorschießen musste oder die Zahlung der Gebühr längere Zeit in Anspruch nimmt, zumal für eine ausständige Gebühr keine Verzugszinsen gefordert werden können.
- Vorsicht bei Verzicht auf Auszahlung aus Amtsgeldern, weil dieser nicht mehr rückgängig gemacht werden kann und der Sachverständige dadurch das Insolvenzrisiko des Zahlungspflichtigen trägt; allerdings berief sich der Referent auf Judikatur, wonach ein solcher Verzicht nur unter der Bedingung der tatsächlichen Zahlung abgegeben würde.
- Die Direktzahlung der Sachverständigengebühren durch Partei oder deren Anwalt ist im Gesetz nicht vorgesehen, in der Praxis aber häufig und wohl auch unbedenklich.
- Der Referent hat auch die verschiedenen Gebührenarten angesprochen. Erwähnt sei hier nur, dass die Tarife nach § 34 Abs 3 GebAG nicht auf ungewöhnlich schwierige Fälle anzuwenden sind; weiters, dass die Entschädigung für Zeitversäumnis nach §§ 32 und 33 GebAG durch das Budgetbegleitgesetz 2022, BGBl I 2021/202, ab 1. 7. 2022 geschmälert wird, weil die Erhöhung nach § 33 GebAG wegfällt.

- Für die Sachverständigen günstig – wenn auch kaum praktisch bedeutsam – ist, dass durch das zitierte Gesetz ab 1. 7. 2022 die Frist für die Abgabe der Gebührennote auf vier Wochen verlängert wird (§ 38 GebAG).
- Rechtsmittel gegen den Gebührenbestimmungsbeschluss sind nicht anwaltpflichtig und gebührenfrei – ausgenommen die Revision an den VwGH.

Mittwoch, 19. 1. 2022: Regierungsrat ADir. Anton JAUK, Diplomrechtspfleger unter anderem in Grundbuchsachen: „Grundbuch“

ADir. JAUK hat durch sein enormes Fachwissen aus der Praxis die Schlagworte aus seiner Themenauflistung in einer mitreißenden Rede großartig mit Inhalten gefüllt.

Beispielhaft seien genannt:

- Wohnungseigentum: Hier wirke erheblich erleichternd, wenn die einzelnen Objekte von der Planung bis zur Verbücherung stets dieselbe Bezeichnung haben.
- Die Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum geschieht seit 2017 im C-Blatt.
- Kellereigentum (§ 300 ABGB) wird analog dem Baurecht behandelt nur unbefristet (zB Weinkeller in Retz).
- Die Bezeichnung Haupt- und Nebeneinlage beim Simultanpfandrecht hat keine rechtliche Bedeutung mehr.
- Anhand eines vorgelegten Grundbuchauszugs wurden vom Referenten weiter praxisrelevante Informationen zu Grundbuchsabfrage, Grundbuchs Antrag, Grundstücksvereinigung und Adressänderung erteilt.

Donnerstag, 20. 1. 2022: Mag. Victoria BISCHOF ROBINSON: „Keine Angst vor ZOOM & Co – Kommunikation im Internet“

Das Thema war angesichts der heurigen Abwicklung des Seminars brandaktuell (woraan seinerzeit bei der Themenplanung nicht im Entferntesten gedacht wurde).

Ich greife aus dem Vortrag einige markante Sätze heraus:

Virtuelle Meetings sind anspruchsvoller als Präsenzsprechungen, weil neben dem Umgang mit der Technik auch eine andere Art des Auftritts (vor der Kamera) gefordert ist: Man sieht sich selbst am Monitor, aber nicht immer das Gegenüber. Für ein solches Meeting spielt – wie immer – eine gute Vorbereitung eine wesentliche Rolle: Hat man die Technik im Griff (zB ist die Internetverbindung stabil, funktioniert das Mikro, wie ist die Aufnahmequalität der Kamera usw)? Auch der Hintergrund ist wichtig: Er soll der Situation angepasst sein und nicht ablenken. Optimale Beleuchtung ist ein Schlüssel für gutes Aussehen. Die Kamera sollte auf Augenhöhe sein (unvorteilhaft ist es, wenn sie von unten her aufnimmt). Auch die Kleidung ist wesentlich: Kleingemusterte Kleidung führt zu einem flimmernden Bild, funkelnde Accessoires oder klimpernder Schmuck irritieren usw. Da mit dem Gegenüber kaum nonverbal kommuniziert wird, ist die Stimme ganz wichtig: Stimmlage, Lautstärke, Artikulation und richtige Sprechgeschwindigkeit sind wesentliche Faktoren.

Die Referentin schloss mit dem Appell, dies alles zunächst im vertrauten Rahmen zu üben – schließlich sei noch kein Meister vom Himmel gefallen.

Mit diesem Seminarbeitrag endete das (ungewohnte) „Gasteiner Seminar“. Mir blieb nur noch, allen Mitwirkenden dieser erfolgreichen Veranstaltung zu danken, allen voran den Vortragenden, den Organisatoren und insbesondere den Teilnehmerinnen und Teilnehmern. **Ich wünsche uns allen, das Seminar „Spezielles aus Recht und Praxis im Sachverständigenwesen“ vom 15. bis zum 19. 1. 2023 in gewohnter Manier in Bad Hofgastein abhalten zu können.**

Hofrat Prof. Dr. Rainer GEIBLER

Präsident des Handelsgerichts Wien i.R., Seminarleiter