

Rechtspanorama für Sachverständige – der Rundblick 2022*

1. Kontinuität und Wandel am Brandlhof

Seit drei Jahrzehnten veranstaltet der Landesverband der Gerichtssachverständigen Oberösterreich und Salzburg jährlich im Frühjahr am Gut Brandlhof ein Fortbildungsseminar, das schon bald zu einer festen Institution in der österreichischen Sachverständigenwelt geworden ist. Die fachliche Leitung des Seminars lag zunächst für viele Jahre in den kundigen Händen von Univ.-Prof. Dr. *Peter Rummel*. Er reichte dann die Stafette der Seminarleitung an Univ.-Prof. Dr. *Ferdinand Kerschner* weiter. Und nun wurde mir diese ehrenvolle Aufgabe zuteil, mit der auch die Anforderung verknüpft ist, die Teilnehmer:innen durch ein Referat über aktuelle Entwicklungen rechtlicher Art, die für Sachverständige von Interesse sein können, überblickartig zu informieren. Dabei geht es um Neuerungen im Bereich des Gesetzesrechts, um berichtenswürdige Gerichtsentscheidungen sowie um Hinweise auf bemerkenswertes rechtswissenschaftliches Schrifttum.

Die Besonderheit des Seminars im Frühjahr 2022 lag darin, dass es die erste Veranstaltung dieser Art nach einer zweijährigen, durch die Corona-Pandemie erzwungenen Pause war. Gerade deshalb war die Vorfreude auf und die Erwartungshaltung an die Tagung des Jahres 2022 besonders groß. Meiner subjektiven Einschätzung nach wurden diese Erwartungen durchaus erfüllt.¹ Was nun aber den mir zgedachten Bericht über aktuelle rechtliche Entwicklungen anlangte, musste ich damit nicht etwa den gesamten dreijährigen Zeitraum seit dem letzten Brandlhof-Seminar 2019 abdecken, weil sich Univ.-Prof. Dr. *Ferdinand Kerschner* dankenswerterweise noch der Aufgabe unterzogen hatte, die Berichtsjahre 2020 und 2021 auch ohne ein korrespondierendes Seminar durch einen einschlägigen Beitrag in der Zeitschrift „Sachverständige“ Revue passieren zu lassen,² sodass mit dem hier vorgelegten Beitrag aus meiner Feder³ nur der Berichtszeitraum von Mai 2021 bis April 2022 in den Blick zu nehmen war.

Im Brandlhof-Seminar manifestiert sich also – ungeachtet der pandemiebedingten Unterbrechung in den vergangenen beiden Jahren – ein großes Maß an Kontinuität. Gleiches gilt für die Leitung dieser Veranstaltung durch einen erfahrenen Juristen und für dessen Bericht über die einschlägig interessierenden rechtlichen Entwicklungen. Insofern ist auch die Übernahme der Seminarleitung durch mich und der hier vorliegende „Newsflash“ ein Akt der

Kontinuität. Zugleich liegt darin aber auch ein gewisser Wandel, zumal ich dieses „Rechtspanorama für Sachverständige“ ein bisschen anders anlegen möchte als meine beiden Vorgänger. Zum einen wäre es heutzutage aufgrund der Fülle und Vielfalt der Geschehnisse in allen Bereichen nicht mehr sinnvoll, so etwas wie Vollständigkeit der Darbietung auch nur anzustreben. Ich muss also den Mut zur Lücke aufbringen, zumal in dem mir nur begrenzt zur Verfügung stehenden Raum der Versuch einer möglichst umfassenden Nachzeichnung aller relevanten Vorkommnisse ohnehin von vornherein zum Scheitern verurteilt wäre. Zum anderen werde ich meiner Herkunft entsprechend das Augenmerk vielleicht etwas mehr auf die Entwicklungen im Bereich des Gesetzesrechts und auf die Judikatur der ordentlichen Gerichte legen und den Verwaltungsbereich im Regelfall nur am Rande streifen. Auf diese Weise hoffe ich, den Leser:innen dieser Zeitschrift einen kompakten und interessanten Überblick bieten zu können.

2. Bemerkenswerte gerichtliche Entscheidungen

2.1. Sachverständigenhaftung

2.1.1. OGH 6. 8. 2021, 6 Ob 115/21m – Haftung des Immobilienmaklers wegen eines Sorgfaltsverstoßes bei der Einschätzung des Verkehrswerts

Im Berichtszeitraum war es diese Entscheidung, die in der Immobilienbranche die größte Aufmerksamkeit erfahren und das stärkste Echo hervorgerufen hat. Das Aufsehen erklärt sich wohl daraus, dass zumindest prima vista das Höchstgericht in dieser Entscheidung die für die Verkehrswertermittlung anerkannten Schwankungsbreiten (von bis zu +/-15 % oder sogar noch mehr) zu relativieren schien. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich aber, dass der OGH die Haftung des Immobilienmaklers auf einen Sorgfaltsverstoß bei der Einschätzung des Liegenschaftswerts stützte und damit diese Bandbreiten gerade nicht infrage stellte.

Nach dem zugrunde gelegten Sachverhalt wollte der spätere Kläger zwei Wohnungen zu einem Gesamtkaufpreis von etwa € 1 Mio verkaufen. Der Mitarbeiter der beklagten Immobilienmaklerin nannte dem Kläger hingegen nur einen Betrag von € 780.000,- als realistischen Preis. Dabei hatte er jedoch keine nachvollziehbaren Überlegungen über die

* Die Verwendung der Bezeichnung „Rechtspanorama“ für diesen Überblick geschieht mit freundlicher Genehmigung von Mag. *Benedikt Komenda* von der Tageszeitung „Die Presse“, dem Leiter des gleichnamigen Rechtsmagazins dieser Tageszeitung, das in der österreichischen Jurist:innenwelt einen sehr hohen Bekanntheitsgrad hat.

Höhe des Verkehrswerts angestellt, sondern sich gegenüber dem Kläger als „*Experte und Mann mit Erfahrung*“ präsentiert, der sich somit lediglich auf sein Expertenwissen stützte, auf das der Kläger vertraute. Auch auf eine Schätzungsbandbreite hatte der Maklermitarbeiter nicht hingewiesen. Die Wohnungen wurden sodann um einen Gesamtbetrag von € 790.000,- verkauft; der tatsächliche Wert betrug € 1.038.792,43. Der Verkäufer machte im Wesentlichen die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Kaufpreis schadenersatzweise gegen die Immobilienmaklerin geltend. Das Berufungsgericht sprach dem Kläger diesen Schadenersatz nur zum Teil, nämlich nur insoweit zu, als die Maklerin mit ihrer Einschätzung des zu erzielenden Kaufpreises „die ihr zuzubilligende Toleranz von 15 % überschritten“ habe.

Der OGH hob das Berufungsurteil auf und trug dem Erstgericht eine Verfahrensergänzung auf. Er bejahte die vom Verkäufer geltend gemachte Haftung der Immobilienmaklerin wegen einer Verletzung von Aufklärungspflichten gegenüber ihrem Auftraggeber. Aufgrund dieser Informationspflichtverletzung hafte die Maklerin für den sogenannten Vertrauensschaden; der Geschädigte sei so zu stellen, wie er stünde, wenn die Pflichtverletzung nicht begangen worden wäre. Es möge zutreffen, dass im Einzelfall bei der Liegenschaftsbewertung Schwankungsbreiten von +/-15 % oder sogar +/- 20 bis 30 % anzuerkennen seien. Dies ändere aber nichts daran, dass der Maklerin nach den Feststellungen des Erstgerichts ein Sorgfaltsverstoß zur Last liege. Zwar reiche der bloße Umstand, dass der vom Gerichtssachverständigen ermittelte Wert der Liegenschaften von der Einschätzung der Maklerin abweiche, als solcher noch nicht aus, um daraus zwingend auf einen Sorgfaltsverstoß der Maklerin schließen zu können. Dies setze jedoch voraus, dass von der Maklerin nachvollziehbare Überlegungen zum Wert der Wohnungen angestellt worden wären und der Auftraggeber auf eine bei der Einschätzung sich ergebende Schätzungsbandbreite hingewiesen worden wäre. Die Anerkennung von Bandbreiten für die Verkehrswertermittlung bedeute keineswegs, dass jede Wertermittlung, deren Ergebnis innerhalb der abstrakt möglichen Schwankungsbreite liege, auch als sorgfaltsgemäß einzustufen wäre.

Diese Entscheidung wurde in zahlreichen Zeitschriften veröffentlicht⁴ und von *Kothbauer* zustimmend besprochen⁵.

2.1.2. OGH 29. 9. 2021, 7 Ob 60/21f – keine Haftung des in einem Gerichtsverfahren zur Mängelbegutachtung bestellten Sachverständigen gegenüber einem späteren Erwerber der Liegenschaft

Der spätere Beklagte wurde vom Gericht in einem Oppositionsverfahren als Sachverständiger zur Begutachtung der Mängel einer Liegenschaft samt Haus beauftragt; der spätere Kläger war an diesem Verfahren nicht beteiligt. Die vom späteren Kläger ins Treffen geführten Schäden der Dachkonstruktion waren nicht Gegenstand des Oppositionsverfahrens und wurden im Gerichtsgutachten

des Sachverständigen nicht behandelt. Die Liegenschaft wurde zwangsversteigert; der Kläger erhielt den Zuschlag.

Das Höchstgericht verneinte in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen eine Haftung des Sachverständigen für die vom Ersteher der Liegenschaft gegen den Sachverständigen geltend gemachten Kosten für die Behebung der Schäden an der Dachkonstruktion. Der OGH führte entsprechend der ständigen Rechtsprechung aus, dass die Ersatzpflicht des Sachverständigen nach §§ 1299 f ABGB grundsätzlich auf den aus dem Schuldverhältnis Berechtigten beschränkt sei. Eine Haftung gegenüber einem Dritten komme etwa dann in Betracht, wenn ein Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter vorliege oder die objektiv-rechtlichen Schutzwirkungen auf den Dritten zu erstrecken seien. Eine objektiv-rechtliche Sorgfaltspflicht zugunsten eines Dritten treffe einen Sachverständigen dann, wenn er damit rechnen müsse, dass sein Gutachten die Grundlage für die Disposition des Dritten bilden werde. Geschützt sei ein Dritter, wenn eine Aussage erkennbar drittrichtet sei, also ein Vertrauensstatbestand vorliege, der für den Dritten eine Entscheidungsgrundlage darstellen solle. Wesentlich sei daher vor allem, zu welchem Zweck das Gutachten erstattet worden sei. Dass der Auskunftgeber in abstracto damit rechnen müsse, die Information werde irgendwie – auch durch Weitergabe durch den Besteller – an Außenstehende gelangen, reiche zu einer Haftung gegenüber dem Dritten nicht aus. Im vorliegenden Fall sei aber kein Vertrauensstatbestand dahin geschaffen worden, dass das Gutachten den Zustand der Liegenschaft vollständig und erschöpfend beschrieben hätte; zudem sei es aufgrund des Auftrags des Gerichts auch nicht konkret zu erwarten gewesen, dass das Gutachten zu anderen Zwecken als zur Klärung des konkreten Rechtsstreits dienen, an andere Personen als an das Gericht und die Verfahrensparteien gelangen und von prozessfremden Dritten zur Grundlage ihrer Dispositionen gemacht würde.

Diese Entscheidung wurde in mehreren Zeitschriften veröffentlicht.⁶

2.1.3. OGH 22. 4. 2021, 3 Ob 60/21a – Methodenwahl und Haftung

In dieser Entscheidung, mit der eine außerordentliche Revision zurückgewiesen wurde, wiederholte das Höchstgericht einige wichtige Judikaturgrundsätze zur Sachverständigenhaftung: Ein Sachverständiger, der im Prozess ein unrichtiges Gutachten abgibt, hafte den Parteien persönlich nach dem objektiven Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB. Er könne aufgrund eigener deliktischer Haftung direkt belangt werden. Zu den Kernaufgaben des Sachverständigen (hier: eines Neurotraumatologen) gehöre es, aufgrund der einschlägigen Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gutachtensauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfrage am besten eigne. Eine Methode könne dabei grundsätzlich so lange als fachgerecht angesehen werden, wie sie von einer anerkannten Schule medizinischer Wissenschaft vertreten werde.

Diese Entscheidung wurde in zwei Fachzeitschriften veröffentlicht.⁷

2.1.4. Weitere Entscheidungen zu diesem Themenkreis

Vgl zur Haftung eines gerichtlich bestellten Sachverständigen für ein unrichtiges Gutachten im Berichtszeitraum auch OGH 17. 12. 2020, 9 Ob 59/20x⁸ und OGH 28. 7. 2021, 9 Ob 40/21d⁹.

2.2. Sachverständigengutachten und Beweiswürdigung – OGH 25. 2. 2021, 2 Ob 208/20g

In diesem Verfahren ging es im Zusammenhang mit einer Schenkungsanfechtung um die Frage der Geschäftsfähigkeit der Klägerin; zu dieser Frage (genauer: zu den kognitiven Fähigkeiten der Klägerin aufgrund eines demenziellen Zustands) wurde ein Sachverständigengutachten eingeholt. Das Erstgericht stellte – vor allem gestützt auf das Gutachten – fest, dass die Klägerin zum maßgeblichen Zeitpunkt an einer progredient verlaufenden mittelschweren Demenz gelitten habe, und folgerte daraus rechtlich die Geschäftsunfähigkeit der Klägerin. In ihrer Berufung legte die Beklagte zwei Privatgutachten vor und bekämpfte diese Feststellung aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung. Dazu wurde vorgebracht, das Gutachten hätte auf einer bloßen Vermutung aufgrund eines ein Jahr nach dem strittigen Vertragsabschluss erhobenen MRT-Befundes beruht, während Zeugenaussagen und auch der (ursprüngliche) persönliche Eindruck des Erstgerichts gegen ein demenzielles Zustandsbild gesprochen hätten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung keine Folge und führte zur Beweistrübe aus, der „Tatrichter“ sei immer befugt, einem ihm überzeugend erscheinenden Gutachten eines Sachverständigen zu folgen, wenn er selbst nicht über die nötige Sachkunde und Erfahrung verfüge, die erforderlich wären, um sich ein eigenes fachspezifisches Urteil zu bilden; es sei denn, ihm wäre von vornherein leicht und eindeutig erkennbar, dass der Sachverständige bei seinen Ausführungen gegen allgemein gültige Denkgesetze (also nicht: gegen fachspezifische Gedankengänge) verstoßen oder erheblichen Verhandlungsstoff außer Acht gelassen habe. Das stieß beim Höchstgericht jedoch nicht auf Akzeptanz: Der OGH hob das mit außerordentlicher Revision angefochtene Berufungsurteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung an das Berufungsgericht zurück, weil dieses die Beweistrübe der Berufung mangelhaft erledigt habe.

In der Begründung dazu führte der OGH aus: Sowohl das Gericht erster Instanz als auch das Berufungsgericht hätten den Beweiswert eines Sachverständigengutachtens nach allgemeinen Grundsätzen zu würdigen, und zwar auch dann, wenn dieses frei von Widersprüchen oder sonstigen Verstößen gegen die Denkgesetze sei. Im Besonderen sei es ihnen nicht verwehrt, in freier Beweiswürdigung auch einem Sachverständigengutachten keinen Glauben zu schenken und gegebenenfalls von der Einholung eines weiteren Gutachtens Abstand zu nehmen,

wenn die eigenen Fachkenntnisse oder schon die eigene Lebenserfahrung zur Beurteilung ausreichen. Eine Bindung des Gerichts an die Ergebnisse eines formal schlüssigen Gutachtens bestehe nicht.

Diese Entscheidung wurde in mehreren Fachzeitschriften veröffentlicht¹⁰ und wurde zum Anlass für einen Aufsatz über die Anforderungen an ein Sachverständigengutachten und über die gerichtliche Prüfung des Sachverständigengutachtens genommen¹¹.

3. Entwicklungen auf der Ebene des Gesetzesrechts

3.1. Die WEG-Novelle 2022

3.1.1. Zielsetzungen und Schwerpunkte

Im fachlichen Umkreis der Sachverständigentätigkeit ist aus dem zurückliegenden Jahr vor allem von *einer* bedeutsamen Änderung im Gesetzesrecht zu berichten; gemeint sind die Neuerungen im Wohnungseigentumsrecht durch die WEG-Novelle 2022¹², die größtenteils zu Jahresbeginn 2022 in Kraft getreten ist und mit ihren restlichen Teilen am 1. 7. 2022 in Kraft treten wird. Die beiden wesentlichen Zielsetzungen dieser Novelle bestanden darin, einerseits die Errichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge in Wohnungseigentumsbauten zu erleichtern und im Bereich des Änderungsrechts auch noch weitere unterstützungswürdige Innovationen zu begünstigen und andererseits durch eine Vereinfachung bei der Willensbildung sowie durch eine betragsliche Untergrenze für die Bildung der Rücklage ganz allgemein optimierte Voraussetzungen für die Erhaltung von Gebäuden und für deren Verbesserung in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht zu schaffen.¹³ Demgemäß lagen die inhaltlichen Schwerpunkte der Novelle beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers gemäß § 16 WEG 2002, bei der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft gemäß § 24 WEG 2002 sowie bei der Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage in § 31 WEG 2002.

3.1.2. Beschränkung der Darstellung

Im Hinblick auf den hier zur Verfügung stehenden Raum ist es mir nicht möglich, im Rahmen dieses Überblicks auf die einzelnen Regelungselemente dieser Novelle näher einzugehen. Zu den Details der neuen Bestimmungen, zu ihren Hintergründen und für weiterführende Hinweise zu ihrer Auslegung muss ich zum einen auf die Gesetzesmaterialien¹⁴ und zum anderen auf die bereits erschienenen Publikationen zu diesem Gesetzeswerk¹⁵ verweisen. Ich muss mich also aus Platzgründen darauf beschränken, die Änderungen durch die Novelle lediglich aufzuzählen. Ein aus Sachverständigenperspektive besonders interessantes Detail der Novelle werde ich allerdings im Folgenden herausgreifen und näher beleuchten, nämlich die Regelung des neuen § 58g Abs 5 WEG 2002 über die temporäre Korrekturmöglichkeit für alte, überhöhte Geschäftsraum-Werte.

3.1.3. Die einzelnen Regelungen der WEG-Novelle 2022 im Überblick

Die Novelle enthält folgende Neuerungen:

- die Einführung einer Zustimmungsfiktion beim Änderungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers für bestimmte, besonders begünstigte Änderungen, nämlich für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, die Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts und für den Einbau von einbruchsicheren Türen (§ 16 Abs 5 WEG 2002),
- die zusätzliche Begünstigung von barrierefreien Ausgestaltungen und E-Ladevorrichtungen durch Aufnahme in die schon bisherige Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 (keine Prüfung der Verkehrsüblichkeit bzw des wichtigen Interesses mehr erforderlich),
- die Schaffung einer Regelung über die Folgekosten aus der Änderungsmaßnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers für die Erhaltung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die von dieser Änderung betroffen sind (§ 16 Abs 6 WEG 2002),
- eine Regelung über die Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers, die Nutzung seiner Einzelladestation zu unterlassen, wenn dadurch eine Gemeinschaftsladestation besser genutzt werden kann, allerdings frühestens nach fünf Jahren (§ 16 Abs 8 WEG 2002),
- die Einführung einer Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer (§ 20 Abs 8 WEG 2002),
- die Erleichterung der Willensbildung durch eine zusätzliche Variante der Beschlussfassung, bei der primär auf die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen abgestellt wird, wobei als zweites Wirksamkeitserfordernis zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht werden muss (§ 24 Abs 4 WEG 2002),
- die Einführung eines Mindestbetrags für die Rücklagendotierung in Höhe von derzeit € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 31 WEG 2002),
- die Einräumung einer Gestaltungsoption für den Verwalter dahin, dass er einzelnen Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur elektronischen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung gestatten kann (§ 25 Abs 2a WEG 2002),
- eine Regelung darüber, innerhalb welcher Zeiträume Eigentümerversammlungen nachzuholen sind, die wegen der COVID-19-Pandemie nicht durchgeführt werden konnten (§ 58g Abs 6 WEG 2002),
- eine Korrekturmöglichkeit für alte Geschäftsraum-Werte (§ 58g Abs 5 WEG 2002),

- eine klarstellende Regelung über die Möglichkeit eines „Finanzierungssplittings“ für größere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§ 20 Abs 4 WEG 2002) sowie
- eine klarstellende Regelung über die Möglichkeit, Wohnungseigentümern die Abrechnung auch auf elektronischem Weg übermitteln zu können (§ 34 Abs 1 WEG 2002).

3.1.4. Die neue Möglichkeit zur Herabsetzung alter, überhöhter Geschäftsraum-Werte (§ 58g Abs 5 WEG 2002)

3.1.4.1. In der etwas weiter zurückliegenden Vergangenheit – nämlich noch im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975¹⁶, besonders aber unter dem Regime des früheren WEG 1948 – kam es häufig vor, dass für Geschäftsräume im Vergleich zu den Wohnungen auf der Liegenschaft besonders hohe Nutzwerte (nach dem WEG 1975) bzw Jahresmietwerte (nach dem WEG 1948) angesetzt wurden. Da diese Werte für den Anteil maßgeblich sind, mit dem die Wohnungseigentümer dieser Geschäftsräume zu den Aufwendungen für die Liegenschaft beizutragen haben, entsteht aus der Überhöhung dieser Werte eine überproportional hohe Kostenbelastung, die nicht selten zur Folge hat, dass diese Geschäftsräume¹⁷ für deren Eigentümer betriebswirtschaftlich untragbar geworden sind. Gegen diese Problemlage will die Übergangsbestimmung des § 58g Abs 5 WEG 2002 Abhilfe schaffen, die den betroffenen Wohnungseigentümern eine bis zum Jahresende 2024 befristete Möglichkeit zur Korrektur dieser überhöhten Werte durch entsprechende Antragstellung bei den Gerichten – bzw bei der Schlichtungsstelle, sofern in der Gemeinde eine solche vorhanden ist – einräumt.

3.1.4.2. Wenn die Wertzuweisung durch Nutzwerte geschehen ist, steht die Korrekturmöglichkeit dann zur Verfügung, wenn der Nutzwert des selbständigen Geschäftsraums höher als das Dreifache seiner Nutzfläche ist oder wenn für den Geschäftsraum ein Regelnutzwert zugrunde gelegt wurde, der mehr als das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts betrug.

Bei Jahresmietwerten besteht die Korrekturmöglichkeit dann, wenn für den Geschäftsraum ein Jahresmietwert pro Quadratmeter Gesamtfläche festgesetzt wurde, der den Durchschnitt der für die Wohnungen der Liegenschaft festgesetzten Jahresmietwerte pro Quadratmeter Gesamtfläche um mehr als das Dreifache übersteigt.

In all diesen Fällen kann der Wohnungseigentümer des Geschäftsraums innerhalb der genannten Frist beantragen, dass der Nutzwert oder Jahresmietwert seines Objekts auf den jeweils maßgeblichen Schwellenwert für die Auslösung des Korrekturmechanismus herabgesetzt wird.

3.1.4.3. Bei den anderen Wohnungseigentumsobjekten tritt durch diese Herabsetzung an sich keine Änderung ihres Nutz- oder Jahresmietwerts ein, doch verändert sich aufgrund der Herabsetzung beim Geschäftsraum selbstverständlich der Anteil ihres Nutz- oder Jahresmietwerts an der Summe der Nutzwerte oder Jahresmietwerte.¹⁸ Bei Wohnungen darf sich dieser Anteil aber höchstens

um 20 % erhöhen; diese Schwelle wurde zum Schutz der Wohnungseigentümer von Wohnungen vor allzu exorbitanten Anteilssteigerungen (und damit vor einer allzu starken Erhöhung ihres Anteils an den Aufwendungen für die Liegenschaft) eingezogen. Freilich kann diese Erhöhungsgrenze bei den Wohnungen dazu führen, dass die Herabsetzung des Geschäftsraum-Werts nicht vollständig bis auf die jeweilige Auslösungsgrenze herab vorgenommen werden kann, sondern die Herabsetzung auf einem etwas höheren Niveau gleichsam steckenbleibt.

3.1.4.4. Die durch eine solche Neufestsetzung herbeigeführte Änderung der Nutz- bzw Jahresmietwerte muss im Grundbuch durch eine korrespondierende Änderung der Miteigentumsanteile durchgeführt werden, um tatsächlich auch zu einer Änderung der Beitragslast bei den Aufwendungen für die Liegenschaft zu führen. Diese Umsetzung im Grundbuch kann unabhängig vom Ausmaß der Änderung durch Berichtigung gemäß § 136 Abs 1 GBG 1955 geschehen, ohne dass es dafür einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder der Buchberechtigten bedürfte.

3.1.4.5. In der letztlich – aufgrund des noch im Plenum des Nationalrats eingebrachten Abänderungsantrags – Gesetz gewordenen Fassung sieht die Regelung also keine gänzliche Neufestsetzung der Jahresmietwerte oder Nutzwerte für die jeweilige Liegenschaft vor, sondern lediglich eine Herabsetzung der überhöhten Geschäftsraum-Werte auf die jeweiligen Schwellen für die Anwendbarkeit dieses Korrekturmechanismus. Dafür ist eigentlich keine Bewertung durch einen Sachverständigen vonnöten, sondern es ist dies eine reine Rechenoperation. Die Kalkulation kann zwar dadurch verkompliziert werden, dass die 20%ige Anhebungsschwelle bei den Wohnungen berücksichtigt werden muss. Und noch einmal komplizierter kann es werden, wenn für mehrere Geschäftsräume auf der Liegenschaft ein Herabsetzungsantrag gestellt wird und deshalb das 20%ige Anhebungssubstrat aus den Wohnungen gleichsam auf die Geschäftsräume verteilt werden muss. Doch ändert all das nichts daran, dass es auch in solchen komplizierteren Fällen letztlich bei einem reinen Rechenoperat bleibt. Diese Konzeption eröffnet – im Gegensatz zu den ursprünglichen Überlegungen einer gänzlichen Neufestsetzung – kein zusätzliches Tätigkeitsfeld für Bewertungssachverständige, zumal diese Herabsetzungen auch bloß mit einem Taschenrechner bewältigt werden können. Inwieweit dennoch Sachverständige aus dem Immobilienwesen in der Praxis für diese Korrekturvorgänge herangezogen werden, bleibt noch abzuwarten. Jedenfalls wird dadurch aber keine dauerhafte Erweiterung des Geschäftsfeldes für Sachverständige eröffnet, weil die Antragsmöglichkeit in diese Richtung bis zum Jahresende 2024 befristet ist.

3.1.5. Weiterführendes Schrifttum zur WEG-Novelle 2022

Richter, Das neue Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach § 16 WEG, *immolex* 2022, 6

Kothbauer, Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümersammlungen, *immolex* 2022, 12

Räth, Die neue Rücklage, *immolex* 2022, 16

Punt, Neues zu Verwalterpflichten, Gemeinschaftsdarlehen und Adressherausgabe, *immolex* 2022, 18

W. Böhm, Neufestsetzung überhöhter Nutzwerte und Jahresmietwerte bei Geschäftsräumen, *immolex* 2022, 22

Borkowski, Die Highlights der Wohnungseigentumssetzung-Novelle 2022 (WEG-Novelle 2022), *ImmoZak* 2022, 3

Stabentheiner, Die WEG-Novelle 2022, *ÖJZ* 2022, 257

Stabentheiner, Die WEG-Novelle 2022, das MPFLG und weitere erfolglose Normenkontrollanträge, in *Stabentheiner/Vonkilch* (Hrsg), *Wohnrecht* 2022 II (2022) 1

Höllwerth, Zum neuen Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach der WEG-Novelle 2022, *wobl* 2022, 115

M. Walch, Die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft nach der WEG-Novelle 2022, *wobl* 2022, 127

Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, *wobl* 2022, 145.

3.2. Das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenminderungsrecht

Erwähnenswert ist auch das MPFLG¹⁹. Mit diesem Gesetz wurden zwei valorisierungsbedingte Erhöhungen im Bereich des Mietrechts, die beide ohne gesetzgeberisches Einschreiten zum 1. 4. 2021 angestanden wären, jeweils um ein Jahr hinausgeschoben. Es handelte sich einerseits um die turnusgemäß für April 2021 vorgesehene Erhöhung der mietrechtlichen Richtwerte nach § 5 Abs 1 RichtWG und andererseits um die Erhöhung der Kategoriebeträge und sonstiger mietrechtlicher Beträge nach § 16 Abs 6 MRG, die aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2000 – nämlich wegen des Überschreitens der in der genannten Gesetzesstelle vorgesehenen 5 %-Schwelle – ebenfalls genau zum 1. 4. 2021 eingetreten wäre. Mittlerweile ist das Jahr, um das die Anhebungen mit dem MPFLG verschoben wurden, verstrichen. Angesichts der verstärkten inflationären Entwicklung aufgrund der COVID-19-Pandemie, wegen der Rohstoffkrise und im Gefolge des Ukraine-Kriegs wurde von mancher Seite gefordert, neuerlich ein solches Erhöhungsverschiebungsgesetz zu beschließen. Dafür fand sich jedoch in der Regierungskoalition kein Konsens. Deshalb traten mittlerweile am 1. 4. 2022 die aufgeschobenen Erhöhungen in Kraft, dies allerdings mit durchaus unterschiedlichen Konsequenzen. Während bei den Kategoriebeträgen und sonstigen mietrechtlich relevanten Beträgen nun genau jene Erhöhung stattfand, die sich bereits zum April 2021 ergeben hätte,²⁰ wurde in die Berechnung der neuen Richtwerte auch die weitere Kaufkraftentwicklung des Jahres 2021 miteinbezogen, sodass die Richtwertanpassung nun entsprechend höher ausfiel, als sie noch im Jahr 2021 gewesen wäre.²¹ Die nächste Erhöhung der Richtwerte soll nach derzeitiger Gesetzeslage zum 1. 4. 2023 stattfinden. Wann die nächste Erhöhung der Kategorie- und sonstigen Beträge eintritt, ergibt sich aus der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2000; demnach würde eine solche Erhöhung bereits zum 1. 6. 2022 statt-

finden, weil die 5 %-Schwelle gegenüber der letzten Valorisierung bereits mit dem Indexwert für den Monat Februar 2022 überschritten wurde.^{21a} Allerdings wird derzeit politisch erwogen, diese in so kurzem Abstand neuerlich eintretende Betragserhöhung dadurch abzufangen, dass die Valorisierungsregelung des § 16 Abs 6 MRG von einer 5 %-Indexschwelle auf eine 10 %-Schwelle umgestellt wird.^{21b} Ob es dazu tatsächlich kommen wird, steht zum Zeitpunkt dieser meiner Ausführungen noch nicht fest.²²

4. Erwähnenswertes Schrifttum

In diesem Abschnitt sei – gegliedert nach Sachbereichen – auf interessante Veröffentlichungen hingewiesen, ohne dass deren Inhalt hier jeweils zusammengefasst wiedergegeben würde.

4.1. Liegenschaftsbewertung

Oppel, Liegenschaftsbewertung im öffentlichen Baurecht, ZVB 2021, 396

D. Koch/S. Thaler, Der Einfluss von elektrischen Leitungsanlagen auf den Preis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Eine empirische Analyse für Österreich, SV 2022/1, 19.

4.2. Sorgfaltsanforderungen und Haftung des Sachverständigen

Gaich/Torlutter, Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser. Eine Beleuchtung der besonderen Sorgfaltsanforderungen an Sachverständige, bauaktuell 2021, 234

Kothbauer, Maklerhaftung für sorgfaltswidrige Verkehrswertermittlung, immolex 2021, 400²³

Kothbauer, Zur Verwalterhaftung im WE, immolex 2022, 88.

4.3. Sachverständige in Verwaltungsverfahren

G. Fuchs, Sachverständige in baubehördlichen Verfahren, bauaktuell 2021, 256

Oppel, Sachverständige im Bauverfahren, ZVB 2022, 27 und 72

Thoma, Gerichtssachverständige versus Amtssachverständige – Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Theorie und Praxis, SV 2022/1, 1.

4.4. Befangenheit

A. Wilfinger, Befangenheit von Sachverständigen, ÖJZ 2021, 817.

4.5. Anerbenrecht

M. Walch, Der Grundsatz des Wohlbestehenkönnens im bäuerlichen Erbrecht, NZ 2021, 53

Leidwein, Der Erbhof – Grundlagen und Verfahren. Erbhofeigenschaft, Übernahmepreis, Verfahren, NZ 2021, 73.

Anmerkungen:

¹ Ein zumindest quantitativer Beleg dafür ist wohl darin zu sehen, dass das Seminar 2022 mit einer dreistelligen Rekordteilnehmer:innenzahl glänzen konnte.

² *Kerschner*, Aktuelle Rechtsfragen für den Sachverständigen – 2020/2021, SV 2021/3, 113.

³ Bei diesem Beitrag handelt es sich um die verschriftlichte Fassung eines Vortrags, den der Verfasser am 1. 5. 2022 im Rahmen des 30. Brandlhof-Seminars gehalten hat.

⁴ ZB in immolex 2021/202 (zustimmend *V. Plank*) und in EvBI 2022/11 (*Painsi*).

⁵ *Kothbauer*, Maklerhaftung für sorgfaltswidrige Verkehrswertermittlung, immolex 2021, 400.

⁶ ZB in ecolex 2022/80 und in Zak 2022/26.

⁷ Nämlich in EvBI-LS 2021/106 und in Zak 2021/387.

⁸ Hier ging es um ein unfallchirurgisches Sachverständigengutachten. Die Entscheidung wurde in ecolex 2021/283 und in Zak 2021/174 veröffentlicht.

⁹ Hier ging es um ein neurologisches Sachverständigengutachten.

¹⁰ In RdM-LS 2021/61 und in EvBI-LS 2021/118.

¹¹ *Pochmarski/Ch. Kober*, „Das Gutachten des Sachverständigen ist schlüssig und nachvollziehbar“ – Anmerkungen zu OGH 25. 2. 2021, 2 Ob 208/20g, bauaktuell 2021, 230.

¹² Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022), BGBl I 2021/222.

¹³ Vgl dazu die Erläuterung 1174 BlgNR 27. GP 1.

¹⁴ Also vor allem auf die Erläuterung 1174 BlgNR 27. GP, aber auch auf die Begründung des noch im Plenum des Nationalrats eingebrachten Abänderungsantrags AA-208 (online abrufbar unter https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/AA/AA_00208/index.shtml) zu der unter Punkt 3.1.4. zu besprechenden Regelung über die Korrektur alter Geschäftsraum-Werte.

¹⁵ Siehe Punkt 3.1.5.

¹⁶ Das am 1. 7. 2002 durch das WEG 2002 ersetzt wurde.

¹⁷ Die von den Geschäftsraum-Wohnungseigentümern ja auch nicht, um sich von der wirtschaftlichen Belastung daraus zu befreien, derelinquiert werden können (OGH 27. 8. 2002, 5 Ob 197/02k immolex 2003/114 = JBI 2003, 240; vgl auch OGH 25. 8. 2011, 5 Ob 105/11v RZ 2012/4 = MietSlg 63.017; 20. 3. 2019, 5 Ob 204/18p MietSlg 71.510).

¹⁸ Die Veränderung besteht darin, dass dieser Anteil um ein Stück erhöht wird.

¹⁹ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert werden (Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG), BGBl I 2021/59.

²⁰ Vgl die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß § 16 Abs 6 des Mietrechtsgesetzes BGBl II 2022/138.

²¹ Vgl die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz BGBl II 2022/137.

^{21a} Tatsächlich ist diese Erhöhung dann zum 1. 6. 2022 eingetreten; vgl dazu die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß § 16 Abs 6 des Mietrechtsgesetzes BGBl II 2022/209. Eine Gesetzesinitiative, die dies noch verhindert hätte, wurde nicht aufgegriffen.

^{21b} Nach der Verfassung dieses Beitrags zeigte sich dann, dass ein solches gesetzliches „Abfangen“ der Erhöhung nicht zustande kam (vgl Anmerkung 21a). Die Überlegung, die derzeitige Indexschwelle von 5 % gesetzlich auf 10 % anzuheben, ist damit allerdings noch nicht vom Tisch. Denn ohne eine solche Maßnahme würden diese Betragserhöhungen angesichts der stark gestiegenen Inflation in der nächsten Zeit in nur sehr kurzen Abständen stattfinden. Freilich sollte eine solche Gesetzesänderung nur pro futuro und nicht etwa rückwirkend vorgesehen werden.

²² Vgl zu all dem auch *Stabentheiner*, Die WEG-Novelle 2022, das MPFLG und weitere erfolglose Normenkontrollanträge, in *Stabentheiner/Vonkilch* (Hrsg), Wohnrecht 2022 II (2022) 1.

²³ Siehe auch Punkt 2.1.1.

Korrespondenz:

Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner

E-Mail: johannes.stabentheiner@bmj.gv.at