

Inhalt

Vizepräsident Dip.-Ing. Josef Satzinger ist tot	2
Dipl. Ing. (FH) Emil A. Kolb Stand der Qualitätssicherung nach Euronorm 45013	3
Hofrat Dr. Walter Melnizky Delegiertenversammlung 1995	9
Dipl. Ing. Dr. Matthias Rant Erläuterungen zur neuen ÖNORM B2110	11
Dr. Johannes Stabentheiner Ein Jahr Erfahrung mit dem neuen Wohnrecht	12
Arbeitskreis des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten Der Herstellungswert im Sachwertverfahren	20
Dipl. Ing. Norbert Glantschnigg Die Gleichwertigkeit von Bauprodukten unter Berücksichtigung der ÖNORM A2050	21
Entscheidungen und Erkenntnisse (bearbeitet von Dr. Harald Krammer)	24
Warnpflicht des Sachverständigen (§ 25 Abs. 1 GebAG)	24
Gerichtlicher Auftrag (§ 25 Abs. 1 GebAG) - inhaltliche Richtigkeit und Brauchbarkeit	30
Keine aufschiebende Wirkung der Berufung gegen einen Entziehungsbescheid	31
Berichte - Brandhofseminar 1995	33
Seminare	33
Literatur	35

Heft 2/95

19. Jahrgang

Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, 1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5, Tel. (0222) 405 45 46, Fax (0222) 406 11 56

Medieninhaber (Verleger): Josef Neuf Gesellschaft m. b. H., Druck und Verlag, 2301 Groß-Enzersdorf, Rosengasse 21, Telefon 02249/29 13-0, Fax 02249/29 13-25

Schriftleiter: Dr. Harald Krammer, Senatspräsident des OLG Wien

Fachredakteur: Leopold Wetzl

Anzeigenannahme: Telefon 02249/29 13-0

Anzeigenkontakt: Leopold Wetzl

Hersteller: Josef Neuf Gesellschaft m. b. H., Druck und Verlag, 2301 Groß-Enzersdorf, Rosengasse 21, Telefon 02249/29 13-0

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

Einzelpreis: S 70,-

Erscheinungsweise: viermal im Jahr

Anzeigentarif: Nr. 9, gültig ab 1. Jänner 1993

Bankverbindungen: Creditanstalt-Bankverein,

Konto-Nr. 0942-42 435/00

Bank Austria AG, Konto-Nr. 611 028 705

Zuschriften und redaktionelle Beiträge sind ausschließlich an den Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen 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.

Vizepräsident Dipl.-Ing. Josef Satzinger ist tot



Tief erschüttert müssen wir zur Kenntnis nehmen, daß der Vizepräsident des Hauptverbandes und Vorsitzende des Landesverbandes Steiermark und Kärnten, Herr Dipl.-Ing. Josef Satzinger, am 29. 4. 1995, wenige Tage nach Vollendung seines 75. Geburtstages, plötzlich verstorben ist.

Erst im Heft 1/1995 des „Sachverständigen“ haben wir unseres Freundes und Kollegen Sepp Satzinger aus Anlaß seines halbrunden Geburtstages gedacht und uns an seine Verdienste für die Kollegenschaft und den Verband erinnert. Es gibt wohl wenige Mitglieder unserer Berufsvereinigung, die heute noch das Recht für sich in Anspruch nehmen dürfen, Männer der ersten Stunde zu sein. Dipl.-Ing. Satzinger war einer von ihnen. Seinem Pioniergeist und seiner nimmermüden kollegialen Haltung ist es zu danken, daß aus der 1970 in der Steiermark gegründeten „Zweigstelle“ des Verbandes mit damals 18 Mitgliedern der heutige Landesverband Steiermark und Kärnten mit über 1700 Mitgliedern entstanden ist. In den 25 Jahren seiner Tätigkeit als Vorsitzender ist ihm dieser Erfolg gelungen und es geht sehr wesentlich auf sein Konto, daß aus den ursprünglich 4 Fachgruppen bis heute 16 geworden sind, wodurch die Basis für eine effiziente Vereinsarbeit geschaffen wurde. Daneben stand er dem Hauptverband in allen seinen Aufgaben als Mitglied des Vorstandes und als langjähriger Vizepräsident zur Verfügung.

Neben seiner aufopfernden Tätigkeit für den Verband war Dipl.-Ing. Satzinger aber auch den Gerichten stets ein äußerst aktiver, erfahrener und geschätzter Helfer, er war an der Schaffung der Liegenschaftsbewertungsrichtlinien (als Vorläuferinnen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) beteiligt und leitete bis zuletzt einige Arbeitskreise im Landesverband. Als Beispiel möge hier nur der Arbeitskreis „Kapitalisierungszinsfuß“ genannt werden, dessen erfolgreichen Abschluß er so sehr betrieben hatte, den er aber gerade nicht mehr miterleben durfte. Sofern ihm sein ausgefülltes Berufsleben noch Zeit ließ, pflegte er nicht nur die Kontakte zu befreundeten ausländischen Berufsvereinigungen, sondern war auch stets für seine zahlreichen Freunde da, mit denen er so manche schöne Reise in die verschiedensten Länder und Kontinente unternehmen konnte. Seine ganz persönliche Liebe galt aber seiner Familie, seinen beiden Kindern und deren Angehörigen, denen sich unsere besondere Anteilnahme zuwendet und seiner allzu früh verstorbenen Gattin, der er in einer langen schweren Zeit der Krankheit beispielhaft zur Seite stand.

Am Tag vor seinem Tod war Dipl.-Ing. Satzinger noch voll aktiv und wirkte in der Sachverständigenprüfungskommission mit, an seinem Todestag wollte er im Kreise seiner Freunde seinen Geburtstag feiern: Jeder der ihn kannte weiß, daß er selbst sich sicher keinen anderen Abschied gewünscht hätte.

Wir haben einen Freund verloren, den wir nicht vergessen werden.

Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs

Dipl.-Ing. (FH) Emil A. Kolb,

Präsident des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Stand der Qualitätssicherung nach Euronorm 45013

1. Die Geschichte des Sachverständigenwesens

Die Geschichte des deutschen Sachverständigenwesens sowohl im Straf- als auch im Zivilprozeß reicht in Deutschland tief in die mittelalterliche Stadt zurück. Im Strafverfahren spielte der „Sachverständigenbeweis“ eine wichtige Rolle.

Im Zivilbereich bestellten die Zünfte und Gilden zunächst Sachverständige, um bestimmte Prüfaufgaben zu erledigen. So kontrollierten sie die Qualität von Dienstleistungen und Waren zum Schutze der Allgemeinheit und zur Wahrung der Berufsehre.

Zur Unterstützung des Handelsverkehrs stellten teilweise die kaufmännischen Gilden und zum Teil die von ihnen beherrschten Stadtverwaltungen Makler, Wäger und andere Vertrauenspersonen als „Handelsfunktionäre“ an. Die Qualitätskontrolle auf dem Gebiet der Gütererzeugung lag bei den „Schaumeistern“.

Die Stadt Köln berief bereits im Mittelalter Taxatoren und Gerichtskäufer, also Sachverständige, die in Pfandangelegenheiten tätig waren.

Vereidigte Eichmeister, Maßmeister und Wägemeister, deren Tätigkeit Maß- und Gewichts betrügereien vorbeugen sollten, konnten unmittelbar von den Kaufleuten in Anspruch genommen werden. Weizenmesser und Wollwieger waren für das Messen und Wiegen im Getreide- und Textilhandel tätig. Baumeister prüften die Qualität von Tragwerken für Gebäude.

Nachdem mit der Gründung des Deutschen Reiches im Jahr 1871 zum erstenmal die Möglichkeit geschaffen wurde, das Prozeßrecht einheitlich zu regeln, wurden sowohl in die Strafprozeßordnung als auch in die Zivilprozeßordnung von 1877 die Pflichten und Rechte der Sachverständigen im Rechtsstreit festgeschrieben.

Grundlage für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen wurde die ebenfalls aus dieser Zeit stammende Gewerbeordnung mit ihrem § 36.

2. Das Sachverständigenwesen in Europa

a) Die bereits oben dargestellten Erfordernisse, daß regional oder auch überregional anerkannte Regeln für Maße und Gewichte auch tatsächlich eingehalten wurden, die Notwendigkeiten, gerade im Gebäudebau von Städten dafür Sorge zu tragen, daß Mindesthöhen bei Räumen und Mindeststärken in Gebälk und Mauerwerk eingehalten wurden, konnten nicht verhindern, daß die sich in Europa bildenden Staaten zum Teil völlig

unterschiedliche Wege bei den Berufsbildern der Sachverständigen der verschiedenen Fachgebiete einschlugen.

Während in der nachnapoleonischen Zeit ab 1815 gerade im preußischen Herrschaftsgebiet Verwaltungsreformen dazu führten, daß sich das allgemeine Polizeirecht in die verschiedensten Gebiete, insbesondere das des Gewerberechtes aber auch des Baurechtes, aufspaltete, mit der Folge, daß die einhergehende Industrialisierung die Überprüfung der Einhaltung vom Gesetzgeber vorgegebener Maße und Normen durch unabhängige Sachverständige verlangte, was letztendlich seinen Niederschlag in den Regelungen des § 36 Gewerbeordnung und des § 402 Zivilprozeßordnung fand, beließen nahezu alle anderen europäischen Staaten das Sachverständigenwesen in einer Art rechtsfreiem Raum.

b) Das **britische Königreich** ließ und läßt es bis heute zu, daß sich nahezu jeder ohne staatliche Zulassung und ohne Nachweis einer besonderen Qualifikation als Sachverständiger bezeichnen und Gutachten für Industrie und Gericht erstatten darf.

Potentielle Auftraggeber wenden sich bei der Suche nach Sachverständigen nicht an eine mit den deutschen Kammern vergleichbare Institution, sondern entweder an die berufsständischen Organisationen, z. B. das Royal Institute of Chartered Surveyors, das Royal Institute of British Architects oder an das Chartered Institute of Arbitrators. Diese Berufsverbänden ähnlichen Organisationen führen Listen von Sachverständigen, in denen Mitglieder aufgenommen werden, die über mehrjährige Berufserfahrung verfügen.

Die Mitglieder dieser Berufsverbänden vergleichbaren Organisationen sind an die Einhaltung der eigenen Verhaltensrichtlinien gebunden und müssen über eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung verfügen. Eine Beleihung mit hoheitlichen Rechten entsprechend der in Deutschland üblichen öffentlichen Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen durch eine Kammer gibt es nicht.

Für Gerichtssachverständige gibt es keinerlei Beschränkungen. Voraussetzung ist lediglich, daß ein Sachverständiger auf seinem Gebiet kompetent ist.

Auch das Nichtvorhandensein der erforderlichen Sachkunde verhindert nicht seine Beauftragung als Sachverständiger in einem Rechtsstreit. Seine fehlende Qualifikation ist lediglich bei der richterlichen Beweiswürdigung zu berücksichtigen.

Nur in ganz wenigen Bereichen greift der Staat durch Regulierung in das Sachverständigenwesen ein. Hier ist als Beispiel die Überprüfung von Kraftfahrzeugen in periodischen Zeitabständen zu nennen, die durch staatlich zugelassene Werkstätten erfolgt. Die hier in Frage kommenden Sachverständigen

Vortrag gehalten anlässlich der Delegiertenversammlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in Bad Ischl am 1. 4. 1995.

werden vom Verkehrsministerium in einem besonderen Verfahren zugelassen. Voraussetzung ist, daß die Prüfer mindestens zwanzig Jahre alt sein und in der Regel drei Jahre in einer Kraftfahrzeugwerkstatt beschäftigt sein müssen.

c) In **Frankreich** kann sich jeder ohne staatliche Zulassung und Nachweis seiner Qualifikation als Sachverständiger betätigen und sich auch so bezeichnen. Ausnahmen gibt es nur für bestimmte Bereiche, in denen es dann auch besondere Zulassungsvoraussetzungen gibt: Hierzu zählen die Landwirtschafts- und Grundstückssachverständigen, die in einer bei den zuständigen Ministerien geführten Liste aufgenommen sein müssen. Über die Aufnahme in die Liste entscheidet eine Kommission. Der Bewerber muß entweder ein Diplom oder ein dreijähriges Praktikum bei einem Landwirtschafts- und Grundstückssachverständigen nachweisen oder, ohne Diplom, zehn Jahre bei einem solchen Sachverständigen tätig gewesen sein. Sachverständiger vor Gericht kann nur sein, wer auf einer Liste bei einem Appellations- oder einem Kassationsgerichtshof steht. Über die Aufnahme in die Liste entscheidet jährlich eine beim Gericht eingerichtete Fachkommission.

Der Bewerber muß dort seine besondere Sachkunde, seine berufliche Praxis sowie seine persönliche Integrität nachweisen. Ferner ist Voraussetzung, daß der Sachverständige bei einem Appellationsgericht seinen Wohnsitz oder seine gewerbliche Niederlassung im Bezirk dieses Gerichtes hat.

Im außergerichtlichen Bereich darf jeder als Sachverständiger tätig werden. Hier ist es üblich, daß die vorhandenen Berufsverbände, z. B. die *Chambres Despairs Immobilières*, über Sachverständigenlisten verfügen.

d) Die **Niederlande** kennen ebenfalls kein dem deutschen System vergleichbares Regelwerk für die Bestellung von Sachverständigen. Jeder kann sich ohne staatliche Zulassung und ohne Nachweis einer besonderen Qualifikation als Sachverständiger betätigen. Infolgedessen gestaltet sich die Suche nach einem qualifizierten Sachverständigen unter Umständen schwierig. Die Benennung geeigneter Personen erfolgt meist über Berufsverbände oder Versicherungsunternehmen.

Soweit ein Sachverständiger im Gerichtsverfahren erforderlich ist, machen die Parteien dem Gericht einen entsprechenden Vorschlag; das Gericht bestellt darauf hin den Sachverständigen und beidigt ihn für dieses Verfahren.

Im Bereich der Sicherheitsprüfungen können nur staatlich anerkannte Unternehmen beauftragt werden.

e) Das Sachverständigenwesen in **Portugal** unterliegt überhaupt keiner gesetzlichen Vorschrift oder einer Regelung. Es gibt auch keine übergeordneten Verbände oder Institutionen, wo Sachverständige integriert oder organisiert sind. Mithin kann jeder ohne staatliche Zulassung und Qualifikation Gutachten für jedermann erstatten und sich selber als Sachverständiger bezeichnen.

Ausnahmen bestehen nur im Bereich bestimmter Anlagen und Einrichtungen, die im Bezug auf ihre Betriebsgenehmigung und Betriebssicherheit von staatlichen Behörden überprüft werden.

Vor Gericht treten Sachverständige lediglich als von Parteien benannte Zeugen auf. Ein Gutachten entspricht in seiner Beweisfunktion einer Zeugenaussage.

Listen mit Sachverständigen stehen den Gerichten nicht zur Verfügung.

f) In **Spanien** kann grundsätzlich jede Person ohne staatliche Zulassung als Sachverständiger Gutachtentätigkeit anbieten.

Jedoch muß der Sachverständige in vielen Bereichen Qualifikationen besitzen, deren Nachweis er dadurch erreicht, daß er Mitglied eines Berufsverbandes oder einer Art Berufskammer ist. Für die Mitgliedschaft in diesen Kammern ist eine bestimmte berufliche Qualifikation durch Diplome oder andere Berufsabschlüsse nachzuweisen.

Zur Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Sicherheitsvorschriften sind nur besondere, staatlich zugelassene Sachverständige befugt. Meist sind dies Gutachterfirmen, die in den staatlichen Registern beim Ministerium für Industrie und Energie eingetragen sein müssen.

Sachverständige, die vor Gericht auftreten wollen, unterliegen den Regelungen des Art. 615 der Spanischen Zivilprozeßordnung.

Danach müssen diese Sachverständigen Berufstitel mit Bezug auf das jeweilige Sachgebiet besitzen, über das ein Gutachten zu erstellen ist. Soweit berufsrechtliche Regelungen hier allerdings nicht vorhanden sind, darf jede für ein bestimmtes Thema sachlich anerkannte Person als Sachverständiger auftreten.

g) Zum Schluß ein Blick auf ein nicht der Europäischen Union angehörendes Land Europas, der **Schweiz**.

Auch hier kann jedermann ohne staatliche Zulassung und Qualifikation Privatgutachten erstatten und sich als Sachverständiger bezeichnen. Aufgrund der schweizerischen Bundesverfassung ist das Zivil- und Strafprozeßrecht Sache der einzelnen Kantone. Infolgedessen richtet sich die Bestellung von Sachverständigen vor Gericht nach dem jeweiligen Kantonsrecht, dessen einzelne Bestimmungen stark voneinander abweichen. So kann beispielsweise in einigen Kantonen jeder Einwohner, der die erforderlichen Fachkenntnisse aufweist oder einen einschlägigen Beruf öffentlich ausübt, verpflichtet werden, vor Gericht Gutachten zu erstatten.

Im Planungs- und Baubereich können aufgrund der einschlägigen Gesetze fachkundige private Personen zur Vorname von Kontrollen ermächtigt werden.

3. Die Situation in Europa mit Einführung des Europäischen Binnenmarktes zum 1. 1. 1993

Die Beschreibungen des Sachverständigenwesens einiger Mitgliedsländer der Europäischen Union und auch der Schweiz haben aufgezeigt, daß Europa von einem einheitlichen Sachverständigenwesen weit entfernt ist.

In Europa sind lediglich hinsichtlich einer gesetzlichen Festbeschreibung des Sachverständigenwesens Deutschland und Österreich vergleichbar. Das österreichische System der Beeidigung von Sachverständigen durch Gerichte und das deutsche System der öffentlichen Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen durch Kammern weisen starke Parallelen auf und können in vielen Gebieten sogar als deckungsgleich bezeichnet werden.

Versuche seitens der Bundesrepublik Deutschland, das in Deutschland bewährte Sachverständigenwesen über die Euro-

päische Kommission in die Mitgliedsländer der Europäischen Union zu übertragen und den Partnern in Europa die Übernahme dieses Systems der Bestellung von Sachverständigen durch Kammern oder vergleichbare Institutionen anzubieten, scheiterten in den Mitgliedsländern am nachvollziehbaren Festhalten am eigenen Sachverständigenwesen.

Da aber der Europäische Binnenmarkt mit seinen zunehmenden Verflechtungen in den Bereichen des Handels, der industriellen Produktion und des Dienstleistungssektors die Angleichung verschiedenster Maß- und Normungssysteme zwingend erfordert, war und ist es unumgänglich, im Bereich des Sachverständigenwesens ebenfalls eine Vereinheitlichung herbeizuführen, die die Einhaltung einheitlicher Maße und Normen in allen Bereichen des Handels, der Produktion und des Dienstleistungswesens, insbesondere aber im weiten Sektor des KFZ und des Bauwesens, gewährleistet.

4. Europa und die Zertifizierung

a) Das ursprünglich in Großbritannien entstandene System der Akkreditierung und Zertifizierung von Produkten, Dienstleistungen und Personen, welches zunehmend Aufmerksamkeit und Interesse in Europa findet, bietet eine Möglichkeit, eine Harmonisierung des Sachverständigenwesens in der Europäischen Union herbeizuführen.

Die Kommission der Europäischen Gemeinschaften hat daraus deshalb ein europäisches System der Qualitätssicherung entwickelt, dessen Verfahren und Instrumente dem Kunden (zumindest theoretisch) die Möglichkeit geben sollen, Vertrauen in die am Markt angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zu haben. Dieses System der Qualitätssicherung läßt sich am besten mit den Begriffen Akkreditierung, Zertifizierung und Auditierung umreißen.

Der Inhalt dieser drei Begriffe soll kurz definiert werden:

Akkreditieren heißt vereinfacht, die Kompetenz zur Durchführung von Prüfungen zu bestätigen.

Zertifizieren heißt vereinfacht, die Übereinstimmung mit einem Sollwert oder einer Vorgabe festzustellen, wobei der Sollwert oder die Vorgabe in der Regel in Normen, technischen Spezifikationen, aber auch Ausbildungssystemen o. ä. festgelegt ist.

Zertifiziert werden können Produkte, Qualitätssicherungssysteme, aber auch Personen, z. B. Sachverständige.

Auditieren ist der Vorgang der Überprüfung, ob Kompetenz, z. B. in einem Laboratorium, bei der Entwicklung und Produktion des Betriebes, oder aber auch bei einer Zertifizierungsstelle, hier wäre dies eine Zertifizierungsstelle für Sachverständige, vorliegt.

Auf den Bereich des Sachverständigenwesens übertragen, würde dies wie folgt aussehen:

Eine Zertifizierungsstelle für Sachverständige, die wiederum durch eine Akkreditierungsstelle akkreditiert ist, prüft das Vorhandensein der besonderen Sachkunde bei einem Sachverständigen für ein oder mehrere Fachgebiete und erteilt bei erfolgreicher Prüfung dem Sachverständigen darüber ein Zertifikat.

Diese Sachverständigenzertifizierungsstelle unterliegt einer regelmäßigen Auditierung, d. h. Kontrolle durch die Akkreditie-

rungsstelle in bezug auf die Einhaltung vorgegebener Qualitätsnormen für die Zertifizierung von Sachverständigen.

Eine vergleichbare Auditierung, d. h. Kontrolle, führt die Sachverständigenzertifizierungsstelle in regelmäßigen Abständen beim einzelnen Sachverständigen durch, und zwar im Laufe des Zeitraumes, für den das dem Sachverständigen ausgestellte Zertifikat gilt.

b) Das in Deutschland gültige bisherige System der öffentlichen Bestellung u. Vereidigung von Sachverständigen nach § 36 Gewerbeordnung durch Kammern verknüpft die Bestellung auf einem bestimmten Gebiet des Sachverständigenwesens immer mit dem Nachweis der besonderen Sachkunde durch die Person des Sachverständigen. Das heißt, die Qualifikation und Kompetenz ist immer an die einzelne Person gebunden und nicht an ein System. Diese Frage der Systemqualifikation oder der Qualifikation einer Person ist für den Auf- und Ausbau eines Systems der Akkreditierung und Zertifizierung im Sachverständigenwesen von grundlegender Bedeutung. In den meisten Ländern der Europäischen Union ist die Zertifizierung im Bereich des Qualitätsmanagements bisher nicht an Personen gebunden, sondern führt zu einer Zertifizierung eines Systems, in dem Produkte hergestellt, Qualitätssicherungsmaßnahmen durchgeführt oder Dienstleistungen erbracht werden. Im Sachverständigenbereich ist eine Harmonisierung zur Personenzertifizierung nicht nur wünschenswert, sondern notwendig.

Unter kontroversen Diskussionen hat man sich im Bereich des Sachverständigenwesens der Bundesrepublik Deutschland bei der Einführung der Zertifizierung dafür entschieden, am aus der Kammerbestellung bewährten System der Personenprüfung festzuhalten und mithin auch im Bereich der Zertifizierung von Sachverständigen zukünftig den Nachweis des Vorliegens der besonderen Sachkunde beim einzelnen Sachverständigen zu verlangen und sich nicht lediglich auf die Einhaltung von vorgegebenen Qualitätsstandard bei einem Sachverständigenbüro ohne Ansehung der Person des einzelnen Sachverständigen zu beschränken.

Österreich, d. h. Ihr Verband sollte gemeinsam mit dem BVS diese Ziele der Personenzertifizierung vertreten.

c) Anwendbarkeit der DIN EN 45013

Im Rahmen des globalen Konzepts zur Harmonisierung des freien Waren-, Dienstleistungs- und Personenverkehrs haben sich die Länder der EU auf die Verabschiedung von Normen geeinigt. Eine Kategorie ist die Normenreihe 45000 ff. Hier geht es vor allem um den Kompetenznachweis von Prüf- und Zertifizierungsstellen und darum, gegenseitiges Vertrauen in Stellen zu schaffen, die Zertifikate ausstellen. Es soll sichergestellt werden, daß diese Stellen unabhängig von kommerziellen Interessen der Zertifikatsbenutzer sind.

Eine dieser gemeinsam verabschiedeten Normen, die Euronorm 45013, gibt die Kriterien für eine Zertifizierungsstelle vor, die Personal zertifizieren kann. Diese Kriterien zielen vor allem auf die organisatorische Struktur der Zertifizierungsstelle ab.

In ähnlicher Weise wie die öffentliche Bestellung im Sachverständigenbereich soll diese Stelle die Kompetenz von Personal feststellen. Dazu muß sie zuerst nachweisen, daß sie in der Lage ist, die geforderten Kriterien zu erfüllen.

5. Systemaufbau in Deutschland

Da es sich, wie bereits oben dargelegt, bei der Zertifizierung von Sachverständigen um eine Personenzertifizierung handelt, wird die zuständige Zertifizierungsstelle für Sachverständige von seiten der Akkreditierungsstelle nach der Euronorm EN 45013 formell anerkannt, also akkreditiert.

Die Akkreditierungsstelle leitet ihre Kompetenz zur Akkreditierung von Zertifizierungsstellen wiederum vom **Deutschen Akkreditierungsrat DAR** ab, der bei der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung BAM angesiedelt ist.

Die Einrichtung des Deutschen Akkreditierungsrates unter dem Dach der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung rührt daher, daß im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern die Bundesrepublik Deutschland keine nationale Organisation für die Akkreditierung von Laboratorien oder Zertifizierungsstellen geschaffen hat, sondern die Entwicklung dem freien Markt überließ.

Um für dieses System in Zukunft ein möglichst hohes Maß an Effektivität und Transparenz zu gewährleisten und insbesondere die Kompatibilität mit den Akkreditierungssystemen der europäischen Nachbarn zu sichern, legte der Bundesverband der Deutschen Industrie BDI 1988 ein von allen Seiten miterarbeitetes und akzeptiertes Organisationskonzept vor, das nach seiner Modifikation die Grundlage des gegenwärtigen Systems der Akkreditierung und Zertifizierung bildet.

Der aufgrund dieses Organisationskonzeptes unter dem Dach der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung 1991 eingerichtete Deutsche Akkreditierungsrat stellt somit das deutsche Gegenstück zu den Akkreditierungsorganisationen der europäischen Nachbarn dar. Er besteht aus einer gleichen Anzahl von Vertretern der privaten Akkreditierungsstellen und Vertretern des sogenannten geregelten Bereiches und -als ständigen Mitgliedern- jeweils eines Repräsentanten des Bundeswirtschaftsministeriums, des Bundesinnenministeriums und des Deutschen Instituts für Normung.

Der DAR hat folgende Aufgaben:

1. Koordination der in Deutschland erfolgten Tätigkeiten auf dem Gebiet der Akkreditierung und Anerkennung von Prüf- und Kalibrierlaboratorien, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen
2. Koordination der privaten Akkreditierungsstellen im sogenannten nichtgeregelten Bereich mit den im sogenannten geregelten Bereich tätigen amtlichen Akkreditierungsstellen
3. Wahrnehmung der deutschen Interessen in nationalen, europäischen und internationalen Einrichtungen, die sich mit allgemeinen Fragen der Akkreditierung bzw. Anerkennung beschäftigen.
4. Führen eines zentralen deutschen Akkreditierungs- und Anerkennungsregisters.

Eine Untergruppierung des DAR ist die Trägergemeinschaft für Akkreditierung (TAG). Sie wurde zur Koordination und Vertretung der privaten Akkreditierer geschaffen. Sie soll für ein einheitliches Erscheinungsbild, vereinheitlichte Verfahrensregeln Schlichtung im Streitfall und somit für internationale Akzeptanz sorgen. Gemäß eines bestehenden Konsenses ist die TAG einzige Akkreditierungsstelle für Zertifizierungsstellen nach den

Europannormen EN 45012 und 45013, also für die Bereiche Qualitätssicherungs- bzw. managementsysteme und Personal.

Bisher ist in der Bundesrepublik Deutschland noch keine Personenzertifizierungsstelle für Sachverständige durch die TGA akkreditiert worden.

Das bei der Industrie- u. Handelskammer zu Köln angegliederte Institut für Sachverständigenwesen IfS hat bei der TGA die Akkreditierung als 10. Zertifizierungsstelle für Sachverständige zunächst für die Fachgebiete

1. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
2. Bewertung von Maschinen und
3. Bewertung von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugschäden gestellt.

Nach und nach werden weitere Bereiche des Sachverständigenwesens hinzukommen. Als nächstes werden die Akkreditierungen auf den Gebieten

- Schäden an Gebäuden
- EDV und Elektronik
- Gebäudetechnik und
- Betriebsunterbrechung

beantragt werden. Weitere Fachgebiete sind in Vorbereitung.

Bei der Trägergemeinschaft für Akkreditierung TGA wurden Sektorkomitees eingerichtet die Richtlinien und Qualitätsstandards für die Zertifizierung von Sachverständigen für jedes Fachgebiet erarbeiten.

Diese Sektorkomitees umfassen bis zu 15 Vertreter der mit dem Sachverständigenwesen zusammenarbeitenden Institutionen, d. h. der Industrie, den Versicherungen, den Banken, den Kammern, den Prüforganisationen sowie den Verbänden und Fachverbänden.

Die Zertifizierungsstelle muß die Prüfungsverfahren für jeden Fachbereich in ihrem Qualitätssicherungshandbuch darstellen. Jeder Bereich wird von der TGA, dem Akkreditierer, überprüft. Erfüllt dieses Verfahren die in den Sektorkomitees festgelegten Richtlinien und Qualitätsstandards, erfolgt die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle in den einzelnen beantragten Fachgebieten des Sachverständigenwesens.

Im Rahmen der IfS-Arbeitsgruppen wurden bisher die Qualitätssicherungshandbücher für die Bewertung von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugschäden und für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken fertiggestellt.

Die erste Überprüfung - KFZ-Bereich - ist für Ende April 1995 durch die TGA beim IfS angesetzt.

Nach dem Stand der Vorgespräche kann mit der Akkreditierung der Zertifizierungsstelle des IfS für den Kfz-Bereich im April 1995 gerechnet werden.

Durch das IfS sind die Vorbereitungsarbeiten für die Überprüfungen von Sachverständigen auf dem Gebiet der Bewertung von Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugschäden abgeschlossen. Der Prüfungsausschuß ist besetzt.

Als nächstes wird bei Bedarf der Sektor - Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - folgen.

6. Anforderungen an die Antragsteller einer Zertifizierung

Nach einer Definition des Deutschen Akkreditierungs-Rates DAR, die dieser auf einer am 1. März dieses Jahres stattgefundenen Sitzung festgelegt hat, versteht man unter einem Sachverständigen:

„Eine integere Person, die auf einem oder mehreren bestimmten Gebieten über besondere Sachkunde und Erfahrung und die Fähigkeit, die Beurteilung eines Sachverhaltes in Wort und Schrift nachvollziehbar darzustellen, verfügt und aufgrund eines Auftrages über einen ihr vorgelegten oder von ihr festgestellten Sachverhalt objektiv allgemeingültige Aussagen trifft.“

IfS	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument	Seite
		II. 101	1 von 2
		Änd.-Stand	Revision
		12. 02. 95	0
Anforderungsprofil für Sachverständige für Kraftfahrzeugschäden und -bewertung			

Dieses Anforderungsprofil ist die Grundlage zum Erlangen eines Kompetenzzertifikats als Kfz-Sachverständiger für Kraftfahrzeugschäden und -bewertungen durch eine nach EN 45013 akkreditierte Zertifizierstelle.

Grundsätzlich können selbständige und angestellte Sachverständige zertifiziert werden. Die Zertifizierung von Kraftfahrzeugsachverständigen für Kraftfahrzeugschäden und -bewertungen erlaubt ihm andere Aufgaben zu erfüllen, insbesondere Beratung, Prüfung, Überwachung, schiedsgutachterliche und schiedsgerichtliche Gutachtertätigkeit.

§1: Vorbildungsvoraussetzungen

- Abgeschlossenes Studium an einer technischen Hochschule oder einer Fachhochschule in der Fachrichtung Fahrzeugtechnik, Maschinenbau oder Elektrotechnik.
- Meister des Kfz-Mechaniker- oder Karosseriebauhandwerks mit zusätzlichen Ausbildungsgängen und Spezialisierungen auf dem Gebiet der Unfallinstandsetzung (z. B. Reparatur-, Fahrwerk- und Lackiertechnik)

Zusätzlich ist die Fahrerlaubnis zum Führen von Pkw, Krädern und Nutzfahrzeugen über 7,5 t erforderlich.

§2: Zusätzliche Ausbildung und praktische Tätigkeit

- Ein Dipl.-Ing. (TH, TU) bzw. Dipl.-Ing. (FH) muß mindestens eine dreijährige praktische Kfz-technische Tätigkeit im Kfz-Bereich (Kfz-Hersteller, Kfz-Reparaturbetrieb, oder Kfz-Sachverständigentätigkeit) vor oder nach dem Studium ausgeübt haben.

und

mindestens eine zweijährige Sachverständigentätigkeit auf dem Sachgebiet Kfz-Schäden und -bewertung nachweisen.

- Ein Kfz-Meister nach §1b muß vorab mindestens drei Jahre als Kfz-Meister und zusätzlich mindestens zwei Jahre auf dem Sachgebiet Kraftfahrzeugschäden und -bewertungen tätig gewesen sein.

II Beide Gruppen (a und b) müssen eine zusätzliche oder begleitende spezielle Ausbildung zum Kraftfahrzeugsachverständigen an einer Hochschule, Fachhochschule oder

einer Ausbildungsstätte, die die vorgegebenen theoretischen und praktischen Fachinhalte vermitteln kann, schriftlich nachweisen. Diese Ausbildung muß einen Umfang von mindestens 8 Wochen haben und die fachlichen Inhalte des Anforderungsprofils abdecken.

Ausnahmeregelung zu §2, II:

Sachverständige, die einen Antrag auf Zertifizierung bis zum 31. 12. 1997 gestellt haben, müssen diese Bedingung nicht verbindlich erfüllen.

§3: Persönliche Voraussetzungen

Die nachfolgenden Punkte stellen persönliche Voraussetzungen dar, die der Antragsteller zu erfüllen hat. Die einzelnen Punkte werden bei der Antragstellung nicht explizit abgeprüft. Sollten während des Zertifizierungsverfahrens bzw. während der Gültigkeitsdauer des Zertifikats Nachweise über die Nichteinhaltung dieser Punkte bei der Zertifizierstelle vorgelegt werden, kann das Zertifikat entzogen werden.

Von einem Kraftfahrzeugsachverständigen wird gefordert, daß

- keine grundlegenden Bedenken gegen seine Eignung bestehen, d. h. er in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt, unbescholten und nicht vorbestraft ist.
- er die besondere Sachkunde, praktische Erfahrung und die Fähigkeit Gutachten zu erstellen nachweist.
- er die Gewähr für Unparteilichkeit und Glaubwürdigkeit sowie für die Einhaltung der Pflichten gemäß der Zertifizierungsrichtlinien bietet.
- er als angestellter Kfz-Sachverständiger erklärt, daß er seinen Beruf eigenverantwortlich, persönlich ausübt und keinen Parteivorgaben unterliegt. Die von ihm gefertigten Gutachten sind selbst zu unterschreiben und mit dem ihm verliehenen Stempel zu versehen.

7. Zukunftsperspektiven für das Sachverständigenwesen in Deutschland

a) Das Institut für Sachverständigenwesen IfS in Köln wurde seinen Mitgliedern beauftragt, Vorbereitungen zu treffen, um als Zertifizierungsstelle anerkannt zu werden. Es bietet als Sachverständigenforum die Grundlage für die Beteiligung aller interessierten Gruppen. Eine Satzungsänderung im Oktober 1993 hat mit dazu beigetragen, daß der Vorstand des Instituts der Zusammensetzung eines Lenkungsremiums gerecht wird. Eine IfS-Zertifizierungs GmbH ist in Gründung.

Das IfS hat sich zunehmend als Gesprächsforum für die verschiedenen Bestellungskörperschaften, Sachverständigenverbände und Prüforganisationen entwickelt. Durch die Möglichkeit des Meinungs austausches und der Zusammenarbeit unter einem gemeinsamen Dach wurden anerkannte Standards für Sachverständigenleistungen erarbeitet. Ziel ist es, ein hohes Niveau für Gutachten von Sachverständigen sicherzustellen. Weiteres Ziel des Institutes ist es, unter Einbindung der Verbände, Organisationen und Kammern gemeinsame Vorgaben für die einzelnen Sachgebiete zu verabschieden, um einer Zersplitterung im Sachverständigenwesen entgegenzuwirken. Ein gemeinsames Vorgehen der deutschen Organisationen wird mit dazu beitragen, Interessen und Standards erfolgreich in EU-Gremien einzubringen und zu verteidigen.

b) Das System der Zertifizierung von Sachverständigen durch eine unabhängige, nichtstaatliche Institution gibt erstmals die Möglichkeit, eine Art „europäische Bestellung von Sachverständigen“ zu erreichen. Es bietet den bisher in der Regel überwiegend national tätigen Sachverständigen die Möglichkeit, europaweit tätig zu werden, ohne daß sie Gefahr laufen, aufgrund fehlenden Qualifikationsnachweises nicht anerkannt zu werden.

Damit bei der Zertifizierung von Sachverständigen ein einheitlich hohes Qualitätsniveau, vergleichbar dem der öffentlichen Bestellung und Vereidigung in Deutschland durch die Kammern in Österreich durch Beeidigung bei Gerichten gewährleistet ist, darf es bei diesem neuen System der „europaweiten Bestellung von Sachverständigen“ nicht zu einer Zersplitterung kommen.

Der letztendlich Leidtragende wäre sonst der Verbraucher, der nicht mehr zwischen den einzelnen, auf verschiedenen Fachgebieten durch verschiedenste Bestellungskörperschaften bestellten, anerkannten, vereidigten oder sonst wie zugelassenen Sachverständigen zu unterscheiden in der Lage ist. Aus diesem Grunde ist es im Interesse des Verbrauchers unabdingbar, auch im sogenannten „ungeregelten Bereich“, in welchem die Zertifizierung von Sachverständigen nahezu ausschließlich erfolgt, zu einer freiwilligen Beschränkung von Seiten aller Beteiligten auf wenige Zertifizierungsstellen zu gelangen.

Das Institut für Sachverständigenwesen und die in räumlicher und personeller Beziehung dazu eingerichtete Zertifizierungsstelle bieten in Deutschland die Gewähr, daß aufgrund der Mitgliedschaft aller Kammern, des DIHT, des ZDH, des BVS sowie der anderer Sachverständigenverbände, der namhaften Prüforganisationen eine breite Basis geschaffen wird, auf der ein kontinuierlicher Aufbau eines Systems für die Zertifizierung von Sachverständigen in Deutschland möglich ist.

8. Die Politik des BVS

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger BVS hat auf seiner letzten Delegiertenversammlung im Jahre 1994 durch Satzungsänderung die Möglichkeit geschaffen, zukünftig auch zertifizierte Sachverständige aufnehmen zu können. Das Bestreben des BVS wird es sein, gemeinsam mit seinen korporierten und mit befreundeten Verbänden einen Zusammenschluß und damit eine Konzentration der qualifizierten Sachverständigen zu erreichen. Es soll eine Vereinheitlichung im Sachverständigenwesen mit gleichen Qualitätsanforderungen und einheitlich hohen Bestelungs- oder Zertifizierungsanforderungen erreicht werden. In Deutschland sollen sich staatliche Stellen, Bestimmungskammern des öffentlichen Rechts, Sachverständigenorganisationen und Berufsverbände einheitlicher Gremien bedienen. Das IfS ist für diese Aufgabe von seiner Struktur her bestens geeignet.

Diese gedankliche Konstruktion werden die deutschen Sachverständigenverbände, dies gilt besonders für den BVS, offensiv in Europa vertreten. Europa darf hierbei nicht nur auf die Länder der Europäischen Union bezogen gesehen werden, sondern muß insbesondere die Nachfolgestaaten des ehemaligen Ostblocks mit einbeziehen, die zu Recht hohe Erwartungshaltungen gegenüber der Europäischen Union bei der Hilfe zum Aufbau ihrer eigenen staatlichen Strukturen haben.

Von ausschlaggebender Bedeutung ist, daß die Sachverständigen hierbei in den sie betreffenden Bereich ihr Recht zu Mitbestimmung einfordern und dies auch in Taten umsetzen.

Wir hoffen mit Ihnen, sehr geehrte Kollegen aus Österreich, diesen Weg gemeinsam gehen zu können.

Wichtig für alle im Jahr 1990 erstmalig beeideten Sachverständigen

Wir machen darauf aufmerksam, daß alle Sachverständigen, die erstmals 1990 beeidigt wurden, längstens bis Ende September 1995 den Antrag auf Aufhebung der Befristung bei dem Gerichtshofpräsidenten, bei dem sie allgemein beeidigt sind, zu stellen haben.

Im Antrag sind die gerichtlichen Verfahren, in denen der Sachverständige seit seiner Eintragung, bei oftmaliger Heranziehung zumindest im letzten Jahr vor der Antragstellung, tätig geworden ist, mit Aktenzeichen und Gericht anzuführen. Der Antrag ist mit einem 120-Schilling-Bundesstempel zu vergebühren.

Hofrat Dr. Walter Melnizky

Rechtskonsulent des Hauptverbandes

Delegiertenversammlung 1995

Am 1.4. 1995 fand die Delegiertenversammlung 1995 – exzellent ausgerichtet vom Landesverband Oberösterreich und Salzburg, unter seinem rührigen Vorsitzenden Dr. Oswald **Kratochwill** – im Kurhotel Bad Ischl (Salzkammergut) statt. 54 Delegierte aus ganz Österreich nahmen daran teil, Präsidium und Vorstand des Hauptverbandes waren fast vollständig erschienen, ebenso Verbandssyndikus Senatspräsident Dr. Harald Krammer, Verbandskonsulent Dr. Walter Melnizky und der Rechtskonsulent des Landesverbandes Wien, Niederösterreich und Burgenland, Mag. Dr. Ernst Schödl.

Nach Eröffnung der Sitzung, Begrüßung der Erschienenen, Verlesung einer Grußadresse des an der Teilnahme bedauerlicherweise verhinderten Ehrenpräsidenten Baurat h. c. Dipl.-Ing. Friedrich **Rollwagen**, erstattete Verbandspräsident Dipl.-Ing. Dr. Matthias **Rant** – nach Feststellung der Beschlußfähigkeit der Delegiertenversammlung – den **Jahres(tätigkeits-)bericht**. Dr. Rant berichtete in einem gerafften Überblick zunächst über die bisherigen (positiven) Erfahrungen mit den reformierten Bestimmungen des **Gebührenanspruchsrechts** der Sachverständigen und Dolmetscher durch das mit 1. 1. 1995 wirksam gewordene Bundesgesetz BGBl 1994/623, weiters über die schon weit fortgeschrittenen Bemühungen des Hauptverbandes um eine bundesweite, einheitliche **Neuregelung des Disziplinarrechts** für die unserem Verband als Mitglieder zugehörenden Gerichtssachverständigen, die bis Jahresende 1995 abgeschlossen und statutarisch fixiert sein sollte. Ebenfalls schon weit fortgeschritten sind die Arbeiten an der Reformierung (Aktualisierung) der sogenannten **Nomenklatur**; mit 31. 3. 1995 hat das Bundesministerium für Justiz das vom Hauptverband (durch besonderen Einsatz der Herren Baurat h. c. Dipl.-Ing. Dr. Peter Stelzl, Dr. Oswald Kratochwill und Dr. Harald Krammer) bereits schriftlich erarbeitete Ergebnis auf breiter Basis einem Begutachtungsverfahren unterzogen. Das Gesamtvorhaben sollte im Herbst d. J. abgeschlossen sein.

Der **Mitgliederstand** beträgt nunmehr 6080 Sachverständige, weist daher weiterhin steigende Tendenz auf (1994: 5800).

Im Zuge seines Tätigkeitsberichtes referierte Präsident Rant sodann – vorausschauend – über die Unterstützung unserer **ärztlichen Sachverständigen** bei deren berechtigten Bemühungen um eine Neuregelung (Aktualisierung) ihrer Sachverständigengebühren, berichtete in diesem Zusammenhang über im Berichtsjahr neu zustande gekommenen (spartenspezifische) **Honorarordnungen** und das Stadium der Initiativen für ein modernes, einheitliches EDV-Paket auf Verbandsebene.

Als ein besonderes und dringendes Anliegen des Verbandes bezeichnete Präsident Rant die von ihm initiierten Vorarbeiten für eine Informationsaktion auf den für die österreichischen Sachverständigen wichtigen Gebieten: **Zertifizierung und Qualitätssicherung** (vgl. hierzu „Der Sachverständige“ 1994 Heft 3, S. 4 ff, und Festvortrag Dipl.-Ing. Kolb bei der diesjährigen Delegiertenversammlung); **Umweltverträglichkeitsprüfung**

(vgl. hierzu – UVP-G., BGBl 1993/697) und die **Stellung des Sachverständigen nach dem 1994 erfolgten EU-Beitritt Österreichs**. Zu diesen höchst aktuellen Themen werden, beginnend mit 9. 6. 1995 (siehe das AVISO im „Sachverständigen“ 1995 Heft 1, S. 5) Informationsveranstaltungen für Sachverständige abgehalten werden. Konsequenterweise soll überhaupt die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes werden, mit dem Ziel vermehrter Präsenz der Sachverständigen und deren Anliegen in der Öffentlichkeit, und damit verbundener besserer Imagebildung.

Abschließend berichtete Dr. Rant über die vor einigen Monaten gesetzten Initiativen zur Schaffung eines **Bundes-Enteignungsgesetzes**. Unter der bewährten Federführung von Univ. Prof. Dr. Rummel konnte bereits ein (erster) Entwurf der für viele Sachverständige beruflich überaus bedeutsamen Gesetzesmaterie erarbeitet und dem Bundesministerium für Justiz zugänglich gemacht werden; zumindest die Diskussionsphase auf fachkundiger Ebene scheint damit eingeleitet.

Der Tätigkeitsbericht des Präsidenten fand bei den Delegierten großes Interesse und erkennbare Zustimmung.

Die anschließenden Tagesordnungspunkte: Bericht des Kassaverwalters Dipl.-Ing. Dr. Rudolf Schlauer (Einnahmen 1994: öS 2.845.738,36, Ausgaben 1994: öS 2.803.635,46); Bericht der Rechnungsprüfer; Genehmigung des Jahresabschlusses 1994; Entlastung des Vorstands und Genehmigung des Jahresvorschlages 1996 (Summe der präliminierten Einnahmen rund 3,2 Mio öS, der Ausgaben rund 3,4 Mio öS) wurden gesondert abgehandelt und – jeweils einstimmig – finalisiert. Ebenfalls einstimmig wurde nach zum Teil lebhafter und substantieller Diskussion zwecks Sicherung der finanziellen Basis des Hauptverbandes für die Zukunft beschlossen, ab 1. 1. 1996 die sogenannte (jährliche) „**Kopfquote**“ (und damit den Verbandsanteil des Mitgliedsbeitrages) von bisher öS 350,- (nämlich öS 200,- reiner Beitragsanteil und öS 150,- für unsere Fachzeitschrift) um öS 50,- (ab 1. 1. 1996) daher öS 250,- Beitragsanteil und öS 150,- für die Zeitschrift) zu steigern und mit insgesamt öS 400,- festzusetzen.

Zum Thema **CIDADEC** – bereits ein „Dauerbrenner“ der alljährlichen Delegiertenversammlungen – referierte Verbandspräsident Rant unter Bezugnahme auf den im Vorjahr hierzu gegebenen Bericht (vgl. „Sachverständiger“ 1994 Heft 2, S 7 oben) über die weiterhin unbefriedigende, durch wenig Effektivität der Confédération gekennzeichnete Situation. Sollten sich bei der für 26. Mai 1995 angesetzten außerordentlichen Generalversammlung der CIDADEC in Straßburg neuerlich keine positiven Aspekte (vor allem in Richtung europäischer Kooperationsinitiativen (einheitliche Qualitätsstandards) im Sachverständigenbereich) ergeben, so wird im Gleichklang mit dem deutschen Sachverständigen-Bundesverband der Hauptverband

der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs aus der CIDADEC ausscheiden. Dieses Vorhaben fand die Billigung der Delegierten.

Im Sinne eines diesbezüglichen Beschlusses des Vorstandes wurde von den Delegierten (einstimmig) die Aufnahme des österreichischen Verbandes der **Gerichtsdolmetscher** als außerordentliches Mitglied (§7 unserer Statuten) beschlossen; eine sachbezogene Kooperation mit dieser etwa 500 Mitglieder zählenden Interessensvertretung scheint durchaus sinnvoll.

Aus gegebenem Anlaß wurde schließlich den Teilnehmern der Delegiertenversammlung 1995 zur Kenntnis gebracht, daß – als Ergebnis eingehender Prüfungen – erstens die Führung des Bundeswappens durch Sachverständige nicht möglich und zweitens ein Verbot unentgeltlicher Gutachtenserstattung durch Sachverständige nicht zulässig ist.

Die **Delegiertenversammlung 1996** wird vom Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland ausgerichtet; Ort und genauer Zeitpunkt werden rechtzeitig publiziert werden.

Beim anschließenden festlichen Teil der Delegiertenversammlung 1995 konnte Verbandspräsident Rant zahlreiche **Gäste** aus Politik, Justiz und befreundeten Nachbarländern begrüßen, so als Vertreter des oberösterreichischen Landeshauptmannes (Umwelt-) Landesrat Dr. Aichinger, und den Vizebürgermeister von Bad Ischl, Helmut Haas. Als Repräsentanten der Justiz waren unter anderem der Vizepräsident des Oberlandesgerichtes Linz Dr. Jakob Gratzler und der (neuernannte) Vizepräsident des Oberlandesgerichtes Innsbruck Dr. Gerald Colledani, weiters die Präsidenten der Landesgerichte Linz (Dr. Alois Krichmayr), Salzburg (Dr. Walter Grafinger) und Wels (Dr. Ernst Famerler), sowie der Leiter der Staatsanwaltschaft Linz Dr. Siegfried Sittenthaler, der Vizepräsident des Landesgerichtes Linz Dr. Karl Neuhuber und der Gerichtsvorsteher des Bezirksgerichtes Linz, Hofrat Dr. Walter Mayr erschienen. Für die Rechtsanwaltskammer für Oberösterreich war Rechtsanwalt Dr. Wagner, der auch als Disziplinaranwalt des Landesverbandes Oberösterreich und Salzburg fungiert, gekommen; seine Verbundenheit mit unserem Verband brachte Ehrenmitglied Univ. Prof. Dr. Peter Rummel (Linz) durch sein Kommen zum Ausdruck.

Als Vertreter des (deutschen) Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger konnte Präsident Rant den Präsidenten (und Festvortragenden) Dipl.-Ing. Emil A. Kolb sowie Architekt Theo von Froenau und Architekt Karl Birkner (auch Schatzmeister der CIDADEC) sowie Dr. Václav Sekyra aus Budweis willkommen heißen.

In **pointierten Grußadressen** brachten Landesrat Dr. Aichinger und Vizebürgermeister Haas ihre Freude über die Abhaltung

der diesjährigen Delegiertenversammlung in Bad Ischl, Vizepräsident des Oberlandesgerichtes Linz Dr. Gratzler die Wertschätzung der Justiz für die Tätigkeit des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs als aktive Interessensvertretung der Gerichtssachverständigen zum Ausdruck; Architekt von Froenau anerkannte in seinen Grußworten die gute Zusammenarbeit des Hauptverbandes mit Sachverständigenorganisationen der Nachbarländer.

Den Abschluß der Tagung bildete der **Vortrag** von Präsident **Kolb** zum „**Stand der Qualitätssicherung nach Euro-Norm 45013**“. Anlaß und Ausgangspunkt des Vortrages war die schon angedeutete europäische Neuentwicklung auf dem Gebiet der Zertifizierung, Akkreditierung und Auditierung auch im (personsbezogenen) Bereich des Sachverständigenwesens, im Streben nach (europaweiter) Qualitätssicherung und Standardisierung. Seine grundsätzlichen und überaus sachkundigen Ausführungen rundete Präsident Kolb durch einen historischen und einen aktuellen Überblick von der Stellung (und Bestellung) der Sachverständigen in Deutschland und anderen europäischen Staaten ab, verbunden mit dem Wunsch nach Intensivierung der Bemühungen der österreichischen und deutschen Interessensvertretungen der Sachverständigen um optimale Kooperation auf dem durch die „EURONORM 45013“ und „ISO 9000“ eingeleiteten Gebieten. (Der Vortrag wird in diesem Heft des „Sachverständigen“ veröffentlicht und sollte interessierten Sachverständigen als „Einstiegshilfe“ in die neue (und schwierige) Materie dienen; in Deutschland ist (so Präsident Kolb) die Entwicklungsphase überschritten und es besteht bereits ein beachtlicher Nachfragestau!).

Nach insgesamt dreistündiger Sitzungsdauer schloß Präsident Rant mit herzlichen Dankesworten an den Vortragenden Präsident Kolb, an die Teilnehmer und Gäste für deren Kommen und konstruktive Beteiligung, sowie besonderer Anerkennung der Aktivitäten des veranstaltenden Landesverbandes Oberösterreich und Salzburg und dessen Vorsitzenden Dr. Kratochwill die Delegiertenversammlung 1995.

Im Rahmen des „Damenprogramms“ war – vom Wetter leider wenig begünstigt (Winterrückkehr) – den Begleitpersonen der Delegierten und Gästen Gelegenheit zur Besichtigung historischer Schauplätze in Bad Ischl und zum Besuch des Geschäftslokales der renommierten Firma Loden Frey gegeben.

Mit einem vom Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs für die Delegierten, Gäste und Begleitpersonen gegebenen Mittagessen im Tagungshotel klang die durchwegs gelungene, arbeitsintensive Delegiertenversammlung 1995 harmonisch (und kulinarisch) aus.

Dipl.-Ing. Dr. Matthias Rant

Präsident des Hauptverbandes der allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs

Erläuterungen zur neuen ÖNORM B2110

„Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen – Werkvertragsnorm“

Mit 1. 3. 1995 wurde die neue ÖNORM B2110 vom Österreichischen Normungsinstitut aufgelegt.

Der Verfasser dieses Artikels war Mitglied des zuständigen Fachnormenausschusses, der unter Beteiligung aller betroffenen Kreise auch diese ÖNORM überarbeitet hat. In den folgenden Ausführungen wird auf die wichtigsten Abweichung gegenüber den bisherigen diesbezüglich relevanten Normen, nämlich der A2060 und der B2110 (alt) eingegangen.

Von der bisherigen Kombination der ÖNORMEN, nämlich, daß die ÖNORM A2060 im Verbund mit der B2110 und der H2110 zu sehen war und für Bauleistungen bzw. haustechnische Leistungen Geltung hatte, wurde nunmehr abgegangen.

Die B2110 (neu) ist als eigenständige Norm konzipiert und mit der ebenfalls neu herausgegebenen ÖNORM A2060 abgestimmt; die bisherige ÖNORM H2110 wurde aufgelassen, die wichtigsten Bestimmungen wurden in die ÖNORM B2110 übernommen. Die ÖNORM B2110 stellt eine Vertragsnorm dar, welche nur dann zum verbindlichen Vertragsinhalt erhoben wird, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.

ÖNORMEN werden nie aufgrund einer stillschweigenden Vereinbarung Vertragsinhalt. Weiters werden ÖNORMEN im Rahmen von Ausschreibungstexten vom Auftraggeber vereinbart und erlangen dann die Geltung von allgemeinen Geschäftsbedingungen. Das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) greift aber mit zwingenden Bestimmungen in die generelle Vertragsfreiheit ein. Doch kommen die einzelnen Bestimmungen des KSchG nur den Schutzbedürfnissen unterlegener Verbraucher zugute.

Deshalb sind die einzelnen Bestimmungen der ÖNORM B2110 dort, wo sie nicht im Einklang mit den Regelungen des KSchG gesehen werden können, mit Anmerkungen versehen. Der Inhalt dieser Anmerkungen ist für Verbrauchergeschäfte wichtig. Ein Verbrauchergeschäft liegt dann vor, wenn für einen Vertragspartner das Rechtsgeschäft nicht zum Betrieb seines Unternehmens gehört. Für die Unternehmereigenschaft sind zwei Komponenten maßgebend, einmal daß jemand überhaupt über ein Unternehmen verfügt, zum anderen, daß das gegenständliche Rechtsgeschäft dem Betrieb des Unternehmens zuzuordnen ist, wobei juristische Personen öffentlichen Rechtes im Sinne des KSchG ausdrücklich Unternehmen zuzuordnen sind.

Der Anwendungsbereich der ÖNORM B2110 erstreckt sich nunmehr – entgegen der bisherigen Usance – auch für Leistungen der Haustechnik, nicht Inhalt dieser ÖNORM ist der Straßen- bzw. Straßenbrückenbau, welcher in der B2117 geregelt ist.

Die Begriffe dieser Norm wurden nunmehr mit den Begriffen der ÖNORM A2050, welche am 1. 1. 1993 neu aufgelegt wurde, abgestimmt.

Neu ist nunmehr, daß in der ÖNORM B2110 der Umfang des Deckungsrücklasses erweitert wurde, nämlich nicht nur auf die Sicherstellung gegenüber Zahlung, sondern auch als Sicherstellung für die Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer.

Auch hinsichtlich der Definition des veränderlichen Preises wurden nunmehr Anmerkungen zufolge des KSchG eingefügt. In diesem Zusammenhang ist besonders hervorzuheben, daß bei Verbrauchergeschäften im Sinne des KSchG veränderliche Preise nur dann vereinbart werden können, wenn die Umstände der Preiserhöhung im Vertrag umschrieben sind und ihr Eintritt vom Willen des Unternehmens unabhängig ist. Eine bloße Vereinbarung von veränderlichen Preisen ist hierfür nicht mehr ausreichend.

Der Abschnitt 1.3 der ÖNORM B2110 wurde maßgeblich präzisiert und erweitert. Damit wurden auch die vorvertraglichen Pflichten ausgedehnt. Nunmehr sind alle Umstände, die für die Ausführung der Leistung und damit für die Erstellung des Angebotes von Bedeutung sind, möglichst umfassend angeführt und sorgfältig zu beachten.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß – und dies ist gänzlich neu – mit der Vereinbarung der ÖNORM B2110 auch alle in Betracht kommenden Normen technischen Inhaltes und die in Betracht kommenden ÖNORMEN mit vornormierten Vertragsinhalten – dies sind die ÖNORMEN der Serie B22 und folgende sowie H22 und folgende und die ÖNORMEN B2110, B2112, B2113 und B2114 – **automatisch mit vereinbart werden**.

Nur bei Verbrauchergeschäften müssen diese Normen ausdrücklich vereinbart werden. Dies stellt eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Normungspraxis dar und ist besonders zu beachten.

Neu ist auch die Regelung der Vertragsunterlagen und ihrer Reihenfolge (im Abschnitt 2.2, in welchem die einzelnen Vertragsbestandteile aufgezählt sind), aus welchen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner ergeben.

Es ist dort auch geregelt, daß für den Fall, daß sich aus dem Vertrag Widersprüche ergeben, die Geltung der jeweiligen Unterlagen in der in dieser Norm angegebenen Reihenfolge vorgesehen ist.

Auch das Vertretungsrecht regelt die ÖNORM neu, sie sieht nämlich vor, daß der Umfang der Vertretungsvollmacht bekanntzugeben ist (Abschnitt 2.6). Ohne Vollmacht ist daher weder der Architekt des Auftraggebers noch der Vertreter des Auftragnehmers auf der Baustelle befugt Änderungen des Vertrages bekanntzugeben bzw. entgegenzunehmen, vor allem dann, wenn sie von gewisser Bedeutung sind.

Das heißt, der Auftraggeber muß dem Architekten und dem jeweils befugten Ziviltechniker ausdrücklich mit einer Vertretungsvollmacht ausstatten.

In diesem Zusammenhang ist der gesamte komplexe Bereich der Leistungsstörungen wichtig, insbesondere die Änderung der Umstände der Leistungserbringung.

Schon bisher konnte, sofern Einheitspreise vereinbart wurden, bei Vereinbarung von Einheitspreisen bei Mengenänderungen von mehr als 20% unter besonderen Umständen eine Preisänderung begehrt werden.

Neu ist jedoch, daß derartige Bestimmungen auch dann gelten, wenn sich der Gesamtpreis um mehr als 10% nach oben oder unten ändert. Das Verlangen auf Änderung des Preises ist jedoch zumindest dem Grunde nach ehestens nachweislich

geltend zu machen. Aufgrund dieser Bestimmung können sich erhebliche preisliche Änderungen ergeben.

Neu ist auch die Möglichkeit der Vereinbarung einer Mengengarantie für die Gesamtleistung (Abschnitt 2.23.7). Bei einem derartigen Vertrag ist die Abrechnung wie bei einem Einheitspreisvertrag vorgesehen, jedoch kann diesfalls der Gesamtpreis nicht höher sein als der ursprünglich vereinbarte Wert. Ausgeschlossen von dieser Mengengarantie ist das Baugrundrisiko. Ähnlich ist dies auch beim Pauschalvertrag.

Man sieht, es sind umfangreiche Änderungen vorgenommen worden. Der Verfasser empfiehlt dem Anwender das sorgfältige Studium dieser neuen ÖNORM.

Dr. Johannes Stabentheiner

Bundesministerium für Justiz

Ein Jahr Erfahrung mit dem neuen Wohnrecht

I. Einleitung

Die von den Regierungsparteien ausgehandelte Neuordnung des Wohnrechts fand im Jahr 1993 großes mediales Echo und war politisch heftig umstritten. Von vielen Seiten wurde das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wegen seiner Inhalte, aber auch wegen seiner legislativen Mängel kritisiert. Auch das Bundesministerium für Justiz äußerte Kritik und prognostizierte das Entstehen beträchtlicher Rechtsunsicherheit durch dieses Gesetz. In der Folge kehrte allerdings eine bemerkenswerte Ruhe um dieses Gesetzeswerk ein. Was läßt sich nun – ein gutes Jahr nach Inkrafttreten der wohnungseigentumsrechtlichen Teile und knapp elf Monate nach Inkrafttreten der mietrechtlichen Teile des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes¹⁾ – über seine praktischen Auswirkungen berichten?

II. Problemzonen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes

Bevor wir uns den der Gesetzgebung nachfolgenden Geschehnissen zuwenden, seien nochmals die wichtigsten und damit zumeist auch die heikelsten Regelungsinhalte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes in Erinnerung gerufen. An erster Stelle ist die Neugestaltung der Mietzinsbildung durch die Einführung des **Richtwertsystems** zu nennen, das die bisherigen Regelungen über den Kategoriemietzins ersetzte und erweiterte. Dieses neue Zinsbegrenzungsmodell wurde sehr kompliziert und vielgliedrig konstruiert und ließ eine Fülle von Fragen offen und stand deshalb im Zentrum der gegen das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz vorgebrachten Kritik²⁾. Einiges Aufsehen erregten auch die erweiterten Möglichkeiten, bei **Geschäftsräumlichkeiten** einen früher vereinbarten **Hauptmietzins zu erhöhen**. Neben der Unternehmensveräußerung wurden als weitere Anhebungstatbestände der „Machtwechsel“

in einer juristischen Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts sowie die Unternehmensverpachtung vorgesehen; weitere durchaus bedeutsame Erhöhungsmöglichkeiten wurden in das Übergangsrecht des Mietrechtsgesetzes aufgenommen³⁾. Ebenfalls ein umstrittener Bereich war die **Neuregelung der Befristung** und hier insbesondere die Schaffung des allgemeinen Befristungstatbestands für einen Zeitraum von exakt drei Jahren bei gleichzeitiger Beschränkung der Halbjahresverträge und Beseitigung der Befristung bis zu einem Jahr⁴⁾. Ein weiterer mietrechtlicher Schwerpunkt der Reform bedarf die Positivierung der **Rechtsposition des Untermieters** durch die Positivierung der bereits von der Rechtsprechung angewendeten Beweislastumkehr im Verfahren zur Anerkennung als Hauptmieter nach §2 Abs. 3 MRG, durch die Neugestaltung der Regelung über den höchstzulässigen Untermietzins sowie durch die nachträgliche Rückforderbarkeit überhöhter Zinsbeiträge⁵⁾.

Die **wohnungseigentumsrechtlichen Neuerungen** des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes blieben in der öffentlichen Diskussion weitgehend unbeachtet. In der Literatur fanden sie hingegen zum Teil sehr kritischen Widerhall⁶⁾. Angesprochen sind hier vor allem die Regelungen über die Wohnungseigentümergeinschaft, der Ausschluß der Wohnungseigentümergeinschaft an Substandardwohnungen sowie die Begründung von Wohnungseigentum aufgrund einer Teilungsklage. Auch die Neuregelung des Wohnungseigentums an KFZ-Abstellplätzen wurde von manchen skeptisch kommentiert⁷⁾.

III. Die Aufarbeitung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes durch die Jurisprudenz und die Versuche zu seiner Konkretisierung durch den Beirat

Zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz lag bald reichhaltige **Literatur** vor. Die Themenbereiche, denen sich die einzelnen Publikationen widmeten, lassen sich in vier Gruppen zusammenfassen. Die Gesellschaftsrechtler befaßten sich mit den Voraussetzungen und dem Modus der Mietzinsanhebung nach den §§ 12a, 46a MRG (also bei Unternehmensveräußerung und -verpachtung, bei entscheidenden Änderungen der Einflußmög-

*) Wiedergabe eines Vortrags, den der Verfasser am 20. Jänner 1995 im Rahmen des vom Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs durchgeführten internationalen Fachseminars „Bauwesen für Sachverständige und Juristen“ in Badgastein gehalten hat. Die Vortragsform wurde beibehalten.

lichkeiten in juristischen Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechts und bei bestimmten Ereignissen in „Altmietverhältnissen“, wie etwa dem Tod des Geschäftsraummieters); hier sind vor allem *Ostheim*⁸⁾, *Reich-Rohrwig*⁹⁾ und *Schauer*¹⁰⁾ zu nennen. Die wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Reform wurden – zum Teil noch während ihres Entstehens – von *Call*¹¹⁾ und *Kletecka*¹²⁾ besprochen; etwas später folgte die Bearbeitung des gesamten Wohnungseigentumsrechts von *Palten*¹³⁾; *Niedermayr*¹⁴⁾ beleuchtete den Fragenkreis rund um die neugeschaffene Wohnungseigentümergeinschaft. Beiträge zur Mietzinsbildung und hier insbesondere zum Richtwertsystem legten ua *Würth*¹⁵⁾, *Dirnbacher/Heindl/Rustler*¹⁶⁾ und *ich*¹⁷⁾ vor; *Rauscher* behandelte den speziellen Aspekt des Lagezuschlags bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses¹⁸⁾. Schließlich wandten sich einige Autoren – mit teilweise unterschiedlicher Zielsetzung – einer Kommentierung aller doch noch zumindest der miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zu; dazu zählen in erster Linie *Ostermayer*¹⁹⁾, *Dirnbacher*²⁰⁾, *Tades/Stabentheiner*²¹⁾ und *Würth/Zingher*²²⁾.

Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz fand aber nicht nur bei der Lehre Interesse, sondern auch bei der Richterschaft, die ja die Bürde seiner praktischen Umsetzung – zumindest in der Zukunft – zu tragen haben wird. Ein bedeutsamer Eckstein zur Bewältigung dieser Umsetzung wurde mit dem **wohn- und mietrechtlichen Seminar am Tulbinger Kogel** gesetzt, das im Mai 1994 von der Vereinigung der österreichischen Richter – in Fortsetzung langjähriger Tradition – durchgeführt wurde. Das Anliegen dieser Veranstaltung war es, auf fachlich höchstrangiger Ebene die Neuerungen im Mieten- und Wohnungseigentumsrecht zu diskutieren und – um mit *Würth* als Seminarberichtersteller²³⁾ zu sprechen – „eine gemeinsame Auslegung für manch unverständliche Bestimmung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zu finden“. Es wurde also der Versuch unternommen, unter den Seminarteilnehmern Konsens über eine möglichst sinnvolle und praktikable Beantwortung der sich aus dem Gesetz ergebenden Zweifelsfragen zu erzielen. Dies gelang auch zu einer Reihe von Fragen betreffend die Ermittlung des Richtwertmietzinses (so z. B. zum Begriff der mietrechtlichen Normwohnung und jenem des ordnungsgemäßen Erhaltungszustands des Gebäudes, zum Bezugspunkt für die Berechnung der Zuschläge und Abstriche, zur Ermittlung des Lagezuschlags und zu den Kategorieabstrichen), aber auch zu anderen Bereichen, wie etwa zur Berechnung der schrittweisen Mietzinsanhebung nach § 46a MRG oder zur Vorgangsweise bei der Wohnungseigentumsbegründung im Teilungsverfahren nach § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975. Formal kommt solchen Diskussionsergebnissen selbstverständlich keine wie immer geartete Verbindlichkeit zu. Wenn man aber bedenkt, daß an diesem Seminar – neben namhaften Vertretern der Lehre²⁴⁾ – auch zahlreiche mit Wohnrechtsfragen befaßte Mitglieder von Rechtsmittelinstanzen bei den Landesgerichten sowie des Obersten Gerichtshofs teilnahmen, wird verständlich, daß eine dort erreichte Einigkeit in Auslegungsfragen für die Praxis hohe Relevanz, ja geradezu quasinnormativen Charakter hat. Es läßt sich erahnen, daß sich künftige Gerichtsentscheidungen zumindest zweiter und dritter Instanz in den erwähnten Fragenbereichen an den Resultaten dieser Diskussion orientieren werden.

Doch kehren wir in der Chronologie vom Mai 1994 wieder zurück in den Februar jenes Jahres. In diesem Monat fanden die Beiratssitzungen zur **Festsetzung der mietrechtlichen Richtwerte** statt. Dabei kam für einige Bundesländer kein Beiratsgutachten²⁵⁾ zustande, und selbst von den erstatteten Gutachten mußte bei der Festsetzung der Richtwerte zum Teil abgewichen werden, soweit diese mit den gesetzlichen Berechnungsbestimmungen in § 3 RichtWG nicht in Einklang zu bringen waren²⁶⁾. Mit den am 28. Februar 1994 im Bundgesetzblatt verlautbarten Verordnungen des Bundesministers für Justiz²⁷⁾ wurden die Richtwerte für alle Bundesländer festgesetzt; ihre Bandbreite erstreckte sich von S 46,- für das Burgenland bis zu S 77,40 für Vorarlberg. Damit standen den Rechtsanwendern zeitgerecht zum Inkrafttreten der mietrechtlichen Teile des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes die Orientierungsgrößen für die Ermittlung der konkreten Richtwertmietzinse zur Verfügung. An dieser Stelle sei erwähnt, daß sich die Richtwerte gemäß § 5 RichtWG jährlich – und zwar jeweils mit Wirksamkeit vom 1. April eines jeden Jahres – entsprechend dem Verbraucherpreisindex 1996 verändern. Berechnungsgrundlage dafür ist der Vergleich der Indexwerte für die Dezembermonate. Da sich der Verbraucherpreisindex 1986 von Dezember 1993 bis Dezember 1994 um rund 2,6% erhöhte, erfahren auch die Richtwerte eine entsprechende Steigerung und liegen somit ab 1. 4. 1995 zwischen 47,20 S für das Burgenland und 79,40 S für Vorarlberg²⁸⁾.

Im Zusammenhang mit den Beratungen zur Festsetzung der Richtwerte machten die Beiräte²⁹⁾ für drei Bundesländer von der durch § 8 RichtWG eingeräumten Möglichkeit zur Erstattung einer allgemeinen Empfehlung für Zuschläge und Abstriche nach § 16 Abs. 2 MRG Gebrauch. Diese **Empfehlungen** betrafen die für eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung (die ja die Ausstattungskategorie A aufweist) niedrige Ausstattungskategorie – also für Kategorie B und C – gemäß § 16 Abs. 2 Z 6 MRG vorzunehmenden Abstriche³⁰⁾. Die Beiträge für Wien und Salzburg empfahlen, für das Vorliegen nur der Ausstattungskategorie B einen Abstrich von 25% und für jenes nur der Ausstattungskategorie C einen Abstrich von 50% vom Richtwert vorzunehmen. Der Beirat für Kärnten beschränkte sich auf die Empfehlungen eines 25prozentigen Abstrichs für die Ausstattungskategorie B. Diese Empfehlungen über die Kategorieabstriche stehen mit dem linearen Aufbau der Kategoriebeträge in § 15a Abs. 3 MRG in sinnvollem Einklang³¹⁾ und trafen auch auf einhellige Zustimmung bei dem bereits erwähnten Richterseminar am Tulbinger Kogel³²⁾. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß diese Empfehlungen³³⁾ in der Praxis der Mietzinsermittlung weitgehend Gefolgschaft finden werden.

Im **Beirat für das Bundesland Wien** begnügte man sich mit dieser Empfehlung zum Kategorieabstrich vom Februar 1994 nicht. Es wurde beschlossen, daß der Beirat für Wien nach der Festsetzung der Richtwerte erneut zur Frage von Empfehlungen zusammentreten sollte. Dahinter stand das Anliegen, den Rechtsanwendern durch weitere Empfehlungen über die vom Richtwert vorzunehmenden Zu- und Abschläge ein möglichst praktikables Schema für die Berechnung des im konkreten Einzelfall höchstzulässigen Hauptmietzinses an die Hand zu geben und damit dem komplizierten Richtwertsystem gewissermaßen Leben einzuhauchen. Warum sich gerade der Wiener Beirat dieser Aufgabe widmete, wird erklärlich, wenn ins Kalkül gezogen wird, daß vermutlich der weitaus überwiegende Teil

der vom Richtwertsystem betroffenen Wohnungen in der Bundeshauptstadt liegt, daß viele der an der Schaffung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes maßgeblich Beteiligten dieses zumindest in seinen mietrechtlichen Anordnungen „eigentlich“ als „Wiener Gesetz“ betrachteten³⁴⁾ und daß die Wiener Landesverwaltung hohes Interesse am „Funktionieren“ des Richtwertsystems hatte. In zahlreichen Beiratssitzungen wurde die Frage weiterer Empfehlungen zumeist auf der Basis von Unterlagen, die der Landeshauptmann von Wien zur Verfügung gestellt hatte³⁵⁾, zunächst durchaus kontroversiell diskutiert. Schließlich einigte man sich im August 1994 unter Aufbringung größtmöglicher Konsensbereitschaft gleichsam in einem Verhandlungsendspurt auf eine **umfangreiche Empfehlung** zu den Zuschlägen und Abstrichen nach § 16 Abs. 2 Z 1 und 4 MRG. Darin werden **zum einen für bestimmte Qualifikationsmerkmale der Wohnung**, nämlich für die Stockwerkslage (also in vertikaler Sicht), für die Lage innerhalb eines Stockwerks (also in horizontaler Sicht) sowie für die Ausstattung und Grundrißgestaltung, im wesentlichen **Bandbreiten** vorgeschlagen, innerhalb derer nach bestimmten Kriterien ein Zuschlag oder Abstrich vorgenommen werden sollte. Für bestimmte Ausstattungen sowie für die Mietzinsbemessung bei teilweise zu Wohn- und teilweise zu Geschäftszwecken vermieteten Objekten werden Berechnungsmodelle angeboten. Dieser den Beurteilungsmerkmalen des § 16 Abs. 2 Z 1 MRG gewidmete Teil der Empfehlung hat im einzelnen folgenden Wortlaut:

1. Zweckbestimmung der Wohnung:

Wird eine Wohnung zulässig auch zu Geschäftszwecken (z. B. als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination) vermietet, so ergibt sich der hierfür anzusetzende Zuschlag aus der für die zu Geschäftszwecken genutzten Teilflächen zu errechnenden Differenz von angemessenem Hauptmietzins für diese Teilflächen (§ 16 Abs. 1 MRG) und dem Richtwert. Sonstige Zuschläge und Abstriche kommen dann nur noch für die zu Wohnzwecken verwendeten Teilflächen in Betracht.

2. Stockwerkslage der Wohnung:

- 2.1. unterstes Wohngeschoß unter Niveau – Abstrich von 15% bis 30%
- 2.2. unterstes Wohngeschoß niveaugleich
 - 2.2.1. unmittelbar an der Straße – Abstrich von 5% bis 15%
 - 2.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z. B. hofseitig) – Abstrich bis 10%
- 2.3. unterstes Wohngeschoß bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)
 - 2.3.1. unmittelbar an der Straße – Abstrich bis 10%
 - 2.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z. B. hofseitig) – Abstrich bis 5%
- 2.4. erster Stock (zweites Hauptgeschoß) – kein Zuschlag oder Abstrich
- 2.5. Geschoßzuschlag nach Marktauffassung, ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock – Zuschlag von 1,5%
- 2.6. Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock – Abstrich von 4%

3. Lage der Wohnung innerhalb eines Stockwerks:

- 3.1. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen – kein Zuschlag oder Abstrich
- 3.2. Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen – Abstrich bis 20%

- 3.3. besondere Ruhelage oder Grünlage – Zuschlag bis 20%
- 3.4. sonstige Beeinträchtigungen (z. B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung) – Abstrich bis 5%
- 3.5. sonstige Vorzüge (z. B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick) – Zuschlag bis 5%

Wenn das den Zuschlag oder Abstrich rechtfertigende Merkmal nur auf einen Teil der Wohnung zutrifft, ist ein Zuschlag oder Abstrich nur im Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen.

4. Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird:

- 4.1. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse – Zuschlag bis 10%
- 4.2. Wohnung ohne Kellerabteil – Abstrich von 2,5%
- 4.3. Wohnung mit Dachbodenabteil – Zuschlag von 2,5%

5. Sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung:

- 5.1. Gangküche – Abstrich von 5%
- 5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung – Abstrich von 5%
- 5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum – Zuschlag von 5% bis 10%
- 5.4. zusätzliches WC – Zuschlag von 5%
- 5.5. für über dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattungen, wie in § 9 Abs. 2 MRG beschrieben – ein Zuschlag in der Höhe von 4% der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert
- 5.6. bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächsthöhere Kategorie zumutbar und mit geringem baulichen Aufwand ermöglichen, nach Maßgabe des vom Mieter für die Kategorieanhebung noch zu tätigen baulichen Aufwands – ein Zuschlag bis 10% je Kategoriestufe.

Zum anderen werden in dieser Empfehlung unter Bezugnahme auf die Einteilung des Wiener Gemeindegebiets in Zählbezirke und Zählgebiete nach dem Volkszählungsgesetz jene **Bereiche** in Wien aufgelistet, für die nach Ansicht des Beirats **kein Lagezuschlag** nach § 16 Abs. 2 Z 4 MRG angesetzt werden soll, weil diese Bereiche entweder in sogenannten „Gründerzeitvierteln“, also in „durchschnittlichen Lagen“ im Sinn des § 2 Abs. 3 RichtWG³⁶⁾, gelegen sind oder weil das dortige Grundpreisniveau dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil entspricht³⁷⁾. In diesem Teil der Empfehlung stützte sich der Beirat ohne Abweichungen auf entsprechende Vorarbeiten des Landes Wien, nämlich auf den „Wiener Kataster“ über die Gründerzeitviertel und Grundpreiszonen³⁸⁾; somit wurden also die grauen Zonen (Gründerzeitviertel) und die weißen Zonen (Grundpreisniveau wie bei Richtwertermittlung) der kolonialen Planunterlage des Landes Wien über die Grundpreiszonen³⁹⁾ gleichsam in eine Beiratsempfehlung „umgegossen“. Über die anderen Preiszonen dieser Unterlage (also die grüne, die gelbe, die orange, die rote und die blaue Zone mit errechneten Zuschlägen von S 6,26 / m²) wurde im Beirat hingegen kein Konsens für eine entsprechende Empfehlung erzielt⁴⁰⁾.

Das Zustandekommen dieser Beiratsempfehlung trotz der anfänglich durchaus gegensätzlichen Standpunkte im Beirat wird nur von dem Hintergrund innenpolitischer Nützlichkeit verständlich. Im Vorfeld der Nationalratswahlen 1994 schien es den hinter den Anbieter-, Nachfrager- und Kammervereinigungen stehenden politischen Kräften offenbar angebracht, ein **politisches Signal** in die Richtung zu setzen, daß die so heftig umstrittene Wohnrechtsreform in der Praxis letztlich doch funktionieren würde. Diese Botschaft sollte über den Weg einer Beiratsempfehlung zur Mietzinsermittlung verkündet werden. Und diese Signalfunktion kam der Empfehlung auch tatsächlich zu. In den Medien wurden über sie in einer Weise berichtet, als hätte der Gesetzgeber ein verbindliches und umfassendes Berechnungsmodell für den höchstzulässigen Mietzins beschlossen. Ihren politischen Zweck hatte die Beiratsempfehlung vom August 1994 also erfüllt.

Erstaunlicherweise hatte die Empfehlung aber auch für das **praktische Rechtsleben – zumindest in Wien – eine nicht zu unterschätzende Bedeutung**; im einzelnen wird darauf in Punkt IV näher eingegangen. Immerhin standen den Rechtsanwendern (in Wien) mit dieser Empfehlung sowie mit der sogleich zu besprechenden Veröffentlichung der Abzugsteilbeträge nach § 3 Abs. 4 RichtWG für die vier wichtigsten Zuschlags- und Abstrichskriterien des § 16 Abs. 2 MRG allgemeine Anhaltspunkte und Orientierungshilfen zur Verfügung. Für die in § 16 Abs. 2 Z 1 MRG genannten Merkmale kann der erste Teil der Beiratsempfehlung vom August 1994 als Bemessungsrahmen herangezogen werden. Die für zusätzliche Ausstattungen möglichen Zuschläge nach § 16 Abs. 2 Z 2 MRG finden von Gesetzes wegen ihre Begrenzung durch die entsprechenden Abzugsbeträge, wie sie der Richtwertermittlung zugrunde gelegt und vom Bundesministerium für Justiz – wie sogleich darzustellen sein wird – veröffentlicht wurden. Durch den zweiten Teil der Empfehlung vom August 1994 wurde zumindest klargestellt, in welchen Gebieten Wiens nach Auffassung des Beirats kein Lagezuschlag angesetzt werden sollte; offen bleibt allerdings, ob in diesen Bereichen Abstriche für die Lagekomponente möglich sind. Und letztlich gab es bereits im Februar 1994 eine deutliche Meinungsäußerung von zumindest drei Beiräten über das Ausmaß der Kategorieabstriche nach § 16 Abs. 2 Z 6 MRG, die große Akzeptanz im Schrifttum sowie bei dem erwähnten Richterseminar am Tulbinger Kogel erfuhr. Keine Aussagen des Beirats liegen zu den allerdings wohl eher wenig bedeutsamen Kriterien der Erhaltungsverpflichtung für eine Etagenheizung nach § 16 Abs. 2 Z 3 und des Erhaltungszustands des Hauses nach § 16 Abs. 2 Z 5 MRG vor.

Die bereits mehrmals erwähnten Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Gebäudeteilen finden gemäß § 16 Abs. 2 Z 2 MRG eine eindeutige Begrenzung durch die bei der Richtwertermittlung abgezogenen Baukostenanteile. Der Hintergrund dieser Anordnung liegt darin, daß die Berechnungsgrundlagen für die Richtwertfestsetzung dem geförderten Neubau entnommen werden, das Richtwertsystem aber nur für Altbauwohnungen gilt. Deshalb sind von den für den Neubau ermittelten Baukosten gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, wie beispielsweise Einstell- oder Abstellplätze, Aufzugsanlagen oder gemeinsame Wärmever-

sorgungsanlagen. Wenn aber eine dem Richtwertsystem unterliegende Altbauwohnung dennoch – also „untypischerweise“ – mit einem solchen Gebäudeteil ausgestattet (also beispielsweise durch einen Lift erschlossen) ist, kann dafür bei der Mietzinsbildung ein Zuschlag angesetzt werden⁴¹⁾. Für die Höhe dieses Zuschlags kann die durch den entsprechenden Abzug bei der Ermittlung des Richtwerts gegebene Obergrenze als effizientes Anknüpfungsmoment dienen. Allerdings wurde in den Richtwertverordnungen die Kostenkomponente der nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile nur in ihrer Gesamtheit und nicht etwa aufgegliedert nach den Abzugsteilbeträgen für die einzelnen Gebäudeteile kundgemacht, weil es für eine derart aufgegliederte Wiedergabe dieser Kostenkomponente an einem eindeutigen Gesetzesbefehl mangelte. Um aber der Praxis die für die **Zuschlagsbegrenzung nach § 16 Abs. 2 Z 2 MRG** unverzichtbare Information über die **Höhe der einzelnen Abzugsteilbeträge** zur Verfügung zu stellen, veröffentlichte das Bundesministerium für Justiz im Herbst 1994 eine Aufschlüsselung dieser Kostenanteile im Amtsblatt der österreichischen Justizverwaltung⁴²⁾. Daraus lassen sich für jedes Bundesland die – auf den Zeitraum eines Jahres bezogenen – Abzugsteilbeträge entnehmen. So betrug beispielsweise der Abzugsbetrag für Aufzugsanlagen in Salzburg S 640; bezogen auf einen Monat und unter Anlegung des in § 3 Abs. 6 RichtWG genannten Prozentsatzes von 5,5 vH ergibt sich daraus ein maximaler Zuschlag für Lifterschließung in Höhe von S 2,93 je Quadratmeter der Wohnung⁴³⁾. Eine problemfreie Handhabung dieses Zuschlagskriteriums ist somit gewährleistet.

Nach den Hinweisen zu dieser eher technischen Detailfrage wenden wir uns aber wieder einem rechtspolitischen Schlaglicht zu, das sehr gut zu dem schon oben angesprochenen Bemühen paßt, den kaum bewegungstauglichen Karren des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes doch noch einigermaßen – wenn schon nicht zum Fahren, so doch – wenigstens „zum Rumpeln“ zu bringen. Ein prominentes Mitglied der beim Bundesministerium für Justiz eingerichteten und in die Beratungen um die Wohnrechtsreform einbezogenen Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ richtete noch im April 1994 ein umfangreiches **Auskunftsbegehren** zu den Richtwertverordnungen an das Bundesministerium für Justiz. Darin wurden zahlreiche, teils sehr ins Detail gehende Fragen zu den Grundlagen der Richtwertfestsetzung, insbesondere zu den von den Landeshauptmännern übermittelten Daten, zur Tätigkeit des Beirats sowie zur Entscheidungsfindung des Bundesministers für Justiz und den ihr zugrundeliegenden Erhebungen und Überlegungen, gestellt. Unverhohlene Zielrichtung dieses Auskunftsbegehrens war es, die nach dem Auskunftsspflichtgesetz zur Verfügung gestellten Informationen zur Anfechtung der Richtwertverordnungen und allenfalls auch des Richtwertgesetzes beim Verfassungsgerichtshof zu verwenden. Das Bundesministerium für Justiz erteilte zu all diesen Fragen – soweit dies nicht durch gesetzliche Verschwiegenheitspflichten ausgeschlossen war – umfassende und eingehende Auskünfte. Dennoch wurde bislang **weder von diesem Auskunftsbegehren noch von anderen eine Verfassungsgerichtshofsbeschwerde** zur Anfechtung der Richtwertverordnungen oder des Richtwertgesetzes erhoben. Es steht zu vermuten, daß die Unterlassung einer solchen Anfechtung auch durch innenpolitische Opportunitätsüberlegungen motiviert war. Für die beiden Regierungsparteien hätte es sich wohl nicht besonders gut gemacht, wenn das mühsam ausverhandelte

3. Wohnrechtsänderungsgesetz in einem so wesentlichen Teil vor der Nationalratswahl 1994 durch die Einleitung eines Normprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof in Frage gestellt worden wäre. Auch daran läßt sich also meines Erachtens das Bestreben erkennen, eine neuerliche politische Diskussion über dieses Gesetz zu vermeiden und vor allem die neuen Bestimmungen über die Mietzinsbildung in der Rechtspraxis bestmöglich zur Umsetzung zu bringen.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß sich die im Mietrechtsgesetz immer noch vorzufindenden Kategoriebeträge, die ja für „Altmietverträge“ oder für das Verwaltungshonorar weiterhin Bedeutung haben, sowie die Grenzbeträge für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aufgrund der auf sie anzuwendenden Valorisierungsregel mit Wirksamkeit vom 1. 11. 1994 – je nach dem Effekt der maßgeblichen Rundungsregel – um etwa 10,66 bis 11,11% erhöhten⁴⁴⁾.

IV. Faktische Entwicklungen in der Praxis

Bei der Behandlung dieses Abschnitts bewege ich mich auf besonders unsicherem Boden, zumal mir nur sehr **vage Erkenntnisquellen** über die Trends im wohnrechtlichen Geschehen des letzten Jahres zur Verfügung stehen. Weder existiert dazu statistisches Material, das sich auf zeitlich und räumlich umfassende Erhebungen gründen könnte, noch liegt zu den Neuerungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes Judikatur der Rechtsmittelgerichte vor; mir persönlich sind bislang – von grundbuchsrechtlichen Beschlüssen zu wohnungseigentumsrechtlichen Übergangsbestimmungen und Detailfragen marginalen Charakters abgesehen – nicht einmal erstinstanzliche Gerichtsentscheidungen zu den Neuregelungen bekannt. Gewisse, wenngleich nur sehr fragmentarische Einblicke lassen sich aus einer Studie der **SRZ Stadt + Regional Forschung GmbH** gewinnen, die im Auftrag der Wiener Mietervereinigung und des Vereins für Wohnungssuchende erstellt wurde. Dabei wurden in drei Teilarbeiten einerseits die Mietangebote in Zeitungsannoncen (nämlich im „Kurier“ und in der „Neuen Kronenzeitung“) während eines Zeitraums von jeweils zwei Wochen in den Monaten April, Mai und September 1994 und andererseits solche tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge untersucht, die der Wiener Mietervereinigung im Rahmen ihrer Beratungs- und Vertretungstätigkeit vorgelegt wurden. Meiner Einschätzung nach vermag diese Studie aber nur in sehr groben Umrissen ein Bild von Realität zu zeichnen, weil ihr Schwerpunkt eher auf der Auswertung der Inserate lag, die Zeitungsangebote aber – wie aus der Studie selbst hervorgeht – vom tatsächlichen Vermietungsgeschehen zum Teil sehr signifikant abweichen. Überdies fußte die Studie nur auf verhältnismäßig kurzen Beobachtungszeiträumen; und drittens beschränkte sie sich auf die Untersuchung der Verhältnisse im Bundesland Wien. Soweit ich mich in den folgenden Ausführungen auf diese Studie beziehe und insbesondere Zahlen daraus zitiere, ist dies unter den erwähnten Einschränkungen zu verstehen. Im übrigen bin ich bei meinen Darstellungen über die faktischen Entwicklungen auf Informationen angewiesen, die mir entweder durch andere „Akteure des Wohnrechts“ zugetragen wurden oder gleichsam vom „Hörensagen“ bekannt sind oder die aus verschiedenen Eingaben und Rechtsschutzgesuchen an das Bundesministerium für Justiz hervorgingen. Neben all dem konnte ich gleichsam durch persönlich betriebene „Feldforschung“ eigenständige Erfahrungen sammeln: Während der

zurückliegenden Monate befand ich mich nämlich selbst auf Wohnungssuche, wobei ich sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Wohnungseigentumssektor als Nachfrager auftrat. Aber auch dieser Erfahrungsschatz bezieht sich nur auf den Wiener Raum, weshalb ich insgesamt nicht in der Lage bin, die tatsächlichen Entwicklungen in anderen Bundesländern auch nur andeutungsweise nachzuzeichnen.

Welche Trends ließen sich nun seit März 1994 – zumeist mit der schon besprochenen geographischen Einschränkung auf Wien – feststellen? Zunächst ging wegen der prognostizierten – und auch eingetretenen – Rechtsunsicherheit die **Zahl der Mietvertragsabschlüsse drastisch zurück**; man könnte geradezu von einem Stillstand des (Miet-)Wohnungsmarkts **in der ersten Zeit** nach dem Inkrafttreten der mietrechtlichen Neuregelung sprechen. Nach einigen Monaten normalisierte sich die Situation wieder; es geriet wieder Bewegung in den Markt. Wenn Vermieter in dieser ersten Phase Wohnungen anboten, geschah dies zu Mietzinsen in einer solchen Höhe, als ob es das Richtwertsystem nicht gäbe. Das erklärt sich wohl in erster Linie aus der bereits angesprochenen Rechtsunsicherheit über die Zulässigkeitschranke für den Mietzins. Da die Vertragsparteien den höchstzulässigen Hauptmietzins infolge der Komplexität und Unbestimmtheit des Richtwertsystems nicht eigenständig beurteilen konnten, mußte in den meisten Fällen ohnehin mit einer vom Mieter initiierten gerichtlichen Zinsprüfung gerechnet werden. Offenbar im Hinblick darauf wurden die Mietzinse von den Vermietern gleich von vornherein sehr hoch angesetzt. Wenn dann der Mieter eine Zinsreduktion bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht beantragen sollte, ist es aus Vermietersicht ohnedies gleichgültig, von welchem betraglichen Ausgangspunkt die Mietzinsherabsetzung stattfindet. Wenn der Mieter hingegen von einem Zinsprüfungsverfahren Abstand nimmt – und die neu eingeführte Befristungsmöglichkeit auf einen Zeitraum von drei Jahren legt dies für den Mieter nahe –, erzielt der Vermieter bei einem sehr hohen Zinsniveau umso höhere Einnahmen aus der Vermietung. Allerdings trat im Verlauf des Jahres 1994 zumindest in Wien eine merkliche Änderung bezüglich der Höhe der geforderten Mietzinse ein. Die schon zu Punkt III besprochene und zum Teil wiedergegebene (zweite) **Empfehlung des Beirats für Wien vom August 1994** blieb nicht ohne **Auswirkungen auf die Vermietungspraxis**. Zumindest in einigen Segmenten des Wiener Wohnungsmarkts war bemerkenswerterweise zu konstatieren, daß man sich auf Vermieterseite durchaus – wenngleich in unterschiedlicher Intensität und Folgsamkeit – an den Inhalten dieser Empfehlung orientierte. Ja mehr noch: Auch jene Teile der von der Wiener Landesverwaltung erstellten Aufgliederung der Grundpreiszonen, die nicht zum Gegenstand der Beiratsempfehlung gemacht worden waren, also die Ausweisung der unterschiedlich kolorierten Gebiete im „Wiener Kataster“, für die ein Lagezuschlag gerechtfertigt wäre, und die Bezifferung der unterschiedlichen Zuschlagshöhen für die Lage⁴⁵⁾, fanden in der Praxis durchaus Beachtung. Darin lag für mich das eigentlich Erstaunliche in den Geschehnissen um die Implementierung des Richtwertsystems. Einerseits hatte man diesem Zinsbegrenzungsmodell durch die Beiratsempfehlung vom August 1994 den Nimbus der Funktionsfähigkeit verschafft und dadurch noch schlimmere politische Zores um das Wohnrecht verhindert, und andererseits wurden diese Empfehlung und die schematische, mit dem durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz vorgesehenen

Grundkostenvergleich an sich nicht im Einklang stehende Zuschlagstaffelung des Landes Wien im praktischen Rechtsleben zum Teil tatsächlich umgesetzt! Das verdient nun wirklich einige Bewunderung! Es zeigt sich nämlich daran die hohe Kunst des Österreichers, mit an sich untauglichen Vorgaben des Gesetzgebers doch einigermaßen zufriedenstellend zu leben und aus ihnen in einer einzigartigen Mixtur aus grundsätzlicher Loyalität zum Gesetz und eigenständiger, praxisorientierter Rechtsfindung noch etwas Sinnvolles zu machen.

Ein anderes auffälliges Phänomen wurde zwar tendenziell schon vorhergesehen, ist in einer tatsächlichen Ausprägung aber doch überraschend. Gemeint ist das **nahezu vollständige Ausbleiben von Verfahren zur Überprüfung des Hauptmietzinses im Wohnungsbereich**. Sicherlich ließ sich schon im Vorhinein abschätzen, daß es zunächst noch nicht zu einer Welle von gerichtlichen Zinsprüfungen kommen würde, weil aufgrund der allgemeinen Befristungsmöglichkeit auf genau drei Jahre viele Mieter auf eine Umwandlung ihres Fristvertrags in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (oder auf eine künftig vielleicht gesetzlich ermöglichte Verlängerung des Fristvertrags) hoffen, dadurch zu „Wohlverhalten“ gegenüber dem Vermieter gezwungen sein und deshalb von der Einleitung des Mietzinsherabsetzungsverfahrens Abstand nehmen würden⁴⁶⁾. Es wurde also durchaus erwartet, daß die Flut der Zinsherabsetzungsverfahren erst mit einer diese Dreijahresverträge bedingten Verzögerung einsetzen würde. Nun wurden aber seit dem Inkrafttreten der mietrechtlichen Teile des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes bis zur zweiten Jännerwoche 1995 bei den Wiener Schlichtungsstellen lediglich rund 80 Mietzinsherabsetzungsverfahren anhängig gemacht; angesichts der zahlenmäßigen Dimensionen, um die es im Wiener Bereich geht, ist dies eine verschwindend geringe Anzahl. Von gerichtlichen Verfahren zur Frage der Mietzinshöhe nach dem Richtwertsystem ist mir bislang noch nichts zu Ohren gekommen. Daß an die dafür eingerichteten Instanzen praktisch noch keine Streitigkeiten über die Höhe des Wohnungsmietzinses nach dem neuen Recht herangetragen wurden, hat nicht nur mich überrascht. Meiner Überzeugung nach wäre es aber verfehlt, daraus die allseitige Akzeptanz der im abgelaufenen Jahr vereinbarten Mietzinse abzuleiten. Die Konflikte darüber werden nach Überwindung des in der allgemeinen Dreijahresbefristung gelegenen retardierenden Moments sicherlich noch in hoher Zahl die Schlichtungsstellen und Gerichte erreichen.

In Übereinstimmung mit den Erwartungen steht hingegen der von der erwähnten Studie der SRZ verzeichnete **Rückgang der Kurzzeitmietverträge auf die Dauer eines halben oder ganzen Jahres** sowie das **starke Ansteigen der Verträge mit dreijähriger Befristung**. Beides ist vor dem Hintergrund der geänderten rechtlichen Situation nur folgerichtig. Die Möglichkeit zur Begründung eines Mietverhältnisses bis zu einem halben Jahr außerhalb des Regimes des Mietrechtsgesetzes wurde durch den neu gefaßten §1 Abs. 2 Z 3 lit b MRG weitgehend eingedämmt; die bisherige allgemeine Befristungsmöglichkeit für die Dauer bis zu einem Jahr wurde beseitigt. Somit sind solche Kurzzeitmietverträge über Wohnungen nur noch nach Spezialtatbeständen, wie etwa als Ausbildungsmietverträge oder bei Eigentumswohnungen, oder aber als Untermietverhältnisse zulässig. Demgemäß sind Fristverträge auf eine so kurze Dauer nur noch verhältnismäßig selten anzutreffen. Hingegen prägen nun die „Dreijahresverträge“ das Bild. Mit dem 3. Wohnrechts-

änderungsgesetz wurde ja in § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG eine neue allgemeine Befristungsmöglichkeit für Hauptmietverträge über Wohnungen geschaffen. Sie setzt voraus, daß eine genau dreijährige Vertragsdauer vereinbart wurde; eine Verlängerungsmöglichkeit besteht nicht. Wie vorhergesagt⁴⁷⁾, findet dieser Fristvertragstyp tatsächlich weite Verbreitung. In den Zeitungsangeboten ist – diesbezüglich war die Situation allerdings auch vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz keine andere – der unbefristete Mietvertrag die Ausnahme und der Fristvertrag (mit einem Anteil von rund 70%) die Regel. Jedoch ist seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz bei den tatsächlich abgeschlossenen Hauptmietverträgen über Wohnungen der Anteil der befristeten Verträge durchaus signifikant gestiegen. Nach dem allerdings mit einer gewissen Vorsicht zu betrachtenden Zahlenmaterial der SRZ liegt er nun bei rund 30%, während er im Jahr 1993 noch 25% betrug. Meine sonstigen Informationen über die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt legen aber die Vermutung nahe, daß die Fristvertragsquote eher noch etwas höher sein dürfte.

Die Studie der SRZ ortet aber noch einige weitere Trends im mietrechtlichen Geschehen Wiens. In den Inseratenangeboten nehmen die Eigentumswohnungen in Relation zur Realität des Wohnungsbestandes einen überaus hohen Anteil ein. Die **Untervermietungen ganzer Objekte** (im Gegensatz zur Untervermietung etwa bloß eines Zimmers in einer Wohnung) **gehen stark zurück**; dies dürfte wohl ein Resultat der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz verbesserten Rechtsstellung des Untermieters sein. Es kommen nun **mehr Wohnungen der Ausstattungskategorien B und C** auf den Markt, was sich daraus erklären dürfte, daß die Vermieter für diese Wohnungen nach dem Richtwertsystem einen höheren Mietzins lukrieren können, als dies nach dem Categoriesystem der Fall war. Allerdings differieren die Zahlenangaben der SRZ zur Kategorieverteilung bei den tatsächlich abgeschlossenen Hauptmietverträgen in den drei Teiluntersuchungen erheblich⁴⁸⁾. Bei den Zeitungsannoncen liegt die für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A geforderte Zinshöhe durchschnittlich bei rund S 112 netto pro Quadratmeter und Monat; bei den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen über Kategorie A-Wohnungen, die untersucht wurden, schwankt die durchschnittliche Mietzinshöhe – je nach Teiluntersuchung – zwischen S 57 und S 70 netto. Die Aussagen der SRZ darüber, wie viele der seit März 1994 in Wien abgeschlossenen Wohnungsmietverträge unter das Richtwertsystem fallen, differieren zwischen 71 und 50%. Der Anteil der Wohnungen, bei denen eine Ablöse zu zahlen ist, blieb gegenüber den Vorjahren annähernd gleich, doch sind die Ablösebeträge nun doch deutlich niedriger als früher.

Das **Wohnungseigentumsrecht** ist – seiner „Tradition“ entsprechend – im Vergleich zum Mietrecht vor allem für das öffentliche und mediale Interesse nach wie vor „unauffällig“. Hier bestehen allerdings nach wie vor Unklarheiten im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum an Substandardwohnungen. Fraglich ist beispielsweise, ob an ihnen unter der Bezeichnung als „sonstige selbständige Räumlichkeit“ Wohnungseigentum begründet werden kann und sie dann „zu Wohnzwecken genutzt“ werden dürfen. Keine abschließende Regelung wurde auch zur Frage gefunden, wie im Fall der Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft mit Standard- und mit Substandardwohnungen vorzugehen sei⁴⁹⁾.

Es läßt sich also zusammenfassen, daß das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz nach den politischen und publizistischen Turbulenzen während seiner Entstehung im weiteren keine Empörung mehr hervorrief, sondern eine gewisse Beruhigung um das Wohnrecht eintrat und die Neuerungen teilweise geradezu auf stillschweigende Akzeptanz stießen. Eine Anfechtung beim Verfassungsgerichtshof unterblieb, und unterstützt durch die zweite Empfehlung des Wiener Beirats geriet auch das vielumstrittene Richtwertsystem zumindest ansatzweise ins Funktionieren. Die Auswirkungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes wurden am Wohnungsmarkt sowohl in positiver (exemplarisches Stichwort: Zurückdrängung der gänzlichen Untervermietungen) als auch in negativer Weise (z. B. in Gestalt der allzu häufigen Dreijahresverträge) spürbar.

V. Ausblick

Schon vor der Nationalratswahl 1994 waren gegenläufige Meinungsäußerungen aus den Reihen der beiden Regierungsparteien zu den weiteren Schritten der Wohnrechtsreform, und zwar insbesondere zu den Fragenkreisen der Befristung sowie des Geltungsbereichs des Mietrechtsgesetzes, zu vernehmen. Das Wohnrecht war auch Bestandteil der Parteienverhandlungen über das Koalitionsabkommen nach der Nationalratswahl. Im **Arbeitsübereinkommen** der Regierungsparteien für die 19. Gesetzgebungsperiode sind dem zivilrechtlichen Wohnrecht zwei Passagen gewidmet. Die erste sieht vor, die **Auswirkungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes** am Wohnungsmarkt, insbesondere bezüglich des Wohnungsangebots, der Mietzinshöhe und der Befristung, **zu beobachten** und „auf das Marktversagen mit konkreten Reformmaßnahmen zu reagieren.“ Die zweite kündigt die Schaffung eines einheitlichen **Hausbewirtschaftungsgesetzes** an, dessen Ziele in der Entbürokratisierung der Hausverwaltungen, der Verminderung des Verwaltungsaufwands und einer höheren Transparenz und Verständlichkeit der Abrechnungen für die Hausbewohner liegen sollen.

Zur zweiten Ankündigung im Arbeitsübereinkommen, die ein „Hausbewirtschaftungsgesetz“ betrifft, ist einmal festzuhalten, daß sich im Verlauf der letzten Gesetzgebungsperiode zusehend Skepsis gegen die Zusammenfassung beispielsweise von Abrechnungsbestimmungen für die unterschiedlichen Wohnrechtsbereiche in einem einzigen Gesetz verbreitete. Die Schwierigkeiten, die sich der Schaffung einheitlicher Abrechnungsvorschriften entgegenstellen, zeigten sich bereits bei den Arbeiten zum Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes und anhand der kritischen Stellungnahmen zu diesem Entwurf. Seit vielen Monaten tagt der Österreichische Normungsausschuß in zahlreichen Gesprächsrunden unter anderem mit dem Ziel, eine solche Harmonisierung zwischen Mietrecht und Wohnungseigentum zu erreichen. Mittlerweile wird dieses Ziel infolge der gravierenden Probleme, die sich aus dem völlig unterschiedlichen normativen Hintergrund der beiden Rechtsbereiche ergeben, in diesem Ausschuß nur noch zum Teil verfolgt. Dennoch wird das Bundesministerium für Justiz in Befolgung des sich aus dem Parteienübereinkommen ergebenden Arbeitsauftrags den Versuch unternehmen, einen tauglichen Vorschlag für das in Aussicht genommene „Hausbewirtschaftungsgesetz“⁵⁰ zu erstellen. Hinsichtlich der Harmonisierungsproblematik ist dabei zwischen Form, Anfechtbarkeit und

Rechtsfolgen der Abrechnung einerseits und dem Inhalt der Abrechnung andererseits zu unterscheiden. Für den erstgenannten Themenbereich scheint die Ausarbeitung materienübergreifender Regelungen durchaus möglich. Hinsichtlich der Inhalte der Abrechnung wird es aber unumgänglich sein, zwischen den einzelnen Wohnrechtsformen zu differenzieren.

Die ersterwähnte Erklärung im Arbeitsübereinkommen, zunächst einmal die Entwicklungen beobachten zu wollen, ist ohne weiteres nachvollziehbar. In einer Situation, wo – um dieses Bild nochmals zu gebrauchen – der Karren doch so einigermaßen in Bewegung gekommen ist, will man politisch vorderhand einmal nichts „aufführen“. Und es ist auch durchaus sinnvoll, vor weiteren Reformschritten im Kernbereich des Wohnrechts vorerst einmal zu prüfen, welche faktischen Konsequenzen das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz in der Praxis zeitigt. Dazu ist ein längerer Beobachtungszeitraum erforderlich, weil diese Auswirkungen in ihrer tatsächlichen Dimension erst mit einer erheblichen Verzögerung sichtbar werden, die einerseits dies wurde bereits erwähnt – durch die dreijährige Befristungsmöglichkeit und andererseits durch den mit der Austragung gerichtlicher Konflikte immer verbundenen Zeitaufwand hervorgerufen wird. Erste legislative Arbeitsschritte zur Vorbereitung eines weiteren Reformwerks werden daher wohl erst in den kommenden Jahren zweckmäßig sein. Angesichts der Mängel des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes wäre legislativer Handlungsbedarf durchaus gegeben. Allerdings ist fraglich, in welche Richtung hier die Konsensfindung zwischen den Regierungsparteien geht. Eine grundlegende Neuordnung dieses Rechtsbereichs wäre an sich wünschenswert, dies aber nur unter der Voraussetzung, daß sie in erster Linie von sachlich, auf Rechtsvereinfachung und -bereinigung gerichteten Erwägungen getragen ist und außerhalb des tagespolitischen Geschehens und ohne zeitlichen Druck in Ruhe gedeihen darf.

1) Zeitlicher Bezugspunkt aller weiteren Ausführungen ist das Datum des zugrunde liegenden Vortrags, also der 20. 1. 1995

2) Näheres bei Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994, Sonderheft 1A; Stabentheiner, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994/3, 18.

3) Vgl. dazu z. B. Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 12 ff.; Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete (1994).

4) Vgl. Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 9 ff.

5) Vgl. Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 21 ff.

6) Z.B. Call, Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, WoBI 1993, 162; Kletecka, Kritische Anmerkungen zur geplanten WEG-Novelle, ecolex 1993, 584; derselbe, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG – Begründung, Ausschluß und Bewerberschutz (§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG), WoBI 1993, 217; Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 27 ff.; Kletecka, Die WEG-Novelle, JAP 1993/94, 238; Oberhofer, Die Aufhebung von Miteigentumsgemeinschaften an bebauten Grundstücken, WoBI 1994, 58 (62 ff.).

7) Call, WoBI 1993, 162; Würth/Zingher, Wohnrecht '94 Anm. 3 zu § 1 WEG; Kletecka, Die WEG-Novelle, JAP 1993/94, 238.

8) Unternehmensveräußerung und Mietzinserhöhung im 3. WÄG, WoBI 1993, 200

9) Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete (1994) und weitere Publikationen zum Thema.

10) Geschäftsraum- und Unternehmensübertragung, GesRZ 1994, 12; Zum gegenwärtigen Diskussionsstand über die entscheidende Änderung der „rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten“ (§ 12a Abs. 3 MRG), RdW 1994, 168.

11) Zur beabsichtigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, WoBI 1993, 162.

12) Kritische Anmerkungen zur geplanten WEG-Novelle, ecolex 1993, 584; Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG – Begründung, Ausschluß und Bewerberschutz (§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG), WoBI 1993, 217; WEG-Novelle im Überblick, ecolex 1994, 12; Die WEG-Novelle, JAP 1993/94, 238.

13) Wohnungseigentumsrecht – Erläuterungen und Rechtsprechung (1995).

14) Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 13c WEG), WoBI 1994, 6. An dieser Stelle sei auch der Beitrag von Meinhart, Mitwirkungsbeiträge und Willensbildung der Miteigentümer (§ 13b WEG), WoBI 1994, 41 erwähnt.

15) Mietzinsbildung nach dem MRG idF des 3. WÄG, WoBI 1993, 193.

16) Der Richtwertmietzins – Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994).

17) Stabentheiner, Das Richtwertsystem, WoBI 1994, 81; derselbe, Das Richtwertsystem und weitere Kontaktpunkte des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes zur Gilde der Sachverständigen, SV 1994/3, 18.

18) Rauscher, Zum Lagezuschlag bei der Feststellung des Richtwertmietzins, ImmZ 1994, 155.

19) Mietrecht (1994).

- 20) Das Mietrechtsgesetz i. d. F. des 3. WÄG (1993); Das Wohnungseigentumsgesetz i. d. F. des 3. WÄG (1994).
- 21) ÖJZ 1994/1A.
- 22) Wohnrecht '94' (1994).
- 23) Würth, Richterseminar zum neuen Mieta- und Wohnungseigentumsrecht, WoBI 1994, 93.
- 24) Wie etwa Würth, Call, Hanel oder Kletecka.
- 25) Im Sinn des §7 RichtWG.
- 26) Siehe dazu Näheres bei Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (20).
- 27) BGBl 1994/140 bis 148.
- 28) Vgl. die Kundmachung des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz BGBl 1995/166.
- 29) Das Richtwertgesetz spricht zwar vom Beirat nur im Singular, jedoch handelt es sich infolge der unterschiedlichen Besetzung des Beirats für jedes Bundesland in Wahrheit um neun verschiedene Beiräte; vgl. Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (20).
- 30) Näheres dazu bei Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (26).
- 31) Vgl. Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (26).
- 32) Vgl. Würth, Richterseminar, WoBI 1994, 93 (94).
- 33) Die im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 1. März 1994 kundgemacht wurden.
- 34) Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, daß einer der politischen Verhandlungsführer in den Geschehnissen um das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz der damalige Wiener Wohnbaustadtrat Rudolf Edlinger war.
- 35) Und die auch in die Publikation von Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994) eingeflossen waren (der zweitgenannte Autor ist ja stellvertretender Leiter der für allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens zuständigen Magistratsabteilung 50 und Leiter der Zentralen Schlichtungsstelle).
- 36) Vgl. dazu den Bericht des Bauenausschusses zum 3. WÄG 1268 BGBl 18 GP, 19.
- 37) Vgl. dazu Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (24 ff).
- 38) Vgl. dazu Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (22 f und 25).
- 39) Veröffentlicht in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins, letzte Seite.
- 40) Die gesamte Empfehlung des Wiener Beirats wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 30. 8. 1994 kundgemacht; sie ist überdies in der Zeitschrift „Der österreichische Hausbesitz“ 1994/9, 3 und auszugsweise (nämlich ohne Nennung der Zählbezirke und Zählgebiete) in ImmZ 1994, 374 und bei Würth/Zingher, Ergänzungsheft 1995 zu Wohnrecht '94', 25 ff veröffentlicht. Vgl. auch Würth, Beiratsempfehlungen gemäß dem Richtwertgesetz, WoBI 1994, 201.
- 41) Vgl. Stabentheiner, Richtwertsystem, SV 1994/3, 18 (19, 21 und 24).
- 42) JABI 1994/51. Die einzelnen Baukostenanteile sind überdies auch in ImmZ 1994, 347 und bei Würth/Zingher, Ergänzungsheft 1995 zu Wohnrecht '94, 14 ff veröffentlicht.
- 43) Ab 1. 4. 1995 erhöht sich im übrigen infolge der wertsicherungsbedingten Änderung des Richtwerts für Salzburg von S 69,60 auf S 71,40 (somit um rund 2,59%) auch der maximale Zuschlag für Aufzugsanlagen von S 2,93 um diese rund 2,59% auf (gerundet) S 3,01 je Quadratmeter.
- 44) Vgl. die Kundmachung des Bundesministers für Justiz BGBl 1994/818.
- 45) Vgl. die letzte Seite in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Richtwertmietzins.
- 46) Vgl. Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 11 f.
- 47) Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 11.
- 48) Erste Teiluntersuchung: 33% Kategorie A, 17% Kategorie B und 50% Kategorie C und D; Zweite Teiluntersuchung: 30% Kategorie A, 50% Kategorie B und 20% Kategorie C und D; Dritte Teiluntersuchung: 42% Kategorie A, 27% Kategorie B, 32% Kategorie C und D (dies ist rechnerisch 1% zuviel).
- Schon allein daran zeigt sich, daß den in der Studie ausgeworfenen Zahlen mit einer gewissen Skepsis zu begegnen ist.
- 49) Vgl. etwa Tades/Stabentheiner, ÖJZ 1994/1A, 28; Kletecka, Novellierung, WoBI 1993, 217 (220 f); Würth - Zingher, Wohnrecht '94 Anm. 5 zu §1 WEG; Heindl, Die Begründung von Wohnungseigentum an „Substandardwohnungen“, WoBI 1994, 5; Kletecka, WEG-Novelle, JAP 1993/94, 238 (239).
- 50) Das zur Vermeidung von Mißverständnissen besser etwa als „Bewirtschaftungskostenabrechnungsgesetz“ (in Anlehnung an das Heizkostenabrechnungsgesetz) bezeichnet werden sollte.

SICHERHEITSKONTROLLEN IN DEN GERICHTSGEBÄUDEN

Der Präsident des OLG Wien hat mit Schreiben vom 19. 4. 1995, Jv 6600-1b/95, dem Hauptverband folgendes mitgeteilt:

Wie Ihnen aus Medienberichten bekannt ist, hat sich die Justizverwaltung entschlossen, für ihre Gebäude erhöhte Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. In den einzelnen Gerichtsgebäuden werden von den verantwortlichen Behördenleitern Hausordnungen erlassen, die als Grundlage für eine generelle oder zeitweise Zugangs- und Sicherheitskontrolle dienen sollen.

Es sollte daher beim Besuch von Tagsatzungen und Verhandlungen bei allen Gerichten mit einer gewissen Zeitverzögerung durch die Zugangskontrollen (**max. 5 Minuten**) gerechnet werden, insbesondere wenn bestimmte Termine einzuhalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Zutritt zum Justizpalast nur über den Haupteingang Schmerlingplatz 11 möglich ist.

Der Herstellungswert im Sachwertverfahren

Arbeitskreis des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6, Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden Raum- oder Flächenmeterpreise sind nach §10, Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Die durch Lage, Umland, Verwendungszweck, Größe, Ausbaugrad, Objektivität und andere Merkmale bestimmte Wertevielfalt der baulichen Anlagen läßt die Schwierigkeit erkennen, die einer Festsetzung der jeweils maßgebenden Raum- und Flächenmeterpreise entgegenstehen. An dieser Aussage ändert auch eine Ableitung des Herstellungswertes aus einer detaillierten Leistungserfassung nichts, da bei Ermittlung des Herstellungswertes immer von nachweisbaren Mittelwerten auszugehen ist, die aus einer ausreichenden Zahl von zeitnah errichteten und bilanzierten baulichen Anlagen abzuleiten sind und in der Regel dem einzelnen Gutachter nicht zur Verfügung stehen.

Der zu Ableitung des Herstellungswertes erforderliche Zeitaufwand und eine sicherlich erstrebenswerte regional einheitliche und standardisierte Festsetzung des Herstellungswertes hat den Landesverband Steiermark und Kärnten im Rahmen der Fachgruppe Wertermittlung veranlaßt, den Versuch zu unternehmen, für den Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaues (Wohnungen, teilweise Geschäftsräume, Garagen) den Mittelwert der Herstellungskosten je Kubikmeter Rauminhalt und je Quadratmeter Nutzfläche auf der Grundlage von detaillierten Datenmaterial für Neubauten der Jahre 1991 bis 1993 zu ermitteln. Dieser Mittelwert kann auch als repräsentativ für den mittleren Standard im Wohnbau angesehen werden, so daß ihm zu Recht die Bezeichnung Herstellungswert zuzuordnen ist.

Der so auf der Preisbasis 2. Quartal 1994 für den Regionalbereich des Landesverbandes Steiermark und Kärnten ermittelte Herstellungswert (reine Baukosten) ohne Kosten der Außenanlagen, ohne Baunebenkosten und ohne Umsatzsteuer beträgt:

A) nach **Rauminhalt**
für das Kellergeschoß S 2.000,-/m³

Mitglieder des Arbeitskreises

Ing. Wilhelm Althaller	Ing. Gerhard Dretschnik
Ing. Rudolf Eberl	Ing. Karl-Heinz Gaber
Ing. Franz Gmoser	Ing. Franz Kainz
Dipl.-Ing. Franz Josef Kollitsch	Dir. Dagobert Pantschier
Dipl.-Ing. Josef Satzinger	TR Ing. Fritz Schöck
Dipl.-Ing. Franz-Josef Seiser	Dipl.-Ing. Dr. Erich Tscheliessnigg

für die Geschäfts- und Wohngeschosse mit Dachgeschoß	S 3.130,-/m ³
für die zugehörigen Tiefgaragen	S 1.720,-/m ³

B) nach **Nutzfläche**

für die Geschäfts- und Wohngeschosse mit Dachgeschoß	S 15.640,-/m ²
für die zugehörigen Tiefgaragen	S 4.790,-/m ²

Die Kosten der Außenanlagen können im Mittel mit 3% und die Baunebenkosten (Gebühren und Honorare) im Mittel mit 15% der reinen Baukosten angenommen werden.

Naturngemäß stellt ein als Raummeterwert bzw. Flächenmeterwert (nicht Raummeter- bzw. Flächenmeterpreis) ermittelter Herstellungswert nur einen brauchbaren Ausgangswert für eine Sachwertermittlung dar, aus dem nach Maßgabe der wertbestimmenden Merkmale des jeweiligen Wertermittlungsgegenstandes durch Zu- oder Abschläge der letztendlich maßgebende Herstellungswert je Kubikmeter Rauminhalt bzw. je Quadratmeter Nutzfläche des Gebäudes abzuleiten ist. Für die Einschätzung der Zu- bzw. Abschläge sind nachstehend auch die im Rahmen der angestellten Ermittlungen gewonnenen Mittelwerte der Teilleistungen in Prozenten des Herstellungswertes ausgewiesen.

Baumeisterarbeiten einschl. Estrichherstellung und Trockenbau	50,0%
Kunststeinarbeiten, Terrazzoarbeiten	1,6%
Natursteinarbeiten	1,6%
Platten- und Fliesenlegerarbeiten	3,1%
Zimmererarbeiten	3,9%
Spenglerarbeiten	1,2%
Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten	1,7%
Fenster- und Sonnenschutzherstellungen einschl. Montage und Verglasungen	4,5%
Türenherstellungen einschl. Montage	2,3%
Tischlerarbeiten	2,6%
Boden- und Belagsarbeiten	2,0%
Konstruktive Stahlbau- und Bauschlosserarbeiten	3,5%
Glaserarbeiten	0,6%
Maler- und Anstreicherarbeiten	1,5%
Sanitäre Installationen	5,0%
Heizungsinstallationen	4,6%
Lüftungsinstallationen	0,5%
Elektroinstallationen	5,3%
Aufzugherstellungen	3,1%
Sonstige Herstellungen	0,5%
Summe	100%

Dipl.-Ing. Norbert Glantschnigg

Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger

Die Gleichwertigkeit von Bauprodukten unter Berücksichtigung der ÖNORM A 2050

1. Aufgabenstellung

Die Beurteilung der Gleichwertigkeit von Bauprodukten ist stets erforderlich bei der Behandlung von Alternativangeboten vor der Auftragsvergabe, wird meist kurzfristig gefordert bei der Bewertung von Änderungsvorschlägen während der Ausführung und wird oft aktuell in Streitfragen über die „Angemessenheit“ von Baupreisen.



Für Gleichwertigkeitsbeurteilungen allgemein und für die Beurteilung der Gleichwertigkeit von Bauprodukten im besonderen gibt es keine fixen Regeln oder Vorschriften, dies ist letztlich in der Vielfalt der speziellen Aufgabenstellungen begründet.

In der ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag – Verfahrensnorm“, 1. Jänner 1993 ist die Mitwirkung von Sachverständigen zur Vorbereitung einer Ausschreibung, zur Prüfung von Angeboten und aus anderen Gründen, die der Auftraggeber für zweckmäßig erachtet, vorgesehen. Es dürfen hierzu nur solche Personen herangezogen werden, deren Unbefangenheit außer Zweifel steht.

Offensichtlich aufgrund des Umstandes, daß für spezielle Gleichwertigkeitsbeurteilungen auch spezielle Fachkenntnisse erforderlich sind, wurden in der ÖNORM A 2050 als „Sachverständige“, neben befugten Personen und allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen, auch akkreditierte Prüfanstalten als Sachverständige benannt. Die Unabhängigkeit dieser Prüfanstalten ist in ÖNORM ÖVE EN 45001 „Allgemeine Kriterien zum Betreiben von Prüflaboratorien“, 1. Juni 1990, Abschnitt 4 „Unparteilichkeit, Unabhängigkeit und Integrität“ gefordert. Wörtlich heißt es darin „das Prüflaboratorium darf sich nicht mit Tätigkeiten befassen, die das Vertrauen in die Unabhängigkeit der Beurteilung und Integrität bezüglich seiner Prüftätigkeiten gefährden könnten“.

DK 347.64:004.87

1. Jänner 1993

		Vergabe von Aufträgen über Leistungen Ausschreibung, Angebot und Zuschlag Verfahrensnorm	ÖNORM A 2050
---	---	--	-----------------

1.12 Beziehung von Sachverständigen

Erachtet der Auftraggeber die Mitwirkung von Sachverständigen zur Vorbereitung einer Ausschreibung, zur Prüfung von Angeboten oder aus anderen Gründen für zweckmäßig, so dürfen hierzu nur solche Personen herangezogen werden, deren Unbefangenheit außer Zweifel steht. Zur Erstattung von Gutachten sind befugte Personen, akkreditierte Prüfanstalten oder allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige heranzuziehen.

An nachfolgenden Beispielen soll gezeigt werden, nach welchem Schema Gleichwertigkeitsbeurteilungen verschiedener Art möglich sind, unter strenger Beachtung der Unbefangenheit.

2. Mögliche Angaben im Leistungsverzeichnis

In der Praxis der Gleichwertigkeitsbeurteilungen können die Einzelfälle, nach den Angaben im Leistungsverzeichnis (LV), wie folgt in 4 „Grundfälle“ eingeteilt werden.

- (A) Das LV enthält die Bezeichnung eines bestimmten Produktes.
- (B) Das LV enthält die Bezeichnung eines Produktes (oder mehrerer Produkte) mit dem Zusatz „oder Gleichwertiges“.
- (C) Das LV enthält eine unvollständige Beschreibung der geforderten Produkteigenschaften.
- (D) Das LV enthält die vollständige Beschreibung der geforderten Produkteigenschaften.



Neben diesen 4 „Grundfällen“ sind natürlich auch „Mischfälle“ möglich, die für die Gleichwertigkeitsbeurteilung auf einen der „Grundfälle“ zurückgeführt werden müssen.

3. Durchführung von Gleichwertigkeitsbeurteilungen

Fall (A): Bestimmtes Produkt

Grundsätzlich ist zum Fall (A) festzustellen, daß hier der Bauherr die Lieferung bzw. Ausführung mit „gleichwertigen“ Produkten nicht zuläßt, das heißt, sich Gleichwertigkeitsbeurteilungen eigentlich erübrigen würden. Dennoch kommt es immer wieder vor, daß andere Produkte zur Ausführung gelangen als ausdrücklich im LV gefordert. Dies ist immer dann der Fall, wenn die örtliche Bauaufsicht des Auftraggebers unzureichende Kontrollen der Übereinstimmung der angelieferten Produkte mit der Beschreibung im LV durchführt.

Als Kriterien für die Beurteilung der Gleichwertigkeit im Fall (A) sind alle Eigenschaften des (ausnahmslos) genannten Produktes heranzuziehen. Der Sachverständige hat daher zunächst vollständige Unterlagen über diese Produkteigenschaften anzufordern.

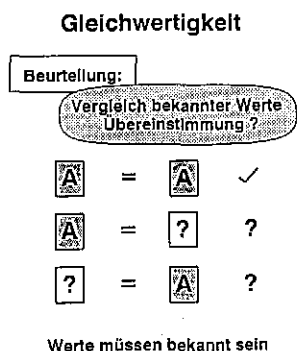
Vielfach werden als Nachweise der Produkteigenschaften Produktdatenblätter der Hersteller, Prospekte und dgl. vorgelegt. Diese Unterlagen können bestenfalls als Vorinformation dienen, sind jedoch für Gleichwertigkeitsbeurteilungen im Sinne der ÖNORM A 2050 unzureichend. Dies ist darin begründet, daß Firmenunterlagen

Die Gleichwertigkeit von Bauprodukten unter Berücksichtigung der ÖNORM A 2050

stets nach den Angaben der Firmen gedruckt werden, unabhängig davon, ob und wie weit diese Angaben durch Prüfergebnisse nachgewiesen wurden.

Der Sachverständige hat daher Prüfberichte staatlich akkreditierter Prüfstellen (früher Prüfzeugnisse staatlich autorisierter Prüfanstalten) über die Produkteigenschaften anzufordern. Dabei ist zunächst festzustellen, ob überhaupt ÖNORMEN für dieses Produkt vorliegen. Ist dies der Fall, können die für das Produkt maßgebende Eigenschaften aus den ÖNORMEN entnommen werden, das heißt, als Nachweis der Produkteigenschaften sind nur vollständige Prüfberichte über alle in den ÖNORMEN geforderten Eigenschaften zulässig.

Die Gleichwertigkeitsbeurteilung im Fall (A) ist dann vorzunehmen durch Vergleich der geprüften Eigenschaften des im LV genannten Produktes mit den Eigenschaften des zu beurteilenden Produktes, die selbstverständlich auch durch ein Prüfzeugnis nachgewiesen sein müssen.



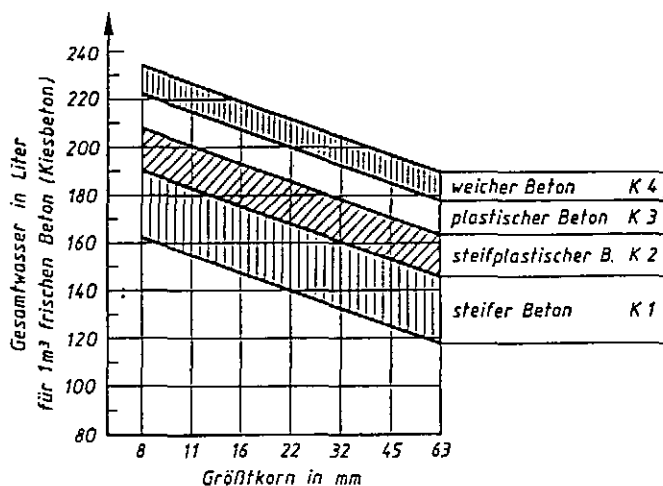
Zulässig ist es dabei, entsprechend den Anforderungen der ÖNORMEN, Absolutwerte hinsichtlich ihres Verhältnisses zur Anforderung zu beurteilen. Beispielsweise ist ein Zement auch dann gleichwertig, wenn seine, nach ÖNORM B 3310 geprüfte und güteüberwachte, Druckfestigkeit im Alter von 28 Tagen höher ist als die vergleichbare Druckfestigkeit des ausgeschriebenen Zementes, da die ÖNORM B 3310 an die Druckfestigkeit nur Mindestanforderungen stellt. Das heißt, eine Überschreitung der Mindestanforderungen stellt. Das heißt, eine Überschreitung der Druckfestigkeit, bezogen auf die Druckfestigkeit des ausgeschriebenen Zementes, bei sonst gleichen Güteeigenschaften, ist zulässig.

Analog dazu ist vorzugehen bei der Gleichwertigkeitsbeurteilung von Wärmedämmstoffen. Niedrigere Nennwerte der Wärmeleitfähigkeit gemäß ÖNORM B 6015, Teil 5, als im LV gefordert, sind zulässig da für die Beurteilung des Wärmeschutzes von Baukonstruktionen Wärmeleitfähigkeiten von Baustoffen stets als höchstzulässig bewertet werden müssen.

Es gibt aber auch Fälle, bei denen bestimmte, im LV genannte, Anforderungen als „Absolutwerte“ (mit zulässigen Toleranzabweichungen) anzusehen sind. Beispielsweise sind Abmessungen bzw. Maßhaltigkeiten (Fugenweiten, Ebenheiten) „Absolutwerte“ (mit zulässigen Abweichungen) und kann bei einer Gleichwertigkeitsbeurteilung nicht dahingehend argumentiert werden, daß beispielsweise breitere Fugen günstiger sind als im

LV gefordert. Hier sind die in den ÖNORMEN genannten zulässigen Toleranzen zur Beurteilung heranzuziehen.

Ein Sonderfall der letztgenannten „Absolutwerte“ ist das Größtkorn von Betonzuschlag. Vielfach wird bei Alternativvorschlägen damit argumentiert, daß ein größeres Größtkorn, als im LV ausgeschrieben, günstiger betontechnologische Eigenschaften bewirkt. Dies kann, nach technischen Gesichtspunkten, durchaus zutreffen, es ist jedoch zu beachten, daß sich, aufgrund der betontechnologischen Zusammenhänge, bei Betonen mit größerem Größtkorn, bei sonst gleichen Eigenschaften, auch ein geringerer Zementgehalt ergibt. Im Sinne der Gleichwertigkeitsbeurteilung muß daher der Beton mit größerem Größtkorn mit einem Preisnachlaß für den Auftraggeber verbunden sein.



Fall (B): Bestimmtes Produkt oder „Gleichwertiges“

Für Gleichwertigkeitsbeurteilungen des Falles (B) gilt grundsätzlich die gleiche Vorgangsweise wie für den Fall (A) beschrieben. Der Unterschied zu diesem Fall liegt darin, daß der Auftraggeber schon in der Ausschreibung Alternativangebote „gleichwertiger“ Bauprodukte zuläßt und somit der Anwender bzw. Ausführende diese Alternativangebote auch offenlegen wird. Entscheidend ist es, daß dies so zeitgerecht geschieht, daß der Auftraggeber sich vor der Ausführung über die Gleichwertigkeit des Alternativangebotes informieren kann.

Sind in den Fällen (A) und (B) neben der Bezeichnung eines bestimmten Produktes auch bestimmte Produkteigenschaften gefordert, so hat der Sachverständige zunächst zu überprüfen, ob diese Produkteigenschaften mit den tatsächlichen Eigenschaften des als Beispiel genannten Produktes übereinstimmen. Dies geschieht durch Anforderung eines vollständigen Prüfberichtes im Sinne der Vorgangsweise (A), wobei sich daraus auch eine Vervollständigung von eventuell unvollständig im LV genannten Produkteigenschaften ergibt.

Nicht selten wird dabei festgestellt, daß auch das als Beispiel genannte Produkt entweder nicht den im LV genannten Eigenschaften entspricht oder aber keine entsprechenden Nachteile beigebracht werden können. In diesem Fall gelten vorrangig die im LV ausdrücklich geforderten Produkteigenschaften als Kriterien für die Gleichwertigkeitsbeurteilungen.

Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, daß in den meisten LV's auch die Einhaltung bestimmter ÖNORMEN verlangt wird, z. B. in allgemeinen und besonderen Vorbemerkungen zum LV. Es ist daher in diesen Fällen bei der Gleichwertigkeitsbeurteilung auch zu prüfen, ob und wie weit diese allgemeinen Anforderungen durch das, als Beispiel im LV genannte, Produkt und auch durch das Alternativ-Produkt erfüllt werden.

In Zuge der Gleichwertigkeitsbeurteilung von Beleuchtungsma-
stern, deren Eigenschaften im LV ungenügend beschrieben
waren, hat der Verfasser einmal feststellen müssen, daß weder
das im LV als Beispiel genannte Produkt noch das als Alternative
angebotene Produkt den statischen Anforderungen hinsichtlich
der Windbelastbarkeit gemäß den in den Vorbemerkungen
genannten ÖNORMEN entsprach. Dies war allerdings erst nach
vergleichender statischer Berechnung möglich.

Fall (C): Unvollständige Beschreibung der Produkteigenschaften

Enthält das LV eine unvollständige Beschreibung der Produkt-
eigenschaften ohne eine bestimmte Produktbezeichnung, so
liegt eine mangelhafte Ausschreibung vor.

Es können dennoch nur Produkte als „den LV-Anforderungen
gleichwertig“ beurteilt werden, die darüber hinaus auch alle jene

Anforderungen erfüllen, welche sich aus den allgemeinen und
besonderen Vorbemerkungen zum LV ergeben.

Ist beispielsweise in der Leistungsposition für die Herstellung
von Mantelbeton-Außenwänden nur eine bestimmte Beton-
kerndicke und keine höchstzulässige Wärmedurchgangszahl
(k-Wert) gefordert, so muß trotzdem der Mindestwärmeschutz
gemäß den, in den Vorbemerkungen zum LV genannten Regel-
werken, gewährleistet sein.

Fall (D): Vollständige Beschreibung der Produkteigenschaften

Gleichwertigkeitsbeurteilungen des Falles D) sind einfach
durchzuführen durch Vergleich der Eigenschaften des Alterna-
tivproduktes mit den im LV genannten Anforderungen, sofern
nicht offensichtliche Fehler im LV vorliegen, wie es immer wieder
vorkommt.

4. Check-Liste

Als Hilfe für den Sachverständigen kann die Check-Liste für
Baustoffkontrollen gemäß nachfolgender Abbildung herange-
zogen werden. Bei Gleichwertigkeitsbeurteilungen gemäß der
darin festgelegten Vorgangsweise steht die Unbefangenheit
des Sachverständigen nach der eingangs geschilderten Festle-
gung der ÖNORM A 2050 außer Frage.

Checkliste für Baustoffkontrolle

A) Allgemeines

A.1	Bauvorhaben (Kurzbezeichnung)	
A.2	Bauteil (z.B.: Wand, Feuchteisolierung)	
A.3	Baubeginn (Datum, Kalenderwoche)	
A.4	Baustoff (Produktname, Type)	

B) Baustoffdaten

B.1	LV-Position (Nr., evtl. Abschnitt, Seite)		
B.2	Produktdatenblatt (Prospekt)	vorhanden	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
B.3	Prüfzeugnis	vorhanden	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
B.4	Proben	vorhanden	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>

Übereinstimmung

C) Kontrolle	Übereinstimmung			
	kontrollierbar		gegeben	
C.1	LV-Position mit Prospektangaben	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
C.2	Prospektangaben mit Prüfzeugnissen	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
C.3	Prospektangaben mit Proben	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
C.4	Prüfzeugnisse mit Proben	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	

D) Ergebnisse

D) Ergebnisse	Folgen		
	gegeben	gegeben	
D.1	nein ☒ in B.2	Produktangaben vom Hersteller anfordern	<input type="checkbox"/>
D.2	nein ☒ in B.3 und/oder B.4	Prüfzeugnisse und/oder Proben vom Hersteller anfordern	<input type="checkbox"/>
D.3	nein ☒ in C.1 und/oder C.2 in Spalte <i>kontrollierbar</i>	Weitere Unterlagen anfordern	<input type="checkbox"/>
D.4	nein ☒ in C.1 und/oder C.2 in Spalte <i>gegeben</i>	Baustoff zurückweisen	<input type="checkbox"/>
D.5	nein ☒ in C.3 und/oder C.4 in Spalte <i>kontrollierbar</i>	Proben und Unterlagen an die Prüfanstalt senden	<input type="checkbox"/>
D.6	nein ☒ in C.4 in Spalte <i>gegeben</i>	Baustoff zurückweisen	<input type="checkbox"/>
D.7	ja ☑ in C.1, C.2 und C.4 in Spalte <i>gegeben</i>	Baustoff kann eingebaut werden	<input type="checkbox"/>

Literatur:

- (1) ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag – Verfahrensnorm“ (1. Jänner 1993)
- (2) Prüfberichte (Zeugnisse) und Institutsgutachten der Bautechnischen Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg, staatlich akkreditierte Prüfstelle und Überwachungsstelle (staatlich autorisierte Prüfanstalt), 1983 bis 1994.

Verfasser:

Dipl.-Ing. Norbert Glantschnigg
Zivilingenieur für Bauwesen
allgemein beedeter gerichtlicher Sachverständiger
Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg

Warnpflicht des Sachverständigen (§ 25 Abs. 1 GebAG)

1. Den Sachverständigen trifft gegenüber dem Gericht als seinen Auftraggeber eine Warnpflicht, wenn er im Zuge seiner Tätigkeit erkennt, daß der in Erfüllung seines Auftrags voraussichtlich entstehende Aufwand unverhältnismäßig hoch sein werden. Vor Einholung einer Weisung durch das Gericht darf der Sachverständige seine Tätigkeit nicht fortsetzen, ohne sonst den Verlust des unverhältnismäßig hohen Teiles seiner Gebühren zu riskieren.
2. Soweit die Gebühren über das Doppelte des erliegenden Kostenvorschubbetrages hinausgehen, verwirkt der Sachverständige seinen Gebührenanspruch.

OLG Wien vom 30. September 1994, 4 R 195/94

Der Kläger begehrt mit der vorliegenden Klage von der beklagten Versicherung den Ersatz gestohlener Videokassetten in Höhe von S 482.124,05 s.A.

Mit rechtskräftigem Zwischenurteil vom 23. 9. 1993, ON 17, wurde die Haftung der Beklagten dem Grunde nach festgestellt. Im fortgesetzten Verfahren wurde dem Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 24. 3. 1993 zur Deckung der anfallenden Kosten eines Sachverständigen ein Vorschub in Höhe von S 25.000,- auferlegt. Nachdem der Kläger diesem Auftrag nachgekommen war, bestellte das Erstgericht mit Beschluß vom 23. 6. 1993, ON 28, den Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Dr. N. N. zum Sachverständigen und erteilte ihm den Auftrag, „den Zeitwert bzw. Wiederbeschaffungswert der gestohlenen Videokassetten“ festzustellen.

Nach Übermittlung des Aktes am 9. 7. 1993 an den Sachverständigen erstattete dieser nach mehreren Fristerstreckungen am 22. 3. 1994 einen Bericht, indem er zusammenfassend erklärte, daß er zwar „im Moment das Gutachten nicht fertigstellen könne, daß sich aber mit Hilfe der zusätzlich erbetenen Unterlagen in Kürze ergeben werde, ob und mit welchen voraussichtlichen Ergebnissen er ein sachdienliches Gutachten erstellen könne.“ Er sei nicht in der Lage, den Umfang der Tätigkeit richtig abzuschätzen. Der vorgelegte Bericht lasse erkennen, daß der Befund wesentlich mehr Mühewaltung nötig mache, als das Gericht vermutlich bei Erteilung des Auftrages angenommen habe. Der Sachverständige werde jedoch seiner gesetzlich aufgetragenen Warnpflicht nachkommen, sobald er in spätestens einem Monat alle Unterlagen beisammen haben sollte.“

Am 27. 4. 1994 langte das Gutachten des Sachverständigen beim Erstgericht ein. Darin wurde der Zeitwert der Videokassetten, soweit sie vom Sachverständigen ermittelt werden konnten, mit S 307.161,- angegeben. Hingewiesen wurde dabei auch darauf, daß dieser Wert „von den Besonderheiten der einzelnen Titel abhängig sein könnte, sowohl in Richtung eines Preisverfalles durch Massenproduktion bestimmter Titel, wie auch in Richtung einer Wertbeständigkeit wegen der möglichen Rarität“. Hinsichtlich der Beurteilung der Besonderheiten und über die gutachtliche Feststellung des Wiederbeschaffungswertes wurde keine Aussage getroffen, sondern dies einem Sachverständigen aus dem Sachgebiet des Video-Handels überlassen.

Für die bisherige Tätigkeit verzeichnete der Sachverständige nach dem GebAG 1975 eine Gebühr von insgesamt S 149.101,-. Mit dem angefochtenen Beschluß bestimmte das Erstgericht in seinem Punkt 1. die Gebühren des Sachverständigen antragsgemäß und wies in seinem Punkt 2. den Rechnungsführer an, diese Gebühren aus dem Kostenvorschub von S 25.000,- sowie den Restbetrag aus Amtsgeldern zu überweisen. Es sprach weiters aus, den aus Amtsgeldern zu überweisenden Betrag habe der Kläger als Beweisführer und Beweispflichtiger zu tragen. Im übrigen wies es den nicht weiter angefochtenen Antrag der Beklagten auf Beiziehung eines weiteren Sachverständigen ab und trug ihr einen weiteren Kostenvorschub von S 25.000,- auf. Zu Punkt 1. führte das Erstgericht aus, daß die Gebühr für das Aktenstudium gemäß § 36 GebAG auf Grund der Schwierigkeiten und Umfang des Aktes angemessen sei, bei der Gebühr für Mühewaltung sei § 34 Abs. 2 GebAG heranzuziehen. Danach habe eine weitgehende Annäherung an außergerichtliche Einkünfte stattzufinden, sodaß der angesprochene Stundensatz von S 2.208,- zuzüglich der Wertgebühr gerechtfertigt wäre und auch die Kosten für die Beiziehung von Hilfskräften, insbesondere der Stundensatz von S 580,- sei im § 30 GebAG gedeckt. Verwiesen werde auf die AHR der Wirtschaftstreuhänder, wonach ein Stundenhonorar in Höhe von S 750,- als angemessen angesehen werde.

Gegen Punkt 1. dieses Beschlusses richtet sich der Rekurs des Klägers und der Beklagten, die berechtigt sind. Der Rekurs der Beklagten führt im wesentlichen ins Treffen, der Sachverständige habe seine Warnpflicht verletzt. Ihm stehe höchstens eine Gebühr in Höhe des doppelten Kostenvorschusses zu.

Der Rekurs des Klägers wendet sich gegen Punkt 1.2, 1.3 und 1.5 des Beschlusses. Die Kosten des beigezogenen Revisionsassistenten würden den im GebAG für einen Buchsachverständigen im § 50 Abs. 1 GebAG angeführten Betrag übersteigen. Diese Bestimmung lege den Höchstsatz (auf Grund des BGBl Nr. 214/1992 mit S 350,-) fest. Eine darüber hinausgehende Gebühr könne nur bei besonderer Schwierigkeit nach richterlichem Ermessen im Sinne des § 34 Abs. 2 bestimmt werden (§ 50 Abs. 2 GebAG). Da das vorliegende Gutachten diese Voraussetzungen nicht erfülle, seien sowohl die Gebühr für den Sachverständigen anstelle des verzeichneten Stundensatzes von S 2.208,- zuzüglich Wertgebühr, als auch die des Revisionsassistenten nur mit der im § 50 Abs. 1 GebAG genannten Höhe festzulegen. Im übrigen seien auch die Kosten für die verzeichneten Kopien von S 6,- pro Seite überhöht. Hiefür wäre lediglich S 1,- pro Seite in Anschlag zu bringen.

Dazu ist wie folgt auszuführen:

§ 50 Abs. 1 idF des BGBl Nr. 214/1992 legt die Gebühr eines Buchsachverständigen für jede, wenn nur angefangene Stunde mit S 350,- fest. Zutreffend verweist der Kläger auch auf die zu Abs. 2 leg. cit. ergangene Rechtsprechung, wonach unter besonderer Schwierigkeit von Befund und Gutachten nur qualitative Schwierigkeiten zu verstehen sind, die über die normalen

Anforderungen, die an einen Fachmann zu stellen sind, hinausgehen (Krammer-Schmidt MGA² E. 2 zu § 50 GebAG). Durch die GebAG Novelle 1994 (BGBl Nr. 623/1994) wird durch Art. I. 14 der § 50 GebAG aufgehoben. § 50 kommt aber im vorliegenden Fall dennoch zum Tragen, weil nach Art. IV. 2 die GebAG—Novelle 1994 nur auf Sachverständigengebühren anzuwenden ist, wenn der Sachverständige nach dem 1. 1. 1995 bestellt wurde, was hier nicht vorliegt. Bei dem im § 50 Abs. 1 GebAG festgelegten Stundensatz von S 350,- zuzüglich USt würde auf die vom Sachverständigen für Mühewaltung verzeichneten 21 Stunden und auf die für den Revisionsassistenten verzeichneten 128 Stunden insgesamt ein Betrag von S 52.150,- zuzüglich USt entfallen, sohin mehr als das Doppelte des erlegten Kostenvorschusses.

Aus den folgenden Erwägungen kann aber im vorliegenden Fall nicht die Grenze des § 50 GebAG herangezogen werden, sondern ist vielmehr die Gebühr auf das Doppelte des Kostenvorschusses zu reduzieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Wien trifft den gerichtlichen Sachverständigen eine gegenüber dem Gericht als seinen Auftraggeber einzuhaltende Warnpflicht, wenn er im Zuge seiner Tätigkeit zur Auffassung gelangt, es sei bereits abzusehen, daß der in Erfüllung seines Auftrages voraussichtlich entstehende Aufwand und die Kosten hiefür unverhältnismäßig hoch sein werden. In einem solchen Fall darf die Sachverständigentätigkeit vor Einholung einer Weisung durch das Gericht nicht fortgesetzt werden, ohne sonst den Verlust des unverhältnismäßig hohen Teiles der schließlich beanspruchten Gebühr zu riskieren (SV 1989/2, 21; SV 1990/2, 22; SV 1991/1, 22; SV 1992/2, 22; SV 1992/4, 24; SV 1993/3, 30; SV 1993/4, 26, 27 und 29; SV 1994/3, 43). Dabei ist die Verdoppelung der im Zeitpunkt der Abrechnung der Gutachtertätigkeit erliegenden Kostenvorschüsse die noch tolerierbare und zu billige Obergrenze zuzusprechender Gebühren (SV 2/1990, 22; SV 1993/4, 26).

Diese Rechtsprechung war auch dem Sachverständigen durchaus bekannt, da er noch in seinem Bericht vom 22. 3. 1994 angekündigt hat, er werde seiner gerichtlich aufgetragenen Warnpflicht nachkommen, sobald er alle Unterlagen beisammen haben sollte. Dieser Warnpflicht ist der Sachverständige jedoch nicht nachgekommen und hat damit seinen Gebührenanspruch, soweit er über das Doppelte des erliegenden Kostenvorschußbetrages hinausgegangen ist, verwirkt. Er hat vielmehr rund das Sechsfache des erliegenden Kostenvorschusses von S 25.000,- verzeichnet. Bei einer derartigen Höhe wäre er vielmehr gehalten gewesen, dem Gericht als seinem Auftraggeber klare Kenntnis über die zu erwartenden Kosten zu verschaffen. Er hätte seine Tätigkeit vor Erlangung einer derartigen Weisung nicht fortsetzen dürfen, ohne den Verlust der unverhältnismäßigen Gebühren zu riskieren. Obwohl die Beklagte schon in ihren Einwendungen gegen den Gebührenanspruch dies mit Recht aufgezeigt hat, ist das Erstgericht in dem angefochtenen Beschluß darauf dennoch nicht eingegangen.

Wenn auch die GebAG-Novelle 1994, BGBl Nr. 623/1994 auf den vorliegenden Fall noch nicht zur Anwendung kommen kann, so sei angemerkt, daß die zur Warnpflicht des Sachverständigen entwickelte Judikatur durch das Anfügen des folgenden Satzes nach § 25 Abs. 1 GebAG seinen gesetzlichen Nieder-

schlag gefunden hat: „Ist zu erwarten oder stellt sich bei der Sachverständigentätigkeit heraus, daß die tatsächlich entstehende Gebühr des Sachverständigen den Wert des Streitgegenstandes oder erheblich die Höhe eines erlegten Kostenvorschusses übersteigen wird, so hat der Sachverständige das Gericht darauf hinzuweisen. Unterläßt der Sachverständige dies, so hat er für seine Leistungen insoweit keinen Gebührenanspruch.“

Daß der Sachverständige den ihm erteilten Auftrag zur Ermittlung des Zeitwertes bzw. Wiederbeschaffungswertes der Video-Kassetten – bei Zweifel über den Umfang und Inhalt des Auftrages wäre er zur Einholung einer Weisung im Sinne des § 25 Abs. 1 GebAG gehalten gewesen – nicht oder zumindest nur teilweise nachgekommen ist, kann hier unerörtert bleiben.

Beiden Rekursen war sohin Folge zu geben.

Nach § 41 Abs. 3 GebAG findet in diesem Rekursverfahren kein Kostenersatz statt.

Der weitere Rechtszug an den Obersten Gerichtshof ist nach § 528 Abs. 2 Z 5 nicht zulässig.

1. Zweifel über den Umfang des Auftrags im Sinne des § 25 Abs. 1 GebAG sind auch solche über den mit dem Gerichtsauftrag verbundenen Kostenaufwand.

2. Kann der Sachverständige aus der Höhe der aufgetragenen Kostenvorschüsse erkennen, daß sich das Gericht über den Umfang der zu erwartenden Kosten offenbar nicht im Klaren ist, oder ist der bereits abzusehende Kostenaufwand zur Höhe des Streitwertes unverhältnismäßig hoch, so hat der Sachverständige darüber dem Gericht als seinem Auftraggeber klare Kenntnis zu verschaffen.

3. Die Verletzung der Warnpflicht hat den teilweisen Verlust des Gebührenanspruchs zur Folge.

LG Linz vom 16. Februar 1995, 19 R 34/95

Die Antragsteller begehren die Beweissicherung in bezug auf Mängel des von ihnen käuflich erworbenen Hauses durch Einholung von Befund und Gutachten eines Bausachverständigen über die Ursachen der Durchfeuchtung der gegenständlichen Hauswände, der Schimmelbildung, die Ursache der zu geringen Heizmöglichkeit sowie über die in Frage kommenden Sanierungsmöglichkeiten und Kosten derselben. Mit Beschluß vom 27. 2. 1993 bewilligte das Erstgericht zur Sicherung des Beweises der Isolierungs-, Wärmedämmungs- und Heizungs-mängel des Hauses die Einholung von Befund und Gutachten eines Sachverständigen aus dem Baugewerbe, bestellte Dipl. Ing. N. N. zum Sachverständigen, trug den Antragstellern den Erlag eines Kostenvorschusses von S 15.000,- binnen 8 Tagen auf und ersuchte den Sachverständigen unter Beiziehung der Parteien und ihrer Vertreter einen Ortsaugenschein durchzuführen und Befund und Gutachten (letzteres ist allerdings an sich nicht Gegenstand eines Beweissicherungsverfahrens; vgl. Stohanzl, JNZPO¹⁴, E. 5 zu § 384 ZPO) im Sinne des Antrages zu erstatten.

Der Sachverständige erstattete auftragsgemäß Befund und Gutachten und legte eine Honorarnote über S 97.798,32. Dagegen erhoben die Antragsteller Einwendungen, in denen im

Entscheidungen + Erkenntnisse

wesentlichen die Verletzung der Warnpflicht des Sachverständigen im Hinblick auf den Kostenvorschuß von S 15.000,- geltend gemacht, im übrigen die Ausführlichkeit des Gutachtens und die mangelnde Nachvollziehbarkeit der verzeichneten 52 Stunden für Mühewaltung kritisiert wird.

Mit dem angefochtenen Beschluß bestimmte das Erstgericht die Gebühren des Sachverständigen für Erstellung von Befund und Gutachten mit S 15.000,- und wies das Mehrbegehren von S 82.798,32 ab. Dies im wesentlichen mit der Begründung, daß der Sachverständige seiner Warnpflicht im Sinne des § 25 Abs. 1 GebAG nicht nachgekommen und keine Auftragsverweiterung erfolgt sei, weil die Frage der Sanierungsmöglichkeiten und deren Kosten von Anfang an beauftragt worden sei.

Gegen die Abweisung des Mehrbegehrens richtet sich der rechtzeitige Rekurs des Sachverständigen mit dem Abänderungsantrag auf Bestimmung der Gebühren mit S 97.798,32; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Rekurs ist teilweise berechtigt.

Der Rekurswerber dokumentiert zunächst seinen beträchtlichen Leistungs- und Arbeitsaufwand und schlüsselt seinen Zeitaufwand von 52 Stunden Mühewaltung auf. Darüber hinaus sei das Gutachten über Antrag der Antragsteller und mündlichen Auftrag des Richters umfangreicher geworden.

Gemäß § 25 Abs. 1 GebAG in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der GebAG-Novelle 1994 (Sachverständigenbestellung vor dem 1. 1. 1995) richtet sich der Anspruch auf die Gebühr nach dem dem Sachverständigen erteilten gerichtlichen Auftrag; hat der Sachverständige Zweifel über den Umfang und Inhalt des gerichtlichen Auftrags, so hat er die Weisung des Gerichtes einzuholen. Ist der bekanntgegebene Zweck der Untersuchung erreicht, so hat der Sachverständige für darüber hinaus erbrachte Leistungen keinen Gebührenanspruch.

Nach überwiegender Rechtsprechung zu § 25 Abs. 1 GebAG a. F. der sich das Rekursgericht anschließt (nach § 25 Abs. 1 GebAG n. F. ist die Warnpflicht des Sachverständigen ausdrücklich geregelt), sind mit „Zweifeln über den Umfang des Auftrags“ auch solche über den damit verbundenen Kostenaufwand zu verstehen. Kann der Sachverständige aus der Höhe der aufgetragenen Kostenvorschüsse erkennen, daß sich das Gericht über den Umfang der zu erwartenden Kosten offenbar nicht im Klaren ist, oder ist der bereits abzusehende Kostenaufwand zur Höhe des Streitwertes unverhältnismäßig hoch, so hat der Sachverständige darüber dem Gericht als seinem Auftraggeber klare Kenntnis zu verschaffen. Er darf seine Tätigkeit vor Erlangung einer Weisung nicht fortsetzen, ohne den Verlust der unverhältnismäßigen Gebühren zu riskieren (SV 1993/4, 26, 27, 29; SV 1993/3, 30; WR 446; ggt.: SV 1993/1, 29).

Da der Sachverständige im Zuge seiner Tätigkeit zu der Auffassung gelangen hätte müssen, daß der zu dieser Zeit bereits abzusehende Aufwand an Arbeit und Kosten im Verhältnis zum aktenkundigen Kostenvorschuß von S 15.000,- unverhältnismäßig hoch sein werde, hätte er dem Erstgericht klare Kenntnis hierüber verschaffen müssen. Der Umstand, daß der Sachverständige dieser Warnpflicht nicht nachgekommen ist, hat den teilweisen Verlust seines Gebührenanspruches zur Folge. Das Rekursgericht schließt sich der überwiegenden Judikatur des OLG Wien und des LGZ Wien an, nach der die Verdoppelung der

im Zeitpunkt der verrechneten Gutachtenstätigkeit erliegenden Kostenvorschüsse die noch tolerierbare und zu billige Obergrenze zuzusprechender Gebühren darstellt (SV 1993/4, 26; WR 446; SV 1992/2, 22). Dies entspricht auch der nach der GebAG-Novelle 1994 geltenden Gesetzeslage, nach der der Sachverständige das Gericht darauf hinzuweisen hat, daß seine tatsächlich entstehende Gebühr den Wert des Streitgegenstandes oder erheblich die Höhe eines erlegten Kostenvorschusses übersteigen wird. Unterläßt der Sachverständige dies, so hat er für seine Leistung insoweit keinen Gebührenanspruch. Mit der Neufassung der Bestimmung des § 25 Abs. 1 GebAG sollte, wie sich aus den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage ergibt, die in der Judikatur entwickelte Warnpflicht des Sachverständigen im Gesetz ausdrücklich festgeschrieben werden.

Aufgrund dieser Ausführungen war daher der Gebührenanspruch mit S 30.000,- zu begrenzen. Dem Rekurswerber ist entgegenzuhalten, daß grundsätzlich keine Zweifel daran bestehen, daß die Gebühr seinem Arbeits- bzw. Zeitaufwand entspricht (die in den Einwendungen von den Antragstellern monierte mangelnde Nachvollziehbarkeit der 52 Stunden Mühewaltung ist durch die Aufschlüsselung im Rechtsmittel saniert), die Verletzung der dargestellten Warnpflicht hat allerdings unabhängig davon eine entsprechende Kürzung der Gebühren zur Folge.

Daran ändert auch nichts, daß richtigerweise im Beweissicherungsverfahren nur der Befund und nicht das Gutachten zu beauftragen ist, weil im vorliegenden Fall der Sachverständige eben mit Befund und Gutachten beauftragt wurde und der erlegte Kostenvorschuß sich nach dem Beschluß vom 27. 2. 1993 jedenfalls auch auf die Begutachtung bezog.

Nach der Aktenlage kann auch von einer Erweiterung des Gutachtensauftrages keine Rede sein. Der Rekurswerber führt diesbezüglich in seinem Rechtsmittel nicht einmal aus, worin diese Erweiterung bestanden haben soll. Wenn es sich, wie das Erstgericht in seiner Begründung vermeint (ein Aktenvermerk über das allfällig geführte Telefonat wurde nicht angelegt), um die Sanierungsmöglichkeiten und deren Kosten gehandelt hat, ist dem Rekurswerber entgegenzuhalten, daß diese Umstände schon im Beweissicherungsantrag angeführt sind und der Sachverständige um Erstattung von Befund und Gutachten im Sinne dieses Antrages ersucht wurde. Auch dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, daß eine Erweiterung des Auftrages stattgefunden hat, führt doch der Sachverständige selbst auf Seite 2 seines Gutachtens den „Zweck des Gutachtens“ genau entsprechend des Beweissicherungsantrages und somit des Gutachtensauftrages an.

Da den Sachverständigen schon allein aufgrund des aufgetragenen und erlegten Kostenvorschusses von S 15.000,- eine Warnpflicht getroffen hat, kann auch dahingestellt bleiben, ob im Hinblick auf eine Unverhältnismäßigkeit zum Streitwert des Verfahrens der vom Sachverständigen errechnete Schadensbetrag oder die von den Antragstellern vorgenommene Bewertung maßgebend ist.

Insgesamt konnte aus diesen Gründen dem Rekurs nur teilweise Erfolg zukommen. Da der angefochtene Beschluß keine Auszahlungsanordnung enthält, war auch vom Rekursgericht eine solche nicht zu erlassen bzw. abzuändern. Diese bleibt viel-

mehr dem Erstgericht, ebenso wie eine allfällig notwendige Entscheidung nach § 2 GEG vorbehalten.

Die Entscheidung über die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gründet sich auf § 528 Abs. 2 Z 5 ZPO.

- 1. Gehen die vom Sachverständigen zu erwartenden Leistungen erkennbar über den vom Gericht ins Auge gefaßten Kostenaufwand hinaus, trifft den Sachverständigen eine entsprechende Warnpflicht.**
- 2. Die den Sachverständigen treffende Warnpflicht ist Ausfluß des Grundsatzes von Treu und Glauben, der auch im Verfahrensrecht gilt.**
- 3. Ausgehend von dem den Sachverständigen treffenden Sorgfaltsmaßstab (§ 1299 ABGB) ist ihm auch ohne besondere Belehrung die Verletzung der Warnpflicht zum Vorwurf zu machen.**

LG Korneuburg vom 7. März 1995, 25 R 53/95

Mit dem angefochtenen Beschluß sprach das Erstgericht aus, daß dem Sachverständigen für die Erstellung des Gutachtens Kosten von S 816.411,- (Mannstunden für Dipl. Ing., Ing, Sekretariat, Rechenzeiten für EDV-Zentrum und Gutachten einschl. Beilagen, damit wohl gemeint: Schreibkosten) erwachsen seien und wies den Rechnungsführer an, den Betrag (bis auf einen restlichen Kostenvorschuß aus Amtsgeldern) an den Sachverständigen zu überweisen.

Mit der Klage wurden S 23.438,91 und ein mit S 20.000,- bewertetes Feststellungsbegehren geltend gemacht. In der Tagsatzung vom 19. 3. 1991 wurde zur Deckung der voraussichtlichen Kosten der Untersuchungen und Abpumpmaßnahmen ein Kostenvorschuß von S 20.000,- der klagenden Partei auferlegt, der auch eingezahlt wurde.

Die mit den Untersuchungen beauftragte NÖ Umweltschutzanstalt gab mit Schreiben vom 13. Mai 1991 die voraussichtlichen Kosten mit S 5.800,- bekannt. Letztlich wurden die Kosten mit rechtskräftigem Beschluß vom 4. 11. 1991 mit S 2.160,- bestimmt und aus dem erliegenden Kostenvorschuß bezahlt. In der Tagsatzung vom 10. 3. 1992 wurde der Beweisbeschluß ergänzt auf Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens aus dem Fachgebiet Ermittlung Grundwasserströme, ohne daß eine Aufstockung des Kostenvorschusses vorgenommen worden wäre. Daraufhin wurde Univ. Prof. Dr. N. N. zum Sachverständigen bestellt und ersucht, Befund aufzunehmen und ein Gutachten darüber zu erstatten, ob und inwieweit durch das Versickern von FCKW-Stoffen bei der beklagten Partei das Brunnenwasser der Kläger über das gesetzlich zulässige Ausmaß hinaus kontaminiert wurde sowie darüber, ob diese Kontamination der beklagten Partei alleine oder nur teilweise (in welchem Ausmaß) zugeordnet werden könne. Nach zahlreichen Urgezen langte das mit September 1994 datierte Gutachten ein, für das der Sachverständige S 816.411,- verzeichnete, ohne daß der Sachverständige in der Zwischenzeit mit den Parteien oder dem Gericht Rücksprache darüber gehalten hätte, welche Kosten die Durchführung des beschlossenen Sachverständigenbeweises annähernd ausmachen könnte. Sowohl die klagenden Parteien als auch die beklagte Partei äußerten sich zum Gutachten nicht

zu den einzelnen Positionen, sondern insoweit, daß der Sachverständige Gericht und Parteien zu verständigen gehabt hätte, um abzuklären, ob das Gutachten, dessen Kosten in keiner vernünftigen Relation zum Streitwert stünden, dennoch gewünscht werde und beriefen sich auf die Verletzung der Warnpflicht des Sachverständigen. Mehrfach zur Gegenäußerung aufgefordert, erstattete der Sachverständige keine Äußerung.

Die Stattgebung mit dem angefochtenen Beschluß begründete das Erstgericht damit, daß zwar die Warnpflicht des Sachverständigen nicht ausgeübt worden sei, andererseits es den Parteien voll bewußt gewesen sein mußte, daß derartige Ermittlungen „nicht mit Kleinstbeträgen möglich sein werden“ und das Gutachten solange ausständig war, daß es den Parteien jederzeit hätte auffallen müssen, daß zufolge dieses hohen Umfangs und Aufwands entsprechende Tätigkeiten des Sachverständigen erforderlich sind, die Parteien es jedoch „geflissentlich unterlassen haben, Anfragen dahingehend zu stellen, ob die Verzögerung der Gutachtenserstellung auf Säumnis des Sachverständigen oder großen Umfang der Ermittlungen zurückzuführen ist“; der beklagten Partei sei noch vorzuhalten, daß sie schon aus dem Verwaltungsverfahren wisse, daß man sich dort an das vorliegende Gutachten „anhängen“ wolle und das Verfahren schon dort entsprechend umfangreich war.

Gegen diesen Beschluß richten sich die rechtzeitigen Rekurse beider Streitteile wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung; der Rekurs der klagenden Parteien mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die Gebühren des Sachverständigen mit S 43.438,91 bestimmt werden, der Rekurs der beklagten Partei mit dem Antrag, die Kostenhöhe auf „ein angemessenes, den Kostenvorschuß bestenfalls um das Fünffache überschreitendes Maß“ herabzudrücken; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Rekurse sind berechtigt.

Die Warnpflicht des Sachverständigen wird nach herrschender Rechtsprechung (vgl. die jeweils in der Zeitschrift *Der Sachverständige* abgedruckten Entscheidungen SV 1989/2, 21; 1990/2, 22; 1991/1, 22; 1992/2, 22; 1992/4, 24; 1993/3, 30; 1993/4, 26, 27 und 29; 1994/1, 30; 3/43) auf § 25 Abs. 1 GebAG 1975 gestützt. Bestehen Zweifel des Sachverständigen über Umfang und Inhalt des gerichtlichen Auftrags zur Erstattung des Gutachtens, so muß der Sachverständige die Weisung des Gerichtes einholen. Ist der bekanntgegebene Zweck der Untersuchung erreicht, hat der Sachverständige für die darüber hinaus erbrachten Leistungen keinen Gebührenanspruch. Der Sachverständige muß, wenngleich das Gericht den Zweck der Untersuchung möglichst genau anzugeben hat, auch Art und Umfang der von ihm zu erwartenden Leistung abschätzen. Gehen solche über den vom Erstgericht erkennbar ins Auge gefaßten Kostenaufwand hinaus, trifft den Sachverständigen eine entsprechende Warnpflicht (OLG Wien 15 R 138/92, SV 1992/4, 24). Muß der Sachverständige im Zuge seiner Tätigkeit zur Auffassung gelangen, daß der zu dieser Zeit bereits abzusehende Aufwand an Arbeit und Kosten unverhältnismäßig hoch sein wird, muß er dem Gericht als seinem Auftraggeber hievon klar Kenntnis verschaffen. Er darf seine Tätigkeit vor der Erlangung einer Weisung nicht fortsetzen, ohne den Verlust der unverhältnismäßigen Gebühren zu riskieren (OLG Wien, 12 R 248/93, SV 1994/1, 30). Die den Sachverständigen treffende Warnpflicht ist Ausfluß des

Entscheidungen + Erkenntnisse

Grundsatzes von Treu und Glauben, der auch im Verfahrensrecht gilt. Ihm nicht zu entsprechen ist dem Sachverständigen auch ohne besondere Belehrung ausgehend von dem ihn treffenden Sorgfaltsmaßstab (§ 1299 ABGB) zum Vorwurf zu machen. Daß den Parteien (vertretern) klar gewesen hätte sein müssen, daß mit dem erliegenden Kostenvorschuß nicht das Auslangen gefunden werden könne, findet weder im Akteninhalt Deckung, noch können derartige Erfahrungssätze unterstellt werden (OLG Wien 4 R 190/93, SV 1993/4, 26). Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes kann man sich daher im gegenständlichen Fall der Ansicht beider Rekurswerber nicht verschließen, daß der Sachverständige die Warnpflicht verletzt hat. Die letztlich angefallenen Gebühren stehen sowohl zum Streitwert als auch zum Kostenvorschuß in einem tatsächlich exorbitanten Mißverhältnis. Dem Sachverständigen, der im gesamten Verfahren außer seinem Gutachten und Fristerstreckungsanträgen keinerlei Äußerungen abgegeben hat, ist daher die Verletzung seiner Warnpflicht zweifelsfrei vorzuwerfen.

Dann bleibt aber nur noch zu prüfen, auf welches Ausmaß die Gebührenansprüche zu reduzieren sind. Die bisherige Rechtsprechung ist einem Vorschlag wie dem der beklagten Partei, das Fünffache des erliegenden Kostenvorschusses als angemessen anzusehen, noch nicht nähergetreten. Allerdings ist auch eine direkte Relation zwischen Kostenanspruch und Streitwert, wie dies die klagenden Parteien anstreben, bisher nicht zur Lösung der Bewertungsfrage herangezogen worden. Die Rechtsprechung ist bisher vielmehr davon ausgegangen, daß der Sachverständige durch das Unterlassen einer Warnung jenen Teil des Gebührenanspruchs verliert, der die eigene Kostenschätzung unverhältnismäßig übersteigt, oder mangels einer solchen Kostenschätzung denjenigen, der den im Zeitpunkt der Abrechnung der Gutachtertätigkeit erliegenden Kostenvorschuß unverhältnismäßig übersteigt. Dabei wird jeweils eine Verdoppelung des Maßbetrages, nicht aber mehr in Kauf genommen, sodaß die noch tolerierbare und zu billigende Obergrenze die Verdoppelung der im Zeitpunkt der Abrechnung der Gutachtertätigkeit erliegenden Kostenvorschüsse ist (OLG Wien 4 R 190/93, SV 1993/4, 26; OLG Wien 11 R 1173/94, SV 1994/3, 43 ua). Diese Berechnungsmethode ergäbe indes, daß ein S 35.680,- übersteigender Gebührenanspruch zu Unrecht erfolgt; dabei ist aber zu berücksichtigen, daß keiner der Rekurswerber beantragt hat, dem Sachverständigen weniger als S 43.438,91 zuzusprechen. An diese Untergrenze beider Rekursanträge war das Rekursgericht gebunden, weshalb die Gebühr mit S 43.438,91 anzusetzen war. Mehr steht dem Sachverständigen bei richtiger Auslegung seiner Warnpflicht jedenfalls nicht zu.

Kostenersatz findet im Rekursverfahren über Sachverständigengebührenbestimmungen nicht statt (§ 41 Abs. 3 GebAG 1975). Der Ausspruch über die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses beruht auf § 526 Abs. 3, 500 Abs. 2, Z 2, 528 Abs. 2 Z 5 ZPO.

1. Zur Erfüllung der Warnpflicht genügt es, wenn der Sachverständige, der dem Gericht mehrfach über die von ihm in Aussicht genommenen Arbeiten berichtet hat, das Gericht darauf aufmerksam macht, daß der Kostenvorschuß nicht hinreichend sei.

2. Auch wenn das Gericht den Parteien keinen weiteren Kostenvorschuß auferlegt, ist im Sinne des § 25 Abs. 1 GebAG nur wesentlich, daß das Gericht die vom Sachverständigen vorgeschlagene Vorgangsweise gebilligt und auch in der späteren Korrespondenz mit dem Sachverständigen am vorbesprochenen Auftrag zu Befund und Gutachten festgehalten hat.

3. Nach ständiger Judikatur sind die Angaben eines gerichtlich beeideten Sachverständigen über den Zeitaufwand so lange als wahr anzunehmen, als nicht das Gegenteil bewiesen ist. Der Beschwerdeführer müßte zumindest den Anscheinsbeweis erbringen, daß der verzeichnete Zeitaufwand nicht richtig sein könne.

OLG Linz vom 10. Mai 1995, 2 R 75/95

Mit dem angefochtenen Beschluß hat das Prozeßgericht die Gebühren des Sachverständigen für Geologie Dr. N. N. für das am 12. 10. 1994 erstattete Gutachten mit S 179.698,- bestimmt.

Diese Gebührenbestimmung wird, soweit sie den durch Kostenvoranschlag gedeckten Betrag von S 20.000,- übersteigt, von den Klägern mit Rekurs bekämpft. Die Rekursausführungen lassen sich wie folgt gliedern:

a) Der Sachverständige habe gegen seine Warnpflicht verstoßen. Dem Sachverständigen habe bekannt sein müssen, daß zur Deckung seiner Gebühr nur ein Kostenvorschuß von S 20.000,- erlegt wurde. Er hätte, als er dem Gericht und den Parteien beim Lokalaugenschein am 8. 11. 1993 verschiedene Vorbereitungsarbeiten vorschlug, darauf hinweisen müssen, daß sein Zeit- und Kostenaufwand für die vorgeschlagenen Untersuchungen im Kostenvorschuß auf keinen Fall Deckung finden werde. Aus der Bekanntgabe der vom Sachverständigen beabsichtigten Vorgangsweise hätten weder das Gericht noch die Parteien erkennen können, daß dadurch der Kostenvorschuß um das Neunfache überschritten werden würde.

Aus den Akten ist dazu folgendes festzustellen:

Bei einem Lokalaugenschein am 8. 11. 1993 hat der vom Gericht bestellte Sachverständige für Geologie dem Gericht und den Parteien anlässlich einer Begehung des Geländes, bei welcher auch Quellfassungen besichtigt wurden und die Parteien ihre kontroversiellen Standpunkte an Ort und Stelle ausführlich darlegen konnten, die von ihm zur Vorbereitung des Gutachtens geplante Vorgangsweise erläutert. Die Richterinnen faßte dies im Verhandlungsprotokoll wie folgt zusammen:

„Der Sachverständige wird die Grundstücke, die im Eigentum der Beklagten stehen, anhand von Plänen feststellen bzw. durch Auskünfte vom Vermessungsamt. Die Kläger werden allenfalls vorhandene Fotos, Rechnungen über die Aushebung von Grube und allenfalls auch über den Bau dieser Anlage binnen drei Wochen vorlegen.

Der Sachverständige wird eine genaue Vermessung des Geländes vornehmen und eine Skizze herstellen, in der die heute protokollierten Quellfassungen bzw. Behälter eingezeichnet wer-

den. Er wird auch Fotos herstellen, um die Lage zu verdeutlichen. Er wird auch versuchen, allenfalls vorhandene Drainagepläne beizuschaffen. Sollten solche Pläne nicht aufgefunden werden, wird er anhand der heute gemachten Angaben des Erstbeklagten die entsprechenden Punkte auf der Skizze vermerken.

Der Sachverständige wird ersucht, bei dieser Vermessung bzw. Absteckung der Drainagepunkte die Streitteile beizuziehen.

Der Sachverständige gibt dazu an, daß diese Messungen, die auch geologische und hydrologische Messungen und Versuche einschließen, er in nächster Zeit durchführen wird, solange dies der Boden zuläßt. Es könnte aber sein, daß auch noch Messungen im Frühjahr erforderlich sind.“

Am 22. 4. 1994 antwortete der Sachverständige dem Gericht auf dessen schriftliche Anregung, ob die Untersuchungen auch auf eine Senkgrube ausgedehnt werden sollten, und anderem wie folgt:

„Derzeit bin ich mit einer Untersuchung zur Austragung der Gülle befaßt und möchte die Ausbringung der Jauche im Frühsommer bzw. Sommer auf ihre Auswirkungen im Wasser überprüfen.“

Am 23. 6. 1994 schrieb der Sachverständige an das Gericht: „Die zeitliche Abfolge der gegenständlichen Untersuchung betreffend erlaube ich mir mitzuteilen, daß die hydrogeologische Beweissicherung zur Beurteilung der künstlich erschlossenen Quellabflüsse nach Erhalt der Ganglinie im August dieses Jahres abgeschlossen wird.“

Die Düngung bzw. die Ausbringung der Gülle im kritischen Bereich oberhalb der Wasserfassung ist nach der Ernte im August zu erwarten. Etwa zwei bis drei Wochen nach Ausbringung der Gülle werden Wasserproben zur bakteriologischen Untersuchung entnommen. Zu diesem Zeitpunkt kann dann die Liste der offiziellen Niederschlagsdaten vom Amt der oberösterreichischen Landesregierung beantragt werden, wonach das Gutachten abgeschlossen wird. Dies wäre demnach für die zweite Septemberhälfte dieses Jahres zu erwarten.“

Am 29. 9. 1994 forderte das Gericht den Sachverständigen auf, das Gutachten auf der Basis der bis jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu erstellen (also ohne Senkgrubenuntersuchung). Am 12. 10. 1994 erstattete der Sachverständige sein schriftliches Gutachten (40 Schreibmaschinenseiten, zahlreiche Pläne, Hilfsbefunde, Fotodokumentation). In der am 25. 10. 1994 nachgereichten Honorarnote erläuterte der Sachverständige die von ihm erbrachten Leistungen und schlüsselte seinen Zeitaufwand für die hydrogeologische Untersuchung nach Tagen und Stunden auf. Über Aufforderung durch den Vorsitzenden des Rekursgerichtes hat der Sachverständige auch seine unter den Punkten 3, 4, 5, 7 und 8 in Rechnung gestellten Leistungen nach Tagen aufgeschlüsselt.

Die von den Rekurswerbern ins Treffen geführte Warnpflicht des Sachverständigen wurde mit der Novelle BGBl. 1994/623 im GebAG gesetzlich verankert. Diese gesetzliche Regelung findet allerdings nach den Übergangsbestimmungen des zitierten Gesetzes auf den gegenständlichen Fall noch keine Anwendung, da der Sachverständige bereits vor dem 1. 1. 1995 vom Gericht bestellt worden ist. Dennoch hat die Rechtsprechung schon vor dem Inkrafttreten der Novelle 1994 in konkreten Fällen dem jeweiligen Sachverständigen eine Verletzung der Warn-

pflicht hinsichtlich der voraussichtlichen Höhe seines Honorars angelastet, wenn der Sachverständige erkennen hatte können, daß weder Gericht noch Parteien annähernd mit dem in Rechnung gestellten Leistungsaufwand rechnen hätten müssen. Auch wenn diese Judikatur nicht einheitlich war (vgl. Besprechung Krammer der Entscheidung SV 1/1993, 29) – dies führte letztlich zur Novelle 1994 des GebAG – so lag ihr doch ein Konsens der Rechtsmittelgerichte dahin zugrunde, daß sich der Sachverständige seiner Pflicht bewußt sein müsse, im Zweifelsfall eine Weisung des Gerichtes über den Umfang des Auftrages einzuholen (vgl. die im Heft SV 4/1993 zusammengefaßte Judikatur, weiters SV 1/1994, 30).

Daß sich der Sachverständige Dr. N. N. dieser Pflicht bewußt war, ergibt sich hinreichend aus der oben auszugsweise zitierten Korrespondenz mit dem Gericht. Es ist ihm daher auch zu glauben, wenn er in seiner ausführlichen Stellungnahme vom 26. 4. 1995 an das Rekursgericht folgende Aussagen macht: „Im Zuge der Tagsatzung vom 8. 11. 1993 wurde seitens des Gerichtes die Meinung geäußert, daß der Kostenvorschuß nicht hinreichend wäre, was ich bejahte.“ „Seitens des Gerichtes wurde mir gegenüber bereits erklärt, daß der Kostenvorschuß, der lediglich eine Deckung für drei Arbeitstage bedeutete, nicht kostendeckend sein könne“ (Seite 16). Wenn auch das Protokoll der Streitverhandlung vom 8. 11. 1993 dazu nichts hergibt und die Richterin nicht mehr befragt werden kann – sie ist in der Zwischenzeit aus dem Justizdienst ausgeschieden – so hat das Rekursgericht umsoweniger Bedenken gegen die Richtigkeit dieser Darstellung des Sachverständigen, als der im Streitverhandlungsprotokoll festgehaltene Vorschlag des Sachverständigen, welche Untersuchungen, Vermessungen, Beobachtungen etc. er seinem Gutachten zugrunde legen wolle und müsse, dem Protokoll zufolge damals keinen Einwänden der Parteien begegnet ist. Daß der vorgeschlagene Leistungskatalog nicht einmal zur Hälfte im Kostenvorschuß von S 20.000,- Deckung finden könne, mußte jedenfalls auch den Parteien klar sein. Nicht zielführend ist in diesem Zusammenhang die Meinung der Rekurswerber, es wäre in diesem Fall das Gericht verpflichtet gewesen, den Klägern unverzüglich einen weiteren Kostenvorschuß zur Deckung der Kosten vorzuschreiben. Auch wenn man dieser Meinung beipflichtet, so kann der darin verpackte Vorwurf an das Gericht nicht zur Minderung der Sachverständigengebühr führen: Das Gericht hat die vom Sachverständigen vorgeschlagene Vorgangsweise gebilligt und auch in der späteren Korrespondenz mit dem Sachverständigen am vorbesprochenen Auftrag zu Befund und Gutachten festgehalten. Mit Recht stützt daher der Sachverständige seinen Honoraranspruch auf § 25 Abs. 1 erster Halbsatz GebAG.

b) Der Höhe nach bekräfteln die Rekurswerber, daß der Sachverständige in den Punkten 3 und 4 seiner Honorarnote den ihm erteilten Auftrag dadurch überschritten habe, daß er nicht die beim Amt der OÖ. Landesregierung aufliegenden Pläne heranzog, sondern eigene Vermessungen durchführte. Dieser Vorwurf läßt sich in den Akten nicht nachvollziehen. Beim gerichtlichen Lokalaugenschein am 8. 11. 1993 hat der Sachverständige ausdrücklich angekündigt, daß er eine genaue Vermessung des Geländes vornehmen werde. Von Plänen des Amtes der OÖ. Landesregierung war laut Protokoll nicht die Rede und ist auf solche Pläne auch seitens der Kläger nicht hingewiesen worden.

c) Schließlich verneinen die Rekurswerber, daß die Anzahl der vom Sachverständigen verzeichneten Stunden viel zu hoch sei; der Sachverständige habe so viele Stunden verrechnet, daß sich sein Leistungsaufwand unter Annahme eines Achtstunden-Arbeitstages gerafft auf ein ganzes Monat erstrecke; das sei völlig unglaubwürdig und stehe in keinem Verhältnis zu der vom Sachverständigen erbrachten Leistung.

Dazu ist wiederum auf die vom Vorsitzenden des Rekursgerichtes veranlaßte ausführliche Stellungnahme des Sachverständigen zu verweisen. Der Sachverständige hat nunmehr alle von ihm erbrachten Leistungen zeitlich derart aufgeschlüsselt, daß vom Rekursgericht überprüft werden konnte, ob Doppelrechnungen stattgefunden haben; das ist aber nicht der Fall. Daß sich der Sachverständige bei der Addition der unter Punkt 2 seiner Honorarnote verzeichneten Stunden um fünf Stunden zu seinem Nachteil verrechnet hat, beschwert jedenfalls nicht die Rekurswerber und belastet in keiner Weise die Glaubwürdigkeit des Sachverständigen, was die von ihm erbrachten Leistungen anlangt. Es ist zu berücksichtigen, daß sich der Leistungsaufwand des Sachverständigen auf einen Zeitraum von rund zehn Monaten aufteilt, sodaß die Argumentation der Rekurswerber ihre scheinbare Griffigkeit einbüßt, zumal der Sachverständige an zahlreichen Tagen nicht nur acht sondern, was bei einem Freiberufler glaubhaft ist, zehn Stunden gearbeitet hat. Es ist ständige Judikatur, daß die Angaben eines gerichtlich beeideten Sachverständigen über den Zeitaufwand so lange als wahr anzunehmen sind, als nicht das Gegenteil bewiesen ist (vgl. E 27 zu § 34 GebAG MGA²); das Rekursgericht hätte sich zumindest die Erbringung eines Anscheinsbeweises durch die Rekurswerber erwartet, daß der verzeichnete Zeitaufwand nicht richtig sein könne. Die vom Sachverständigen verzeichneten Leistungen wurden im Rahmen des gerichtlichen Begutachtungsauftrages erbracht und beim Lokalaugenschein am 8. 11. 1993 ausführlich vorbesprochen. Dem Rekurs kann daher auch in diesem Punkt kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung: Zur Vorjudikatur zur **Warnpflicht** des Sachverständigen vgl. SV 1994/3, 43 und die in der Anmerkung zu dieser Entscheidung angeführte Rechtsprechung.

Obgleich die vier oben abgedruckten Entscheidungen noch zur Rechtslage vor der GebAG-Novelle 1994, BGBl 1994/623, ergangen sind, zeigen sie sehr eindrucksvoll die **große Bedeutung** dieser Sachverständigenpflicht. In diesem Zusammenhang ist auch auf die nunmehr aus § 3 GEG 1962 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 GebAG je in der Fassung der GebAG-Novelle 1994 abzuleitende **Amtspflicht der Gerichte** hinzuweisen, den Parteien – soweit sie nicht Verfahrenshilfe genießen – in bürgerlichen Rechtssachen die Sachverständigengebühren **dekkende Kostenvorschüsse** aufzutragen.

Die unabweisliche Notwendigkeit, vor allem zur **Wahrung des rechtlichen Gehörs** des Sachverständigen das **Rechtsmittelverfahren mehrseitig** zu gestalten (vgl. § 41 Abs. 1 GebAG in der Fassung der GebAG-Novelle 1994), belegt die Entscheidung des Landesgerichtes Korneuburg vom 7. März 1995, 25 R 53/95. In dieser Entscheidung wurden die dem Sachverständigen vom Erstgericht antragsgemäß zuerkannten Gebühren von S 816.411, – ohne jede Anhörung des Betroffenen (wie in § 41 GebAG alte Fassung vorgesehen) – auf S 43.438,91 gekürzt.

Harald Krammer

Gerichtlicher Auftrag (§ 25 Abs. 1 GebAG) – inhaltliche Richtigkeit und Brauchbarkeit

1. **Schlüssigkeit, Beweiskraft, Nachvollziehbarkeit, Tauglichkeit, inhaltliche Richtigkeit und dergleichen sind keine Voraussetzungen des Gebührenanspruchs.**

2. **§ 25 Abs. 3 GebAG stellt nicht auf eine inhaltliche Unvollständigkeit, sondern auf eine verfahrensrechtliche Unvollendetheit der Sachverständigentätigkeit ab. Nur wenn ein Gutachten völlig unbrauchbar ist, daß eine Erfüllung des gerichtlichen Auftrags gar nicht zu erkennen ist, dürfen Gebühren nicht zugesprochen werden.**

OLG Linz vom 13. April 1995, 2 R 74/95

Nach Einholung verschiedener Gutachten über die Verletzungsfolgen der Klägerin hielt diese in ihrer Äußerung zu dem zuletzt eingeholten Sachverständigengutachten ihren Antrag auf Einholung eines computertomographischen Befundes aufrecht und beantragte hierfür einen Facharzt für Radiologie. Anhand dieser computertomographischen Befunde sollten dann die Gutachter ihre Gutachten ergänzen bzw. erörtern. Das Erstgericht bestellte sodann DDr. N.N. Facharzt für Radiologie, zum Sachverständigen mit dem Auftrag, Befund und Gutachten zu den Verletzungsfolgen der klagenden Partei zu erstatten. Der Sachverständige erstattete ein radiologisches Gutachten. Als Grundlagen dienten ihm Röntgenaufnahmen des UKH-Linz vom 21. 9. 1993. Eine computertomographische Untersuchung wurde nicht vorgenommen. Die Gebühren für dieses Gutachten wurden vom Erstgericht am 16. Februar 1995 mit S 5.672,- bestimmt und der Rechnungsführer angewiesen, diesen Betrag aus dem Kostenvorschuß der klagenden Partei an den Sachverständigen zu bezahlen. Dieser Auftrag wurde vom Rechnungsführer vollzogen. Begründet wurde der Beschluß damit, daß das Gutachten dem erteilten Auftrag entspreche und die verzeichneten Gebühren angemessen wären.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der rechtzeitige Rekurs des Beklagten mit dem Antrag, die angefochtene erstinstanzliche Entscheidung dahin abzuändern, daß der Sachverständige DDr. N.N. für die Erstellung eines radiologischen Gutachtens vom 10. 1. 1995 keine Gebühr erhält. Hilfsweise wird eine Abänderung dahingehend begehrt, daß die Gebühren nicht aus dem Kostenvorschuß der klagenden Partei überwiesen werden mögen, weil die klagende Partei ein solches Gutachten nicht beantragt habe.

Soweit sich die Rekurswerberin gegen die Bestimmung der Sachverständigengebühren ausspricht, kommt dem Rekurs keine Berechtigung zu.

Von der Rekurswerberin wird ein Gebührenanspruch des Sachverständigen dem Grunde nach bestritten, weil der Sachverständige den gerichtlichen Auftrag nicht erfüllt habe. Er hätte lediglich einen computertomographischen Befund zu erstellen gehabt. Statt dessen habe er nach Einsicht in die alten Röntgenbilder lediglich ein Aktengutachten erstellt. Dieses sei wertlos und führe zur Klärung der medizinischen Frage keinen Schritt weiter.

Nach § 25 Abs. 1 GebAG richtet sich der Anspruch auf die Gebühr eines Sachverständigen nach dem diesem erteilten gerichtlichen Auftrag. Die Anspruchsvoraussetzungen für die Sachverständigengebühr sind daher gegeben, wenn der Sachverständige ein Gutachten im Sinne des gerichtlichen Auftrags erstattet. Die Schlüssigkeit, Beweiskraft, Nachvollziehbarkeit, Tauglichkeit, inhaltliche Richtigkeit und dergleichen des Gutachtens sind hingegen nicht Voraussetzung für einen Gebührenanspruch (5 R 90, 91/86 OLG Linz, 2 R 352/88 OLG Linz uva). Gemäß § 25 Abs. 3 GebAG hat der Sachverständige keinen Gebührenanspruch, wenn seine Tätigkeit aus seinem Verschulden unvollendet geblieben ist. Aus dem Wortlaut dieser Norm geht klar hervor, daß sie nicht auf eine inhaltliche Unvollständigkeit, sondern auf eine verfahrensrechtliche Unvollständigkeit der Sachverständigentätigkeit abstellt. Eine allfällige inhaltliche Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit des Gutachtens steht der mangelnden Vollendung iSd § 25 Abs. 3 GebAG nicht gleich (SV 3/1985, 5). Ob also das Gutachten für die im Verfahren relevanten Fragen eine ausreichende Grundlage bietet, ist im Gebührenbestimmungsverfahren nicht zu beurteilen und zu entscheiden. Nur dann, wenn ein Gutachten völlig unbrauchbar in dem Sinne wäre, daß eine Erfüllung des Auftrages des Erstgerichtes gar nicht zu erkennen wäre, dürften Gebühren nicht zugesprochen werden (SV 2/1982, 25 u. a.). Davon kann aber im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Dem Sachverständigen wurde am 19. Oktober 1994 aufgetragen, Befund und Gutachten zu den Verletzungsfolgen der klagenden Partei zu erstatten. Gemäß dieser Vorgabe wurde das Gutachten aus radiologischer Sicht erstellt. Der Einwand der Rekurswerberin, der Sachverständige hätte lediglich bzw. insbesondere einen computertomographischen Befund zu erstellen gehabt, deckt sich schlichtweg nicht mit dem gerichtlichen Auftrag. Ohne daß daher auf die Einwände, die die Rekurswerberin gegen Befund und Gutachten erhebt, im einzelnen noch einzugehen wäre, ist daher zu konstatieren, daß der Sachverständige durch seine Tätigkeit die Voraussetzung für die Entstehung der Gebühr geschaffen hat.

Der erstinstanzliche Zuspruch der Gebühr der Höhe nach blieb von der Rekurswerberin unbekämpft.

Dem weiteren Einwand der Rekurswerberin, wonach die Gebühr des Sachverständigen nicht aus dem von der klagenden Partei erlegten Kostenvorschuß ausbezahlt sei, mangelt es bereits an der Beschwer:

In dem angefochtenen Beschluß vom 16. Februar 1995 wurden nicht nur die Kosten des Sachverständigen mit S 5.672,- bestimmt, sondern zugleich auch der Rechnungsführer angewiesen, diesen Betrag aus dem Kostenvorschuß der klagenden Partei auf das Konto des Sachverständigen zu überweisen. Diese Anweisung wurde vom Rechnungsführer auch sofort vollzogen (ARP 6820/95). Der Sachverständige hat sohin die Gebühr für sein Gutachten bereits erhalten. Das Gebührenanspruchsgesetz kennt nur zwei Fälle, in denen der Sachverständige bereits erhaltene Beträge zurückzahlen hat. Zum einen wenn die Gebühr vor ihrer rechtskräftigen Bestimmung gezahlt wird und durch eine Rechtsmittelentscheidung herabgesetzt wird, zum anderen, wenn der dem Sachverständigen gezahlte Vorschuß die rechtskräftig bestimmte Gebühr übersteigt (§ 42 Abs. 3 GebAG). Mangels gesetzlicher Voraussetzung kann daher vom Sachverständigen die Zurückzahlung des von ihm bereits vereinnahmten Sachverständigenhonorars nicht ver-

langt werden. Sohin ist das Rechtsschutzinteresse der Rekurswerberin durch den Vollzug der Auszahlungsanordnung weggefallen, sodaß in diesem Punkt der Rekurs zurückzuweisen war.

Keine aufschiebende Wirkung der Berufung gegen einen Entziehungsbescheid

1. Der Berufung gegen einen Entziehungsbescheid kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 11 SDG).
2. Der Antrag des Berufungswerbers, seinem Rechtsmittel aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, ist zurückzuweisen.
3. Gegen § 11 SDG bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken.
4. Gegen einen rechtskräftigen Entziehungsbescheid kann die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 69 AVG beantragt werden.

VwGH vom 15. Dezember 1994, 94/19/0015 und 0810-10

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid (vom 29. März 1993) in dem Recht verletzt, daß seiner gegen den erstinstanzlichen Entziehungsbescheid erhobenen Berufung bei Vorliegen der Voraussetzungen aufschiebende Wirkung zuerkannt werde. Er bringt hiezu in seiner mit dem Schriftsatz vom 11. April 1994 ergänzten Beschwerde im wesentlichen vor, die belangte Behörde hätte über seinen Antrag meritorisch entscheiden müssen. Im Sachverständigen- und Dolmetschergesetz sei keine Bestimmung vorhanden, die eine Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ausschließen würde. Die im § 11 leg. cit. getroffene Regelung sei in Verbindung mit § 64 AVG zu betrachten. Es sei „unerklärlich“ und „unlogisch“, warum in einem Verfahren nach dem SDG die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ausgeschlossen sein sollte.

Die Ausführungen der Beschwerde sind nicht geeignet, diese zum Erfolg zu führen:

Dem Beschwerdeführer ist mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch vom 24. Februar 1993 die Eigenschaft als allgemein beeideter gerichtlicher Dolmetscher für die türkische Sprache entzogen worden. Gemäß § 11 SDG (Bundesgesetz über den allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen und Dolmetscher, BGBl. Nr. 137/1975) steht dem Sachverständigen – und unter Bedachtnahme auf § 14 leg. cit. auch dem Dolmetscher – gegen einen derartigen erstinstanzlichen Entziehungsbescheid die Berufung an den Präsidenten des Oberlandesgerichtes zu. Nach dem unmißverständlichen Wortlaut des nachfolgenden Satzes in § 11 leg. cit. hat diese Berufung keine aufschiebende Wirkung.

Die Ausführungen der Beschwerde müssen bereits an diesem Gesetzeswortlaut scheitern. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann die allgemeine Regelung des § 64 Abs. 1 AVG über die aufschiebende Wirkung einer Berufung in

Entscheidungen + Erkenntnisse

einem Entziehungsverfahren nach dem SDG deshalb nicht zur Anwendung gelangen, weil diese Wirkung gerade durch die besondere Verwaltungsvorschrift des § 11 leg. cit. ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Art 11 Abs. 2 B-VG räumt dem Gesetzgeber die Kompetenz ein, in einzelnen Gebieten der Verwaltung (von den einheitlichen Vorschriften) abweichende Regelungen zu erlassen, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind. Der Marteriengesetzgeber des SDG hat die Inanspruchnahme dieser Kompetenz für eine vom AVG abweichende Regelung der aufschiebenden Wirkung einer Berufung in den Gesetzesmaterialien (1335 BlgNR XIII. GP, 11) damit begründet, daß die Gerichtsbarkeit ein vordringliches Interesse an Sachverständigen habe, die über jeden Verdacht erhaben sind.

Auf dem Boden dieser Rechtslage, wonach die aufschiebende Wirkung einer Berufung gesetzlich ausgeschlossen ist, kann der belangten Behörde nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie den gegen die gesetzliche Regelung verstoßenden Antrag des Beschwerdeführers zurückgewiesen hat.

Hinsichtlich der neuerlich vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Bestimmung des § 11 SDG – die vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt werden – wird auf den Beschluß des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Dezember 1993 verwiesen, mit dem dieser die Behandlung der Beschwerde abgelehnt hat.

Da die behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war diese Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Damit erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag des Beschwerdeführers, dieser Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Der Beschwerdeführer erachtet sich weiters durch den angefochtenen Bescheid (vom 4. August 1993) im Recht auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 69 AVG verletzt. Er bringt hierzu im wesentlichen vor, die belangte Behörde hätte allein die als Wiederaufnahmegrund geltend gemachte Bestätigung des Postbeamten zu prüfen gehabt. Sie habe aber bereits das erst im wiederaufzunehmenden Berufungsverfahren notwendig werdende Ermittlungsverfahren durchgeführt, auf diesem Wege unerlaubte Ermittlungsergebnisse gewonnen und im angefochtenen Bescheid verwertet. In Ansehung dieses unerlaubten Ermittlungsverfahrens habe die belangte Behörde den Grundsatz der Trennung von Justiz und Verwaltung verletzt, das Vorbringen des Beschwerdeführers bzw. die von ihm beigelegte Bestätigung des Postbeamten ignoriert, das Parteiengehör verletzt und mangelhafte Ermittlungen sowie eine „falsche“ Beweiswürdigung vorgenommen. Die belangte Behörde habe ihm vorgeworfen, daß er verzogen und nicht erreichbar sei. Nun habe der Zusteller aber zugegeben, daß ihm insoweit ein Fehler unterlaufen sei.

Das Beschwerdevorbringen ist nicht geeignet, die Beschwerde zum Erfolg zu führen:

Der Beschwerdeführer hat am 24. Mai 1993 bei der belangten Behörde die Wiederaufnahme seines mit Bescheid vom 29. April 1993 abgeschlossenen Berufungsverfahrens beantragt und sich dabei auf eine Erklärung des Zustellers A gestützt.

Dieser Erklärung ist zu entnehmen, daß die Vermieterin RfF über den am 9. April 1993 nicht angetroffenen Empfänger (damit gemeint: der Beschwerdeführer) gegenüber dem Zusteller

geäußert habe, der Beschwerdeführer sei zur Zeit – auf unbestimmte Zeit – in Wien; statt eines Vermerkes „zur Zeit nicht anwesend“ habe der Zusteller jedoch irrtümlich den Fehlbericht „verzogen“ erstattet. Der Beschwerdeführer habe von diesem Irrtum des Zustellers am 6. Mai 1993 erstmals Kenntnis erlangt. Die Behörde sei somit aufgrund einer unrichtigen Tatsache davon ausgegangen, daß er verzogen sei.

Gemäß § 69 Abs. 1 Z. 2 AVG ist dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und neue Tatsachen oder Beweismittel hervorkommen, die im Verfahren ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten und allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens voraussichtlich einen im Hauptinhalt des Spruches anderslautenden Bescheid herbeigeführt hätten. Da zu den Voraussetzungen der Wiederaufnahme des Verfahrens nach dieser Bestimmung nicht nur das Hervorkommen neuer Tatsachen oder Beweismittel zählt, sondern auch, daß diese voraussichtlich zu einem in der Hauptsache anderen Spruch führen würden, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob durch die vom Beschwerdeführer als Wiederaufnahmegrund geltend gemachte Erklärung des Zustellers neue Tatsachen oder Beweismittel im Sinne der zitierten Bestimmung hervorgekommen sind.

Das Rechtsmittelverfahren über das Entziehungsverfahren – dessen Wiederaufnahme vom Beschwerdeführer beantragt wurde – hatte den Entziehungsgrund des § 2 Abs. 2 Z. 1 lit. g SDG zum Gegenstand. Über die vom Beschwerdeführer gegen den sein Entziehungsverfahren abschließenden Bescheid erhobene Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 25. August 1994, Zl. 94/19/0380, im Sinne der Abweisung der Beschwerde zu Recht erkannt.

Der Beschwerdeführer hat weder in seinem Wiederaufnahmeantrag noch in seiner Beschwerde dargelegt, warum die von ihm als Wiederaufnahmegrund geltend gemachte Erklärung des Zustellers, aus der sich jedoch nicht ergibt, daß er sich im relevanten Zeitraum gewöhnlich in Vorarlberg aufgehalten hätte, alleine oder wenigstens in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens geeignet sein sollte, zu einem in der Hauptsache anderen Spruch zu führen. Denn diese Erklärung des Zustellers würde nur den Zustellvorgang vom 9. April 1993 betreffen und hätte daher für den Spruch (bzw. die tragende Begründung) des das Entziehungsverfahren des Beschwerdeführers abschließenden Bescheides keine Relevanz.

Der belangten Behörde kann daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie im Ergebnis dem Wiederaufnahmeantrag mit der Begründung nicht stattgegeben hat, daß das vom Beschwerdeführer beigebrachte Beweismittel keine andere Entscheidung in der Hauptsache hätte herbeiführen können.

Bei diesem Ergebnis kann den gerügten Verfahrensfehlern aber Wesentlichkeit nicht mehr zukommen, wobei der Beschwerdeführer auch nicht darzulegen vermag, inwieweit die belangte Behörde bei deren Vermeidung zu einem anderen Bescheid gelangt wäre.

Da sich somit auch diese Beschwerde als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Von der vom Beschwerdeführer beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

Hauptverband der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs

1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5

Tel. (0222) 405 45 46

Brandhofseminar 1995

In der Zeit vom 21. bis 23. April 1995 fand das schon zur guten Tradition gehörende 5. Fortbildungsseminar des Hauptverbandes der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs im Sporthotel Brandhof in Saalfelden statt. Das Seminar stand unter der sachkundigen Leitung des Präsidenten des Hauptverbandes Dipl. Ing. Dr. Matthias **RANT**.

Am Freitag, den 21. 4. 1995, referierte zunächst der Syndikus des Hauptverbandes Senatspräsident des OLG Dr. Harald **KRAMMER** über die **GebAG-Novelle 1994** und gab wichtige Hinweise für Sachverständige. Dabei wurden erste Streitfragen auf Grund der neuen Rechtslage erörtert und von den Teilnehmern eingehend diskutiert.

Anschließend berichtete der Senatspräsident des OLG Dr. Jürgen **SCHILLER** über den letzten Stand der Überlegungen zu einer österreichweiten Empfehlung betreffend den **Kapitalisierungszinsfuß nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz**. An der von allen Seminarteilnehmern sehr engagiert geführten Diskussion beteiligte sich vor allem auch Vizepräsident Dipl. Ing. Josef **SATZINGER**, der sehr überzeugend dafür eintrat, daß der Hauptverband ehestens nach den langen und sehr sorgfältig geführten Beratungen der maßgebenden Fachleute eine Empfehlung zum anzuwendenden Kapitalisierungszinsfuß publizieren sollte. Niemand, der Dipl. Ing. **SATZINGER** bei diesem Seminar agieren sah und mit ihm am nächsten Tag seinen 75. Geburtstag feierte, hätte damals daran gedacht, daß uns dieser so aktive Mitsprecher für die Anliegen der Sachverständigen so bald für immer verlassen sollte!

Der 22. 4. 1995 war der Erörterung der **Gesamtreform des Enteignungsrechts** gewidmet. O. Univ. Prof. Dr. Peter **RUMMEL**, der einen Diskussionsentwurf für ein neues Bundesenteignungsgesetz vorgelegt hatte, hielt das Grundsatzreferat. In einer Podiumsdiskussion leisteten Sektionsleiter Generalanwalt Dr. Peter **REINDL** (BMJ), MR Dr. Walter **NEUHAUS** (BMfWA), OK Dr. Alexander **FUNK** (BMföWuV), Senatsrat i. R. Dipl. Ing. Rainer **MÖCKEL** (Berlin), Dr. Peter **RUTH** (Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern) und der Diskussionsleiter Präsident Dipl. Ing. Dr. Matthias **RANT** wertvolle Beiträge.

Wichtige Anregungen kamen aber auch in der Publikumsdiskussion von den Seminarteilnehmern (Vertreter der Rechtsanwalts- und Notariatskammern, der Landwirtschaftskammern, der Ämter der Landesregierung, Sachverständige, Richter etc.)

Am Sonntag, den 23. 4. 1995, sprach OAR Günther **APFELHALER**, Leiter der Abteilung für Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz, zu den Themen „**Nutzwertgutachten** und Nutzwertfestsetzung im Lichte des neuen Rechts“ sowie „Der Sachverständige und seine Funktion bei der Bestimmung des Richtwertmietzinses nach § 16 Abs. 2-4 MRG“. Auch an diese Vorträge schloß sich eine lebhaftige Diskussion.

Daß das 5. Brandhofseminar wieder zu einem **vollen Erfolg** wurde und allen Teilnehmern wichtige Erkenntnisse vermittelte, ist aber dem Organisator und überaus umsichtigen Betreuer dieser Veranstaltung, dem Vizepräsidenten des Hauptverbandes und Vorsitzen-

den des Landesverbandes Oberösterreich und Salzburg Dr. Oswald **KRATOCHWILL**, zu verdanken, der unermüdlich für einen reibungslosen Seminarablauf und das Wohlbefinden der Seminarteilnehmer gesorgt hat.

Harald Krammer

Landesverband für Wien, Niederösterreich und Burgenland

1010 Wien, Doblhoffgasse 3/5

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

Grundseminar für Sachverständige

Themen: Sachverständigenbeweis – Gerichts- und Privatgutachten – Gerichtsorganisation und Gerichtsverfahren – Eintragungsverfahren – Verhalten vor Gericht – Schadensanalyse – Aufbau eines Gutachtens – Schiedswesen – Werbung – Haftung des Sachverständigen – Sachverständigengebühren – Rechtskunde für Sachverständige

Folgende Termine stehen zur Auswahl:

Mittwoch, 13. September und Donnerstag, 14. September 1995, Mittwoch, 11. Oktober und Donnerstag, 12. Oktober 1995, Mittwoch, 15. November und Donnerstag, 16. November 1995, jeweils von 9.00 bis ca. 18.00 Uhr.

Vortragende: Dr. Harald **KRAMMER**, Senatspräsident des OLG Wien, Mag. Dr. Ernst **SCHÖDL**, Richter des ASG Wien

Tagungsort: Berghotel Tulbinkogel, 3001 Mauerbach bei Wien

Preis: inklusive zweier Mittagessen, umfangreicher Skripten sowie der 20%igen MwSt.

S 4.400,- für Nichtmitglieder

S 3.630,- für Mitglieder des Landesverbandes

WIR MÖCHTEN BESONDERS DARAUF HINWEISEN, DASS FÜR **ÄRZTE** NUR DER ERSTE TAG DES SEMINARS VON INTERESSE IST, UND DAHER AUCH JEWEILS NUR DER HALBE PREIS IN RECHNUNG GESTELLT WIRD.

Anmeldungen für dieses Seminar sind nur **schriftlich** an das Sekretariat des Landesverbandes zu richten. **Wir weisen darauf hin, daß die Anmeldungen der Reihe nach entgegen genommen werden, da die Teilnehmerzahl beschränkt ist!**

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

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

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

Sachverständigenrundseminar für Ziviltechniker

Themen: Gerichts- und Privatgutachten – Schadensanalyse – Schemata für Gutachten im Zivil- und Strafprozeß – Schiedswesen – Verhalten vor Gericht – Sachverständigengebühren – Haftung des Sachverständigen – Beweissicherung – Rechtskunde

Vortragende: Dr. Harald KRAMMER, Senatspräsident des OLG Wien, Dipl.-Ing. Dr. Stephan FULD, Zivilingenieur für Bauwesen

Termin: Donnerstag, 23. November und Freitag, 24. November 1995, jeweils von 9.00 bis ca. 18.00 Uhr

Tagungsort: Berghotel Tulbinkogel, 3001 Mauerbach bei Wien

Preis: inklusive zweier Mittagessen, umfangreicher Skripten sowie der 20%igen MwSt.

S 4.400,- für Nichtmitglieder
S 3.630,- für Mitglieder des Landesverbandes

Anmeldungen für dieses Seminar sind nur **schriftlich** an das Sekretariat des Landesverbandes zu richten.

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

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

Dieses Seminar ist für Ziviltechniker, die an einer Eintragung in die Liste der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen interessiert sind; Ziviltechniker, die bereits in der Sachverständigenliste eingetragen sind, die aber ihr Wissen um das gerichtliche Sachverständigenwesen auffrischen oder vertiefen wollen.

Landesverband für Oberösterreich und Salzburg

4020 Linz, Robert-Stolz-Straße 12

Tel. (0732) 66 22 19

Grundseminar für Sachverständige

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

Tagungsort: Landwirtschaftskammer f. OÖ, 4020 Linz, Auf der Gugl 3

Termin: Samstag, 25. November und Sonntag, 26. November 1995, jeweils von 9.00 bis 17.00 Uhr

Tagungsort: Seminarhotel Gasthof Seebrunn, 5302 Henndorf am Wallersee, Fenning 7 a, Tel. 06214/242-0

Termin: Samstag, 23. September und Sonntag, 24. September 1995, jeweils 9.00 bis ca. 17.00 Uhr

Seminarleiter: Dr. Helmut HUBNER, Senatspräsident des OLG Linz

Kosten: S 4.440,- inkl. MwSt., 2 Mittagessen und Skripten (für Mitglieder und Anwärter des LV: S 3.600,-)

Anmeldung bitte nur schriftlich an das Büro des Landesverbandes, 4020 Linz, Robert-Stolz-Straße 12.

Die Anzahl der Teilnehmer ist beschränkt! **Die Anmeldungen gelten ab Einzahlung des Seminarbeitrages und werden in der eingegangenen Reihenfolge berücksichtigt.**

Sollten Sie übernachten wollen, wenden Sie sich bitte direkt an die LWK, Herrn Würmer, Tel. 0732/69 02/460, bzw. an das Seminarhotel Seebrunn, Tel. 06214/242-0.

Wenn Sie nach Anmeldung ohne vorherige Absage am Seminar nicht teilnehmen sollten, würde der Landesverband für die Administration einen Betrag von S 500,- einbehalten.

Dieses Seminar ist nicht nur für Sachverständige, sondern auch für Damen und Herren, die sich für diese Tätigkeit interessieren, offen.

Landesverband für Steiermark und Kärnten

8020 Graz, Hanuschgasse 6

Tel. (0316) 91 10 18

Grundlagenseminar für Sachverständige

Themen: 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 Interessenten an der Eintragung in die Liste der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen; alle Sachverständigen, die ihr Wissen um die Themenkreise auffrischen oder vertiefen wollen.

Seminarleiter: Dr. Jürgen SCHILLER, Senatspräsident des OLG Graz

1. Herbsttermin: Samstag, 30. September 1995, 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr, Sonntag, 1. Oktober 1995, 9.00 bis ca. 16.00 Uhr.

2. Herbsttermin: Samstag, 14. Oktober und Sonntag, 15. Oktober 1995.

Tagungsort: Schloß Seggau bei Leibnitz, Steiermark

Seminarkosten: Mitglieder des Verbandes S 3.600,- (inkl. 20% MwSt.), Nichtmitglieder S 4.500,- (inkl. 20% MwSt.); im Preis enthalten sind die Unterlagen sowie 2 Mittagessen am Tagungsort.

Anmeldung: Schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes, 8020 Graz, Hanuschgasse 6 (Fax 0316/91 10 18-4)

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, sich direkt mit der Gutsverwaltung des Schlosses Seggau, in 8430 Leibnitz, Tel. 03452/824 35 in Verbindung zu setzen oder mit dem Fremdenverkehrsverband Leibnitz, Tel. 03452/826 20, Fax 03452/715 60.

Liegenschaftsschätzungsseminar

Themen: Grundlagen für die Bewertung von Liegenschaften (Methoden, Bewertungsprobleme, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Enteignungsverfahren etc.), sowie Einführung in die Nutzwertfestsetzung nach dem WEG 1975. Am 2. Seminartag wird an Hand eines praktischen Bewertungsbeispiels ein Gutachten erarbeitet.

Zielgruppe: Alle Interessenten an der Eintragung in die Liste der allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen für die Bewertung von Liegenschaften; praktisch tätige Sachverständige, die an einer derartigen Veranstaltung noch nicht teilgenommen haben.

Seminarleiter: Dr. Jürgen SCHILLER, Senatspräsident des OLG Graz

Termin: Samstag, 7. Oktober 1995, 9.00 bis ca. 17.00 Uhr. Praktische Übungen unter Mitarbeit des eingetragenen Sachverständigen Dir. Dagobert Pantschier am Sonntag, 8. Oktober 1995, 9.00 bis ca. 14.00 Uhr.

Tagungsort: Tennisparadies, 8020 Graz, Straßganger Straße 380 b

Seminarkosten: Mitglieder des Verbandes S 3.600,-, Nichtmitglieder S 4.500,- (jeweils inkl. 20% MwSt.). Im Preis enthalten sind die Unterlagen sowie 2 Mittagessen.

Anmeldung: schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes, 8020 Graz, Hanuschgasse 6 (Fax 0316/91 10 18-4)

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, sich direkt mit dem Tennisparadies, 8020 Graz, Straßganger Straße 380 b (Tel. 0316/28 21 56, 28 21 57) in Verbindung zu setzen.

Seminar Nutzwertfestsetzung (Parifizierung)

Thema: Nutzwertfestsetzung nach den WEG 1975 im Detail unter besonderer Berücksichtigung der durch das 3. WÄG eingetretenen Änderungen; Bearbeitung von Fallbeispielen.

Seminarleiter: Dr. Jürgen Schiller, Senatspräsident des OLG Graz, Direktor Dagobert Pantschier

Termin: Samstag, 2. Dezember 1995, 9.00 bis ca. 16.00 Uhr

Tagungsort: Hotel Tennisparadies, 8020 Graz, Straßganger Straße 380b

Seminarkosten: Mitglieder des Verbandes S 2.400,-, Nichtmitglieder S 2.880,- (jeweils inkl. 20% MwSt.). Im Preis enthalten sind die Unterlagen sowie ein Mittagessen.

Anmeldung: Schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes, 8020 Graz, Hanuschgasse 6, (Fax 0316/91 10 18-4)
Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, sich direkt

mit den Tennisparadies, 8020 Graz, Straßganger Straße 380b (Tel. 0316/28 21 56) in Verbindung zu setzen.

Landesverband für Tirol und Vorarlberg

6020 Innsbruck, Purtschellerstraße 6

Tel. (0512) 34 65 51

Seminar: Rechtskunde für Sachverständige

Themen: Gerichts- und Privatgutachten – Schadensanalyse – Schemata für Gutachten im Zivil- und Strafprozeß – Schiedswesen – Verhalten vor Gericht – Gebühren – Schadensersatzrecht – Beweissicherung u. a.

Termin: Donnerstag, 28. und Freitag, 29. September 1995.

Aus gegebenem Anlaß muß darauf hingewiesen werden, daß die Einladung zum Besuch des Rechtskundeseminars nicht eine Zusage über die Zulassung zur Begutachtung (Prüfung) darstellt, wofür wir um Verständnis ersuchen.

Seminarleiter: Dr. Gerald COLLEDANI, Vizepräsident des OLG Innsbruck, Dr. Georg HOFFMANN, Richter des LG Innsbruck.

Der Preis für dieses zweitägige Seminar beträgt S 4.400,- (für Mitglieder des Verbandes S 3.630,-) einschließlich zweier Mittagessen, 4 Kaffeepausen, umfangreicher Skripten sowie der 20%igen Umsatzsteuer jedoch ohne Nächtigung.

Ort: Hotel Austrotel Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 16, 6020 Innsbruck (Autobahnausfahrt Innsbruck-Ost).

Anmeldungen für diese Seminare sind nur schriftlich an das Sekretariat des Landesverbandes Tirol und Vorarlberg zu richten. Nach Anmeldung wird Ihnen ein Erlagschein zugesandt. Die Anmeldung wird mit der Einzahlung des Seminarbeitrages gültig. Die Teilnehmerzahl ist mit 35 beschränkt.

Wegen allfälliger Zimmerbestellungen wird gebeten, mit dem Landesverband bis spätestens 22. September 1995 Verbindung aufzunehmen.

Ein Betrag von S 450,- wird für Verwaltungskosten einbehalten, falls jemand trotz Anmeldung und ohne vorherige Absage nicht am Seminar teilnimmt.

Literatur

Wichtige Fragen der Bauwirtschaft mit 50 Musterbriefen

Broschüre: 163 Seiten, Preis S 363,-, (inkl. Ust), erschienen im Österreichischen Wirtschaftsverlag, Buchhandlung, Stubenring 14, 1010 Wien, Tel.: (0222) 512 58 53, Telefax: (0222) 513 46 38.

Am 1.3. 1995 wurde die neue ÖNORM B 2110 herausgegeben, die für das Bauwesen die bisherigen Normen A 2060, B 2110 und H 2110 ersetzt.

Gleichzeitig erschien die neue (rote) Broschüre von Dr. Adolf Schopf

Wichtige Rechtsfragen der Bauwirtschaft mit 50 Musterbriefen.

Aus der Praxis und für den Praktiker

In dieser 3. Auflage (Ersatz für die grüne Broschüre) erfolgte eine völlige Überarbeitung unter Berücksichtigung der

- neuen ÖNORM B 2110
- Änderungen der Judikatur und Literatur
- geänderten Gesetzeslage (insbesondere aufgrund des Beitritts zum EWR und zur EU).

Besonders eingehend behandelt der Autor mit nunmehr 30jähriger Bauerfahrung die für die Baupraxis wichtigen Themen Werkvertrag, Gewährleistung, Schadenersatz, Vertragswesen, Dokumentation usw. (mit zahlreichen Hinweisen auf die einschlägige Judikatur und Literatur der letzten Jahre.). Auch die zwischenzeitig bewährten Musterbriefe für den Praktiker wurden überarbeitet und wesentlich erweitert. Diese neue Broschüre wird für alle Baufirmen, für jeden Bauleiter sowie für die Baukaufleute ein wertvoller Behelf für die tägliche Baupraxis sein. Sie ist sicherlich aber auch für Auftraggeber (insbesondere für Generalunternehmer und Bauträger) und deren Berater von Interesse.

Die Broschüre sollte in der Bibliothek eines Sachverständigen nicht fehlen.

G. E. J. Dubin

Expertenwissen und Verwaltung

von Anton Hütter/Josef Perger, Landesumweltanwalt, Kleine Schriftenreihe Nr. 5, 103 Seiten, Preis S 80,- erhältlich beim Landesumweltanwalt Tirol, Brixner Straße 2, 6020 Innsbruck.

„Es ist richtig, daß unser eigener Forstrat in einem neuen Gutachten die Sperre abgelehnt hat. Wir haben halt noch zwei Experten befragt, und die haben anders argumentiert.“ So ein BH-Stellvertreter, als er ein Waldgebiet sperren lassen wollte. Die Problematik, als Gutachter eine Entscheidung zu finden und ein (aus verschiedensten Gründen nicht immer mögliches) objektives Gutachten zu erstatten, behandeln Anton Hütter und Josef Perger im Band 5 der Schriftenreihe der Tiroler Umweltanwaltschaft.

In erster Linie geht es darin um Verwaltungsverfahren und die Tätigkeit von Amtssachverständigen, wobei allerdings auf die Bestrebungen hingewiesen wird, verstärkt private Sachverständige einzuschalten. Neben einem kurzen Abschnitt über die unterschiedliche Stellung des Sachverständigen im kontinentaleuropäischen und anglo-amerikanischen Rechtssystem werden die historische Entwicklung der Naturwissenschaften dargestellt und einige konkrete Beispiele spektakulärer Umweltprozesse angeführt, deren Entscheidungen nicht zuletzt auf der Basis mitunter sehr kontroversieller Gutachten gefällt wurden.

Daß der Gutachter nicht mehr nur allein auf Grund rein wissenschaftlicher Grundlagen zu seinem Urteil finden kann, sondern auch unter anderen ethische, politische und organisatorische Dimensionen miteinfließen, ist ein Problem, das nach neuen Verfahren verlangt. Am besten nach solchen, in denen die beteiligten Parteien besser und gleichberechtigter eingebunden werden und nicht immer nur Gegner sind. Als Möglichkeiten dafür präsentieren Hütter und Perger das aus USA kommende Delphi-Verfahren und die Mediation. Ansatz beider Methoden ist es, mehrere Experten in die Entscheidungsfindung einzubinden und deren Ergebnisse einer Art Schiedsverfahren zu unterziehen.

„Es geht die Partei so wenig an, woher der Behörde der fachliche Teil ihrer Entscheidung zugeflossen ist, als die Partei es rügen könnte, daß der juristische Teil der Entscheidung nicht aus dem Kopfe des die Entscheidung unterfertigenden Beamten entsprungen sei“, heißt es in einem juristischen Standardwerk von 1922. Hütter und Perger präsentieren Lösungsansätze, die, so ist zu hoffen, solche Sätze in die Vergangenheit verweisen.

Ing. Karl Mühlberger

Software-Qualität, Konzepte und Pläne

von Robert H. Dunn, Connecticut/USA, übersetzt aus dem Amerikanischen, erschienen im Karl Hanser-Verlag, München-Wien, Kolbergstraße 22, D-81679 München 80, 1993 332 Seiten, 30 Bilder, 8 Tabellen, gebunden, DM 78,-.

Das Buch selbst gliedert sich in eine Einführung/Grundelemente der Qualität/ Aufbau von Qualität/ Qualitätsmanagement/ Qualitätsplanung und verfügt über Anhänge.

Das vorliegende Werk beschreibt die Maßnahmen, die geplant werden müssen, sodaß die Erzielung von Software-Qualität möglich wird. Im 5. Teil dieses Buches werden formale Software-Qualitätspläne behandelt, wobei in Teil 1 bis 4 grundsätzliche Konzepte hierfür vorgestellt werden, die diesen Qualitätsplänen zugrunde liegen sollten.

Zum Personenkreis, an den sich das Buch wendet, zählen Software-Manager, Programmierer, Systemingenieure, die Software-intensive Projekte bearbeiten und Sachverständige, die sich mit dieser Problematik beschäftigen. Natürlich wendet sich der Autor auch an Personen, die mit Qualitätslenkung und Sicherungsaufgaben betraut sind und die sich mit Software-intensiven Systemen befassen und um die Qualität der Software bemüht sind.

Vorausgesetzt für dieses Buch wird lediglich etwas Erfahrung auf dem Gebiet von Entwicklungs- und Wartungsprojekten.

Nach der Darlegung der entsprechenden formalen Gegebenheiten gibt es in jedem Kapitel Zusammenfassungen, die viel an Hintergrundinformationen geben, damit dem Leser diese Disziplin handhabbar wird.

Qualitativ hochwertige Software erreicht man ja nicht durch Hinzufügen von mehr Software, sondern hochwertige Software bedarf eines geplanten und vielschichtigen Qualitätsmanagements.

Das Buch gibt dem Fachmann und auch dem Sachverständigen sowohl aus theoretischer als auch aus praktischer Sicht übergreifende Methoden und konkrete Verhaltensweisen an die Hand, um fehlerfreie, ausbaufähige und leicht zu wartende Software zu produzieren – aber auch um diese zu beurteilen.

Die Entwicklung von Software-Qualitätsplänen wird minutiös dargestellt und der umfangreiche Prozeß der Qualitätssicherung in detaillierte, überprüfbare Arbeitsschritte zerlegt. Anhand von Beispielen wird dies dem Leser nahegebracht. In den Anhängen werden Checklisten für Audits und Fehleranalysen gegeben.

BR hc Dipl.-Ing. Dr. techn. Peter Stelzl