

PhDr. Michael Reinberg Ph.D

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; Dozent an der FH Wien und Univ.-Lektor; Chairman des European Valuation Standard Board der TEGoVA

## Gutachten müssen eineindeutig sein – eindeutig ist nicht genug

**Misstände durch unklare Termini.** Vorwiegend bei der Beauftragung und beim Datenresearch von Wertermittlungen werden bedingt durch unpräzise Angaben Interpretationsspielräume offengelassen, die zu anderen Werten bzw Ergebnissen führen und/oder ein fehlerhaftes Gutachten nach sich ziehen. Eineindeutigkeit hilft zu konkretisieren, Fehlinterpretationen zu vermeiden und reduziert dadurch die Haftung der Bewerter.

Häufig werden Bewerter mit Anfragen konfrontiert, die viele erforderliche Angaben offen und die Wertermittler (bewusst oder unbewusst) im Unklaren lassen. Dies kann zu nicht regelkonformen Gutachten führen. Wodurch können derartige Fehler zustande kommen? Augenscheinlich klare (eindeutige) Angaben sind de facto nicht ausreichend klar und **eineindeutig**<sup>1</sup> (frei von jedem Interpretationsspielraum) formuliert, daher sollten vor Abschluss des Gutachtens Unklarheiten beseitigt werden: entweder durch konkretere Angaben/Informationen oder durch Festhalten der erforderlichen Klarstellungen unter den Kapiteln „Annahmen“<sup>2</sup> bzw „besonderen Annahmen“<sup>3</sup> im Gutachten.

### Welcher Wertbegriff ist der richtige?

Speziell im Bereich des zu ermittelnden Werts als auch des Bewertungszwecks werden häufig nicht die erforderlichen Angaben gemacht und die Bewerter laufen Gefahr, Schlussfolgerungen zu machen, die nicht mit den entsprechenden Anforderungen, Bestimmungen, Verordnungen bzw Gesetzen im Einklang stehen.

Das unreflektierte Anwenden des LBG und die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 2(2) LBG kann fatale Folgen haben. Liegen Voraussetzungen für die Anwendung des BewG vor, ist auf dieses abzustellen und damit einhergehend sind auch andere Wertbegriffe verbunden, deren Ergebnisse sich vom Verkehrswert unterscheiden können.

Grundsätzlich ist die Anwendung<sup>4</sup> des LBG für gerichtliche Verfahren vorgesehen; im Fall eines Privatgutachtens besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, das LBG zugrunde zu legen. Zum Thema des Wertbegriffs ist in § 1(1) LBG von „Ermitt-

lung des Wertes (Bewertung)“ die Rede; dieser Wertbegriff wird in § 2(1) LBG<sup>5</sup>, sofern nichts anderes bestimmt wird, auf den **Verkehrswert** konkretisiert. Auf Grund einer unklaren Beauftragung könnte von der Richtigkeit der Verkehrswertermittlung nach § 2(2) LBG ausgegangen werden, wie wohl bei Anwendung des BewG ein abschließliches Abstellen auf das LBG oder die relevante Ö-Norm B 1802<sup>6</sup> als Grundlage für die Bewertung untauglich ist. Kommt das **BewG** zur Anwendung, sind die darin angeführten steuerlichen Wertbegriffe zu ermitteln. Das BewG „sticht“ quasi die Ö-Norm:<sup>7</sup> „Die Empfehlungen der Ö-Norm B 1802 können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgabenrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechung oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen“.<sup>8</sup> Kommt das LBG nicht zur Anwendung, kann sich der Sachverständige auch nicht auf § 8 LBG<sup>9</sup> berufen, demzufolge die Auftraggeberin den richtigen Wert(begriff) beauftragen hätte müssen und die Haftungsfolgen treffen die Sachverständigen. Die Auswirkungen können fatal sein, da sich „Verkehrswert“ und die steuerlichen Werte erheblich unterscheiden können.

### Bewertungszweck unterschätzt

Die Angabe des Bewertungszwecks ist nicht nur von wesentlicher Bedeutung, sondern auch verpflichtend, da damit auch bestimmt wird, welche gesetzlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. Eine Formulierung „zur Feststellung des Verkehrswertes“<sup>10</sup> ist schon auf Grund des Zirkelbezugs dieser Aussage unzulässig.

### Unklarheit von Zahlen und Angaben

Nachdem in der Wertermittlung ein Gutachtensergebnis quantitativ auszuweisen ist, haben die in die Berechnung einfließenden Zahlen wesentliche Bedeutung. Unverzichtbar dabei ist, dass die Zahlen eine **eineindeutige** Einheit aufweisen: Flächenangaben sind in der Einheit [m<sup>2</sup>] wohl offensichtlich klar, in vielen Fällen aber nicht eineindeutig, weil die richtigen Einheiten<sup>11</sup> (zB [m<sup>2</sup>BGF]) nicht angegeben sind.

Auch die Mieten werden häufig nicht eineindeutig formuliert; so werden idR lediglich Angaben in [€/m<sup>2</sup>] angeführt, die jedoch zumindest als [€ Hauptmietzins/m<sup>2</sup>NF pro Monat]<sup>12</sup> klargestellt sein sollten. Zu erheblich unterschiedlicher Aussagekraft führen unklare Renditeangaben: die Verhältniszahl wird bei Immobilienrenditen in Prozent [%] angegeben,<sup>13</sup> jedoch werden die erforderlichen Einheiten nicht bzw nur lapidar angeführt. Dies führt laufend zu Missinterpretationen und folglich bei ungeprüfter Überleitung in die Bewertung zu fehlerhaften Ergebnissen. IdR. werden in Österreich bei Renditeberechnungen die Überschüsse pro Jahr<sup>14</sup> als Divisor und der Kaufpreis<sup>15</sup> als Dividend herangezogen, um den Quotienten (die Rendite) zu ermitteln. Da sich aber der Ertrag nicht nur aus Überschüssen der Vertragsmieten, sondern zB auch aus dem Mietpotenzial der bestandsfreien, vermietbaren Flächen, Wertänderungen oder Zuschüssen/Förderungen zusammensetzt, birgt eine Renditeangabe basierend auf einer isolierten Betrachtung auf die „Cash-Rendite“ ohne eineindeutiger Angabe in der Bezeichnung (Einheit) der Renditekennzahl, eine große Gefahr für eine falsche Aussage.

ZLB 2019/20

<sup>1</sup>Vgl Duden: „eineindeutig“ = „umkehrbar eindeutig, eindeutig in beiden Richtungen“. <sup>2</sup>Vgl Ö-Norm B 1802 T 1(e): sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen Einschätzungen und Annahmen treffen. <sup>3</sup>Vgl Ö-Norm B 1802 T 1(e): Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme... Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen. <sup>4</sup>Siehe LBG § 1(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren. <sup>5</sup>Siehe LBG § 2(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. <sup>6</sup>Die für die Immobilienbewertung relevante Ö-Norm B 1802 wird in den nächsten Monaten in aktualisierter Form veröffentlicht werden. <sup>7</sup>Vgl VwGH Rechtsprechung. <sup>8</sup>Vgl Mag. Martin Pröll; Vortragsunterlagen. <sup>9</sup>Siehe LBG § 8(4) Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses Werts auch aufzutragen. <sup>10</sup>Dies würde bedeuten: Zwecke der Verkehrswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswerts. <sup>11</sup>Vgl zB Ö-Norm B1800 Unterschied Bruttogrundfläche BGF – Nutzfläche NF. <sup>12</sup>Das Thema der Umsatzsteuer iSd § 6(2) UStG auf die Steuerbefreiung nach § 6(1)Z 16 UStG wäre ergänzend klarzustellen. <sup>13</sup>Divisor durch Dividend = Quotient. <sup>14</sup>Auf Basis der Hauptmietzinse der Vertragsmieten als jährlich nachschüssiger Rohertrag. <sup>15</sup>Bei gewerblichen Objekten idR exkl USt ohne Erwerbsnebenkosten. International wird idR auf die Gesamtinvestitionskosten (Kaufpreis und Nebenkosten) abgestellt.