Dipl.-Ing. Martin M. Roth, FRICS, REV/PhDr. Michael P. Reinberg PhD, REV, FRICS, CRE
Gerichtssachverständiger, Ziviltechniker (r.), www.sv-immobilienbewertung.at/Gerichtssachverständiger, Dozent an der FH-WKW und Univ.-Lektor; Member of the Board of Directors der TEGoVA (The European Group of Valuers Association), office@real-consult.eu

Bemerkenswertes bei Exekutions- und Insolvenzverfahren

Liegenschaftsbewertungen bei Exekution/Insolvenz in der Praxis. Neben dem „üblichen" Ablauf einer Liegenschaftsbewertung im Exekutions- und Insolvenzverfahren gewinnt man in langjähriger Praxis einige Erkenntnisse, welche in der Bewertungsliteratur bislang nicht erwähnt werden. Die Autoren stellen daher einige bemerkenswerte Praxiserfahrungen zu Befund und Gutachten in Exekutions- sowie in Insolvenzverfahren dar.

Im Exekutionsverfahren wird nach Bekanntgabe eines Befundaufnahmetermins an das Gericht die Ladung dazu auch an die/den Sachverständige/n zugestellt, in welcher auch die Höhe des aufliegenden Kostenvorschusses ersichtlich ist. Noch vor dem Befundaufnahmetermin sind für den Befund der zu bewertenden Liegenschaft Erhebungen anzustellen, um alle „für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art" (§ 9 Abs 1 LBG) und „Rechte und Lasten", welche mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und „den Wert der Sache beeinflussen" (§ 9 Abs 2 LBG) beschreiben und bei der Befundaufnahme mit den festgestellten Tatsachen abgleichen zu können. Diese Erhebungen sind im Wesentlichen:

- Grundbuchauszug samt wertrelevanten Urkunden zu zB Rechten und Lasten;
- Bauakt (Pläne, Bescheide etc);
- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen;
- Erhebungen bei der Gemeinde bzw Müllabfuhr oder Abwasserverbänden zu Zahlungsforderungen/-rückständen zu Abgaben mit am Grundstück haftender dinglicher Wirkung;
- bei Wohnungseigentumsobjekten: Nutzwertgutachten, Betriebskostenabrechnung, Stand der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Mängel und Schäden bzw sonstigen Vorkommnisse aus den Hausverwaltungsprotokollen zu Eigentümerversammlungen;
- Energieausweis und Förderungen;
- bei vermieteten Objekten: Mietverträge bzw Mietzinslisten
- und alle sonstigen wertrelevanten zu erhebenden Unterlagen und Informationen.

Unvollständige oder gänzlich fehlende Planunterlagen im Bauakt

Nun kommt es fallweise bei älteren Immobilien zB in ländlichen Gemeinden vor, dass im Bauakt keine oder nur unvollständige Planunterlagen aufliegen. Sobald jedoch eine Immobilie an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, gibt es meist ein sog „Aufmaßblatt als Grundlage für die Bemessung der Kanalgebühr". Dieses wird manchmal auch als „Vermessungs- und Erhebungsbogen zu den Kanalabgaben" bezeichnet, in welchem die Außenabmessungen der Gebäude in einer Lageplanskizze eingetragen sind. Dieses Aufmaßblatt wir üblicherweise alle 10–15 Jahre aktualisiert und enthält auch die Außenabmessungen von Nebengebäuden und Zubauten, welche auf den Einreichplänen oft nicht verzeichnet sind. Somit erlangt man eine „amtliche Grundlage" für die Ermittlung der Bruttogrundflächen der Gebäude, um diese als Basis für eine Sachwertermittlung zu verwenden.

Die Befundaufnahme zum geladenen Befundaufnahmetermin wird ohne Beisein eines Gerichtsorgans durchgeführt. Falls die Zugänglichkeit zur Liegenschaft nicht gewährt wird bzw die Liegenschaft versperrt ist, wird nach Rückmeldung dieses Umstands an das Gericht von diesem ein weiterer Befundaufnahmetermin bekannt gegeben und der weitere Termin unter Beisein eines/einer Gerichtsvollziehers/Gerichtsvollzieherin und eines Aufsperrdienstes abgehalten, um die Zugänglichkeit zur Liegenschaft zu erlangen. Manchmal kommt es vor, dass in der versperrten Liegenschaft ein großer, bellender Hund wahrgenommen wird. In diesem Fall ist dieser Umstand ebenfalls dem Gericht rückzumelden und auch ein Hundefänger für den zweiten Befundtermin durch das Gericht anzufordern.

Bei Befundaufnahmen mit Aufsperrdienst ohne Teilnahme einer verpflichteten Partei und somit ohne Möglichkeit, zur Liegenschaft weitere Auskünfte zu erfragen, ist im Befund besonders alles festzuhalten, was nicht festgestellt werden konnte und vielleicht nur auf Vermutungen beruht. Ebenso ist zu vermerken, wenn womöglich in Räumen durch Möbel oder andere Fahrnisse die freie Sicht auf die Mauern (mit vielleicht aufsteigender Feuchtigkeit) verstellt ist oder Teile der Liegenschaft (wie zB Dachboden wegen fehlender Leiter) nicht befundet werden konnten. Die durch fehlende Befundmöglichkeit entstehenden Risiken sind in der Bewertung einzupreisen.

Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen im Teilungsverfahren

Wenn im Zuge einer Teilungsklage eine Liegenschaft versteigert wird, gibt es folgende Besonderheiten:

Es handelt sich bei einer derartigen Versteigerung um keine Zwangsversteigerung, sondern um die Versteigerung einer gemeinsamen Liegenschaft iSd §§ 352 ff EO.

Die Besonderheit dieses Verfahrens ist, dass gem § 352 a Abs 2 EO **sämtliche Lasten vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind!**

Mit Verweis auf die Regelung des § 143 Abs 2 EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersteher von Rechtswegen übergehen, der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten gegebenenfalls vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern.

Die rechtzeitige Gebührenwarnung ist nötig, sobald erkennbar ist, dass der Kostenvorschuss nicht ausreicht.

Somit ist von der/vom Sachverständigen über das Gericht der aushaftende Restsaldo zu Pfandrechten von der Bank einzuholen und vom geldlastenfreien Verkehrswert abzuziehen, um den mit dem Pfandrecht belasteten Verkehrswert ausweisen zu können.

Ein Schuldnerwechsel bzw Einstieg in den Kreditvertrag durch den/die Ersteher/in ist meist nicht möglich.

Ein letzter Praxistipp zum Exekutionsverfahren: Rechtzeitige Gebührenwarnung nicht vergessen, sobald erkennbar ist, dass der aufliegende Kostenvorschuss für die Sachverständigengebühren nicht ausreichen wird!

Auswirkung auf den erzielbaren Preis: Vermarktungszeitraum und Publizität

Der Vermarktungszeitraum und das Maß an Publizität[1] haben bei Veräußerungen von Liegenschaften einen wesentlichen Einfluss auf die zu erzielenden Preise[2] und berühren die Grundlagen des Verkehrswertbegriffs. Zur näheren Erläuterung dazu wird auf die ÖNORM B 1802–1[3] verwiesen, in der analog den europäischen Bewertungsstandards (EVS 2020) der Verkehrswert (Marktwert) nicht nur auf dem Konzept der höchsten und besten Nutzung (Highest and Best Use, HaBU) basiert, sondern der/die Auftraggeber/in insbesondere darauf hinzuweisen ist, *„dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch* ***Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen*** *sowie unter* ***Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes*** *erzielt werden kann".*[4]

So kann zB ein fixiertes Datum des Verkaufs im Exekutionsverfahren zu einem nicht ausreichenden Vermarktungszeitraum und somit zu einem niedrigeren Erlös als dem Verkehrswert führen. Ähnlich verhält es sich bei nicht ausreichenden Vermarktungsmaßnahmen (zB Inserate, Werbemaßnahmen); entsprechen diese nicht zumindest einem „üblicherweise redlichen Geschäftsverkehr", kann ein realisierter Mindererlös[5] als Folgeerscheinung eintreten.

Sowohl der jeweilige Aufwand für die Finanzierung über den adäquaten Vermarktungszeitraum als auch die Marketingkosten sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt. Zudem verhält sich der Immobilienmarkt idR über den Vermarktungszeitraum nicht stabil, das Gebäude wird durch die Alterung weiter wertgemindert, bei bestehenden Mietverträgen ändern sich entsprechend die Restlaufzeiten, und zudem kann es zu unmittelbar erforderlichen Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen kommen (der Verkehrswert unterstellt zum Bewertungsstichtag den adäquaten Vermarktungszeitraum als fiktiv abgeschlossen und beruht auf der Annahme, dass alle erforderlichen Vermarktungsmaßnahmen des üblichen Geschäftsverkehrs getätigt wurden).

Besonderheit: Liegenschaften mit negativen Werten

Immobilien mit einem negativen Wert bleiben idR in der Exekution und im Konkurs unberührt (Ausschluss aus dem Massevermögen wegen Unverwertbarkeit); eine „Versteigerung" von Immobilien mit einem negativen Wert bei Insolvenz- und Exekutionsverfahren (welchem/welcher Erwerber/in muss am wenigsten bezahlt werden, um einer Übertragung der Liegenschaft im Ist-Zustand zuzustimmen), ist unüblich.

Umgang mit mangelnden Informationen und Differenzen zum Befund

Unsicherheiten bei den für die Bewertung relevanten Informationen und Abweichungen vom Ist-Zustand (Befundaufnahme) sind nach dem Stand der Liegenschaftsbewertung in gesonderten Punkten des Gutachtens unter **Annahmen** („sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der/die Gutachter/in in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen")[6] und **besondere Annahmen** („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 […]")[7] zu formulieren; dabei sind „besondere Annahmen" nur dann der Bewertung von Liegenschaften in Fällen von Exekutionen und Insolvenzen zugrunde zu legen, wenn diese gesetzlich erforderlich sind oder die Auftraggeber/innen explizit diese beauftragt haben.[8]

Qualifikation, Unabhängigkeit/Interessenkonflikte

Grundsätzlich sind Liegenschaftsbewertungen durch unabhängige, qualifizierte Sachverständige zum richtigen Bewertungsstichtag und die entsprechende Beschreibung des Bewertungszwecks Voraussetzungen für die Verwertung. Auftraggebende sind sowohl bei wirtschaftlichen als auch persönlichen Interessenkonflikten auf ein daraus resultierendes Konfliktpotenzial rechtzeitig hinzuweisen; sie können den Einzelfall prüfen und entsprechend von einer Beauftragung Abstand nehmen bzw Initiativen setzen, um das Konfliktpotenzial zu reduzieren[9] bzw auszuschließen.

ZLB 2023/45

[1] Um den Verkehrswert zu erzielen, wird vorausgesetzt, dass ein entsprechendes Maß einer (rechtzeitigen) Bekanntmachung über die beabsichtigte Veräußerung erfolgt und somit alle präsumtiven Käufer Kenntnis über die Möglichkeit zum Erwerb der Liegenschaft erlangen. [2] LBG § 2 Abs 2: „Verkehrswert ist der **Preis**, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann." [3] Die ÖNORM ist ein Bestandteil des aktuellen Stands der Bewertungslehre und steht insofern in Zusammenhang mit LBG § 3 Abs 1: „Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen […]." [4] Vgl ÖNORM B 1802–1, 2022, S 10 Pkt 4.4. [5] Mindererlös: im Verkaufsfall negative Abweichung des Erlöses vom Verkehrswert. [6] Vgl ÖNORM B 1802–1, 2022, S. 9 Pkt. 2.4.1.1. [7] Vgl ÖNORM B 1802–1, 2022, S. 9 Pkt. 2.4.1.2. [8] ZB: zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eigengenutzt, jedoch fiktiv ungenutzt/bestandfrei bewertet. [9] ZB wenn im Laufe der Bearbeitung einer Beauftragung ein Interessenkonflikt erkennbar wird und die Sachverständigenarbeit von derselben Person fertiggestellt werden soll.

Zum Thema

Gegenüberstellung Exekution und Insolvenz

Die Unterschiede zwischen den Verfahren sind in nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Exekution	*Insolvenz*
(vollstreckbarer) Titel notwendig	*kein Titel ⇨ bloßer Anspruch genügt*
Jede/r Gläubiger/in versucht für sich selbst, die Forderung schnellstmöglich zu betreiben (viele Einzelverfahren)	*alle Gläubiger/innen nehmen an einem einzigen Verfahren teil*
Verwertung einzelner Vermögensobjekte (Spezialitätsprinzip)	*sämtliches Vermögen des/der Schuldners/Schuldnerin wird verwertet (Universalitätsprinzip)*
Befriedigung erfolgt nach dem jeweiligen Rang (Prioritätsprinzip)	*gleich-(quoten)mäßige Befriedigung sämtlicher Gläubiger/innen (Paritätsprinzip)*
keine Restschuldbefreiung	*Restschuldbefreiung möglich*

Tabelle 1: Unterschiede Exekution/Insolvenz (vgl Modulare Grundausbildung Gerichtsvollzug – Skriptum „Insolvenzrecht", 2020, Bundesministerium für Verfassung, Reform, Deregulierung und Justiz)