

Schwerpunkt

## Zwangsversteigerung

Das Zwangsversteigerungsverfahren  
Das Vorzugspfandrecht gem § 27 WEG  
Die Liegenschaftsbewertung  
Die umsatzsteuerliche Behandlung  
Versteigerung eines WE-Objekts trotz  
fideikommissarischer Substitution

Forum Immobilientreuhänder  
Zur Haftung der Eigentümergemeinschaft  
und des Verwalters

# Die Liegenschaftsbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren

*Der Verkehrswert als Ergebnis des Befundes und des Gutachtens zur Liegenschaftsbewertung bildet die Basis des Ausrufungspreises einer Zwangsversteigerung. Der Ablauf der Gutachtenserstattung im Exekutionsverfahren aus Sicht des Immobiliensachverständigen wird im folgenden Beitrag im Überblick kurz dargestellt.*

MARTIN M. ROTH

§ 9 LBG;  
§§ 140–146 EO;  
§ 25 GebAG;  
ÖNORM B 1802

Immobilien-  
bewertung;  
Verkehrswert;  
Zwangs-  
versteigerung

## A. Auftrag des Gerichts und Befundaufnahmetermine

Das Gericht beauftragt den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit der „Schätzung“ (= Liegenschaftsbewertung) der zur Zwangsversteigerung vorgesehenen Liegenschaft(en) und ersucht um Bekanntgabe eines Befundaufnahmetermins durch den Sachverständigen an das Gericht, um alle am Verfahren beteiligten Parteien zu diesem Termin zu laden.

Dieser Befundaufnahmetermin ist vom Sachverständigen so weit in der Zukunft anzusetzen, dass die gerichtliche Zustellung zeitgerecht erfolgen kann (dh üblicherweise vier bis sechs Wochen in der Zukunft).

Nach Festsetzung des Befundaufnahmetermins erhält der Sachverständige – wie alle Beteiligten im Verfahren – die Ladung vom Gericht zu diesem Termin zugestellt. Weiter erhält er üblicherweise vom Gericht auch die Erhebung zum Einheitswert der Liegenschaft und zur Flächenwidmung sowie die Bekanntgabe der Höhe des bei Gericht für diesen Gutachtenauftrag aufliegenden Kostenvorschusses.

## B. Erhebungen des Sachverständigen vor dem Befundaufnahmetermin

Im Befund zur zu bewertenden Liegenschaft hat der Sachverständige alle „für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art“ (§ 9 Abs 1 LBG)<sup>1)</sup> und „Rechte und Lasten“, welche mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und „den Wert der Sache beeinflussen“ (§ 9 Abs 2 LBG), zu beschreiben.

Somit sind im Wesentlichen folgende Erhebungen anzustellen:

- 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 von Abgaben mit am Grundstück haftender dinglicher Wirkung,
- bei Wohnungseigentums-Objekten: Nutzwertgutachten, Betriebskostenabrechnung, Stand der Instandhaltungsrücklage, Aufstellung über Mängel und Schäden bzw sonstige Vorkommnisse aus den Hausverwaltungsprotokollen zu Eigentümersammlungen,

- Energieausweis,
- Förderungen,
- bei vermieteten Objekten: Mietverträge bzw Mietzinslisten
- und alle sonstigen wertrelevanten zu erhebenden Unterlagen und Informationen.

## C. Befundaufnahme

Der Sachverständige führt die Befundaufnahme zum geladenen Befundaufnahmetermin ohne Beisein eines Gerichtsorgans durch. Falls die Zugänglichkeit der Liegenschaft nicht gewährt wird bzw die Liegenschaft versperrt ist, wird ein weiterer Befundaufnahmetermin bekannt gegeben und dieser unter Beisein eines Gerichtsvollziehers und eines Aufsperrdienstes abgehalten, um die Zugänglichkeit zur Liegenschaft zu erlangen.

Im Zuge der Befundaufnahme besichtigt der Sachverständige mit bloßem Augenschein die Liegenschaft und stellt den Befund des Objekts, insb den baulichen Zustand und die örtlichen Gegebenheiten fest. Im Falle, dass keine Vertreter der verpflichteten Partei anwesend sind, ist eine Befragung der Eigentümer zum Objekt und seinen Eigenheiten und Gegebenheiten nicht möglich und kann der Befund lediglich auf der erhobenen Aktenlage und dem Augenschein beim Befundaufnahmetermin aufgebaut werden. Der Stichtag der Bewertung ist jeweils der Tag der Befundaufnahme. Im Zuge der Befundung ist auch festzustellen, ob – für den Fall, dass die Liegenschaft aus mehreren Grundstücken besteht oder auch mehrere Einlagezahlen zu bewerten sind – wirtschaftliche Einheiten von mehreren Grundstücken oder Einlagezahlen vorliegen oder auch eine getrennte Verwertung und somit auch eine getrennte Bewertung von einzelnen Grundstücken oder Liegenschaftsteilen vorzunehmen ist.

In der Befundung des Objekts und der Lage beim Lokalaugenschein sind auch allfällige Rechte und Lasten und sonstige Umstände, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, zu beschreiben und in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. *Martin M. Roth*, FRICS, REV, CIS HypZert (F/R), SV, ZT (r.) ist Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH ([www.irg.at](http://www.irg.at)) und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.

1) Liegenschaftsbewertungsgesetz – LGB BGBl 1992/150.

## D. Befund und Gutachten

Unter „Befund“ versteht man die Feststellung und Beschreibung von Tatsachen im Zuge der Befundaufnahme und der Recherche zum Immobilienmarkt und zur Immobilie selbst bzw zu sonstigen mit dem zu bewertenden Objekt in Zusammenhang stehenden Dingen.

Das „Gutachten“ stellt dann die Ableitung des Verkehrswerts, basierend auf dem Befund und unter Anwendung von anerkannten wissenschaftlichen Methoden der Immobilienbewertung, somit die Schlussfolgerungen des Sachverständigen, dar (s dazu ausführlich *Roth in Rainer, Miet- und WohnR 1177 ff*).

Das Ergebnis der Liegenschaftsbewertung ist der Verkehrswert, welcher gem § 2 Abs 2 LBG als „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, definiert ist. Demzufolge ist es die Aufgabe des Sachverständigen, den Verkehrswert als den Preis, den die Immobilie am Markt zum Stichtag der Bewertung erzielen kann, zu ermitteln. Hierfür ist die wesentliche Grundlage einerseits die Kenntnis des Immobilienmarkts und andererseits die Kenntnis der Preisfindungsüberlegungen der Marktteilnehmer.

Als Bewertungsmethoden sind alle dem Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren zulässig. Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind beispielhaft die gängigsten Methoden, wie das Vergleichswertverfahren (meist angewendet für unbebaute Liegenschaften), das Sachwertverfahren (meist angewendet für eigengenutzte Wohnimmobilien) und das Ertragswertverfahren (meist angewendet für vermietete Ertragsimmobilien, wie Bürohäuser, Einkaufszentren, Mietwohnhäuser etc) angeführt und erläutert, welche auch in den meisten Fällen verwendet werden. Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Spezialimmobilien werden auch andere dem Stand der Wissenschaft entsprechende anerkannte Methoden angewendet. In allen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen auf dem Immobilienmarkt simulationsartig nachvollzogen, welche nach der Art der jeweiligen Immobilie gewöhnlich im redlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Sowohl die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Verfahrensgrundsätze samt den jeweiligen anzusetzenden wertbestimmenden Parametern haben den jeweiligen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu entsprechen.

Im Falle des Vorliegens von wertrelevanten Rechten und Lasten sind diese ebenfalls in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Solche Rechte können bspw Wegerechte, Fruchtgenussrechte, Wohnrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen usw sein.

Ziel eines fachgerechten und professionellen Immobilienbewertungsgutachtens ist, die Befundung des Objekts und das Gutachten samt der Ableitung des Verkehrswerts in klarer und nachvollziehbarer Art und Weise darzustellen, sodass eine Überprüfung und Plausibilisierung des Werts für einen fachkundigen Dritten möglich ist. Im Liegenschaftsbewertungsgesetz § 9 LBG sind die allgemeinen Erfordernisse eines Gutachtens festgelegt. Darin ist festgehalten, dass ein Bewertungsgutachten folgende Elemente zu enthalten hat:

- Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag, Tag der Besichtigung und dabei anwesende Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
- Befund mit Beschreibung der Sache nach ihren wertbestimmenden Merkmalen und ihren sonstigen für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher und rechtlicher Art;
- Bewertung und Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für seine Auswahl sowie der allenfalls angewendeten Verfahrensverbindungen.

## E. Besonderheiten zur Immobilienbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist bei Abwesenheit des Verpflichteten und somit Besichtigung einer Liegenschaft ohne eine Auskunftsperson seitens des Eigentümers oftmals aufgrund von fehlenden Informationen keine vollständige und lückenlose Befundung möglich. Die mit derartigen Unzulänglichkeiten verbundenen Risiken sind im Befund des Gutachtens darzustellen und in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies können zB unzugängliche Liegenschaftsteile, wie bspw mit Gerümpel verstellte Räume oder Bauteile, oder die fehlende Möglichkeit einer Prüfung der Funktionstüchtigkeit zB der haustechnischen Anlagen sein. Dementsprechende Hinweise sind ins Gutachten aufzunehmen, um dem Erwerber alle Risiken beim Erwerb im Zuge einer Zwangsversteigerung darzulegen. Somit kommt im Zuge der Befundung und des schriftlichen Befunds all jenen Ausführungen ein besonderes Augenmerk zu, in denen auch beschrieben wird, welche Erhebungen nicht durchgeführt werden konnten, welche Auskünfte nicht eingeholt werden konnten und welche Fragen und Risiken offengeblieben sind. Dementsprechend sind bei Vorliegen solcher unvollständiger Befundlagen auch Risikoabschläge für damit in Zusammenhang stehende Wertminderungen in der Bewertung vorzunehmen.

## F. Übergabe des Gutachtens an das Gericht

Der Sachverständige hat das fertige Gutachten üblicherweise sowohl einfach in gebundener Form als auch als pdf-Datei dem Gericht elektronisch zu übermitteln. Weiters ist zu der im Internet bestehenden Ediktsdatei ein eigener geschützter Zugang für Liegenschaftsbewertungssachverständige eingerichtet, in dem sowohl das Langgutachten als auch ein Kurzgutachten und weitere Unterlagen, wie Bilder, Pläne und dergleichen, vom Sachverständigen hochgeladen werden und schließlich auch über diese Internetplattform dem Gericht zu übergeben sind. Diese Unterlagen werden dann vom Gericht in der öffentlich zugänglichen Ediktsdatei, welche als Verlautbarung alle Unterlagen und Gutachten beinhaltet und dem interessierten Bieter über das Internet zugänglich ist, bereitgestellt. Falls der Sachverständige im Zuge der Gutachtenserstattung feststellt, dass seine voraussichtliche Gebühr den bei Gericht vorliegenden Kostenvorschuss übersteigt, hat er entspre-

chend § 25 GebAG<sup>2)</sup> eine Gebührenwarnung an das Gericht zu richten und die voraussichtliche Höhe der Gebühr bekannt zu geben.

### G. Verkehrswert vs Erlös im Zwangsversteigerungsverfahren

Der Erlös im Zwangsversteigerungsverfahren und somit das höchste Gebot und der letztendlich erzielte Kaufpreis sind nicht gleichzusetzen mit dem Verkehrswert, welcher als Ergebnis des Liegenschaftsbewertungsgutachtens ausgewiesen wird. Der Verkehrswert ist der Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann – dieser hat somit auch eine dem jeweiligen Objekttypus entsprechende Verwertungsdauer und eine Publikation am Markt als Grundlage und Voraussetzung. Bei einer Zwangsversteigerung handelt es sich jedoch nicht um ein Verwertungsverfahren mit üblicher Verwertungsdauer, da zu diesem Tagsatzungstermin der Zwangsversteigerung auch bei einem einzigen Bieter ein Zuschlag (in diesem Fall zum Ausrufungspreis, welcher oft die Hälfte des Verkehrswerts beträgt) möglich ist. Ein weiteres Kriterium, warum ein Erlös aus einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit einem Verkehrswert iS des Preises bei einer üblichen Verwertung im redlichen Geschäftsverkehr gleichzusetzen

ist, ist das Wissen des Markts um die Zwangslage, darüber, dass der Verkäufer verkaufen muss bzw dass versteigert wird und somit in einem eingeschränkten kurzen Zeitraum und dann an einem bestimmten Tag ein Verkauf stattfindet, egal wie viele Bieter und wie viele Marktinteressierte vorhanden sind.

2) Gebührenanspruchsgesetz – GebAG BGBl 1975/136.

#### SCHLUSSSTRICH

*Befund und Gutachten des Sachverständigen für Immobilienbewertung sollen dem Bieter in Zwangsversteigerungsverfahren Informationen und Risiken zur Liegenschaft aufzeigen und neben einer Vor-Ort-Besichtigung der Liegenschaft durch den Bieter seine individuelle Preisfindung zum Gebot unterstützen. Der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft ist dabei nicht mit dem zu erwartenden Erlös im Zwangsversteigerungsverfahren gleichzusetzen, da eine Zwangsversteigerung keine Verwertung im redlichen Geschäftsverkehr ist, weil das zeitliche Element einer der jeweiligen Objektart angemessenen Vermarktungsdauer fehlt.*