

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	5
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	7
<b>Kommentarteil</b>	
<b>Vor § 1 .....</b>	23
<b>I. Zu diesem Abschnitt .....</b>	24
<b>II. Allgemeines zum LBG .....</b>	24
A. Formelles .....	24
B. Inkrafttreten, Übergangsrecht .....	24
C. Kompetenzgrundlagen .....	25
<b>III. Von der RSchO zum LBG .....</b>	25
A. Regelungsinhalt und -umfang der RSchO .....	25
B. Kritik an der RSchO .....	25
C. Novelle BGBl 1985/561 .....	25
D. Liegenschaftsbewertungsrichtlinien 1977 .....	26
E. „Rummel-Entwurf“ eines LBG 1984 .....	26
F. Vorentwurf eines LBG des BMJ 1989 .....	26
G. ME zum LBG des BMJ 1991 .....	27
1. Allgemeine Begutachtung .....	27
2. Keine Verordnungsermächtigungen des BMJ – das LBG schafft lediglich allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	27
H. Hauptsächliches zum LBG .....	27
1. Schwerpunkte des LBG .....	27
2. Terminologie des LBG .....	28
I. Beschlussfassung, Veröffentlichung und Inkrafttreten des LBG .....	28
J. ÖNORM B 1802 und ÖNORM B 1802-2 .....	29
1. ÖNORM B 1802 .....	29
2. ÖNORM B 1802-2 .....	29
<b>§ 1 Geltungsbereich .....</b>	30
<b>I. Anmerkungen .....</b>	31
A. Allgemeines zum Regelungsumfang des LBG (§ 1 LBG) .....	31
B. Zweck des LBG: Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG) .....	31
C. Gegenstände der Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG) .....	31
1. Liegenschaften, Liegenschaftsteile und Überbauten (Superaudiifikate) samt Rechten und Lasten (§ 1 Abs 1 LBG) .....	31
2. Nicht erfasst ist die Bewertung von Unternehmen auf Liegenschaften .....	32
D. Anwendungsfälle für die Wertermittlung nach dem LBG (§ 1 Abs 1 und Abs 2 LBG) .....	32

1.	Gerichtliche Verfahren (§ 1 Abs 1 LBG) .....	32
2.	Aufgrund sukzessiver Kompetenz vorgelagerte Verwaltungsverfahren (§ 1 Abs 2 LBG) .....	32
3.	Sonstige Verwaltungsverfahren sind nicht erfasst .....	32
a)	Allgemeines .....	32
b)	Steuerrecht .....	33
4.	Mittelbare Anwendung des LBG: Privatgutachten .....	34
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	34
A.	Beachtlichkeit des LBG auch für ausländische Liegenschaften ..	34
B.	Abgabenverfahren .....	35
1.	Keine unmittelbare Geltung des LBG .....	35
2.	Aber: Mittelbare Geltung des LBG .....	35
<b>§ 2</b>	<b>Bewertungsgrundsatz .....</b>	36
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	36
A.	Verkehrswert als Zielbegriff des LBG (§ 2 Abs 1 LBG) .....	36
1.	Grundsätzliche Ermittlung des Verkehrswertes (§ 2 Abs 1 zweiter Halbsatz LBG) .....	36
2.	Anderslautende Bestimmung durch Gesetz oder Rechtsgeschäft (§ 2 Abs 1 erster Halbsatz LBG) .....	37
B.	Bedeutung des Verkehrswertbegriffes (§ 2 Abs 2 LBG) .....	38
1.	Definition .....	38
2.	Abgrenzung zum Kaufpreis .....	39
3.	Abgrenzung zu anderen Wertbegriffen .....	39
a)	Beleihungswert .....	39
b)	Versicherungswert .....	39
c)	Buchwert .....	40
d)	Einheitswert .....	40
e)	Nutzwert .....	40
C.	Wert der besondere Vorliebe und idelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht (§ 2 Abs 3 LBG) .....	40
1.	Besondere Vorliebe (§ 2 Abs 3 erster Fall LBG) .....	40
2.	Ideelle Wertzumessungen einzelner Personen (§ 2 Abs 3 zweiter Fall LBG) .....	40
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	41
1.	Verkehrswert .....	41
2.	Wert der besonderen Vorliebe bleibt unbeachtlich .....	43
3.	Ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind dann beachtlich, wenn sie den Marktpreis beeinflussen .....	43
<b>§ 3</b>	<b>Allgemeine Regeln für die Bewertung .....</b>	44
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	46
A.	Stand der Wissenschaft (§ 3 Abs 1 erster Satz LBG) .....	46
1.	„Deregulativer“ Ansatz des LBG .....	46

2.	Entwicklung wissenschaftlichen Standards .....	47
3.	Haftung .....	47
B.	Demonstrative Aufzählung der Bewertungsmethoden (§ 3 Abs 1 zweiter Satz LBG) .....	47
1.	Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sach- wertverfahren als im LBG erwähnte Methoden (§ 3 Abs 1 zweiter Satz LBG) .....	47
2.	DCF-Verfahren, Residualwertverfahren und internationale Verfahren als weitere Methoden .....	48
a)	DCF-Verfahren und Residualwertverfahren als „nationale“ Methoden .....	48
aa)	Allgemeines .....	48
bb)	DCF-Verfahren .....	48
cc)	Residualwertverfahren .....	48
b)	Internationale Methoden .....	49
C.	Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren (§ 3 Abs 2 LBG) .....	49
D.	Rechte und Lasten (§ 3 Abs 3 LBG) .....	49
E.	Teilbewertung (§ 3 Abs 4 LBG) .....	50
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	<b>50</b>
A.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens durch den Sach- verständigen nach dem Stand der Technik .....	50
B.	Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren .....	51
C.	Die Widmung bzw Wertgrundlage der Liegenschaft stellt eine revisible Rechtsfrage dar .....	52
D.	Wertminderung durch Belastungen .....	52
1.	Allgemeines .....	52
2.	Wohnrechte .....	53
a)	Bewertung eines lebenslangen Wohnrechts: Versiche- rungsmathematisch zu ermittelnde Lebenserwartung als Anknüpfungspunkt .....	53
b)	Zugunsten des Übergebers bestelltes Wohnrecht ist nicht Entgelt, sondern Wertminderung .....	53
3.	Leibrente, Ausgedinge .....	53
a)	Zum Wesen der Leibrente .....	53
b)	Bewertung: Versicherungsmathematisch zu ermit- telnde Lebenserwartung als Anknüpfungspunkt .....	54
c)	Beurteilung des Leibrentenvertrags als allenfalls gemischte Schenkung .....	55
E.	Merkantiler Minderwert .....	56
F.	Miteigentum .....	57
G.	Berücksichtigung realistischer künftiger Verwendungs- möglichkeiten (insb „Bauerwartungsland“) .....	57
H.	Mit erheblichen Eigenmitteln errichtete Wohnhäuser, Abzug für fiktive Eigenleistungen .....	58

I.	Betriebsliegenschaften, Gesamtbewertung .....	58
J.	Landwirtschaftlich gewidmete Liegenschaften .....	59
1.	Grundsätzlich Ertragswert, bei starker Nachfrage aber auch Berücksichtigung des Vergleichswerts .....	59
2.	Ist Landwirtschaft Bauland oder Bauhoffnungsland, verbietet sich Orientierung am Ertragswert .....	59
3.	Isolierte Betrachtung bei (zumindest vorhersehbaren) unterschiedlichen Widmungen der bislang ausschließlich landwirtschaftlich gewidmeten Flächen .....	59
K.	Einzelfragen zur Bewertung in ausgewählten materiell-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Zusammenhängen .....	60
1.	Teilungsstreit, Naturalteilung .....	60
a)	Möglichkeit und Tunlichkeit .....	60
b)	Naturalteilung durch Wohnungseigentumsbegründung .....	61
c)	Maßgeblich ist bei bereits bestehenden günstigen Mietverhältnissen einiger Miteigentümer der Aufteilungswert, nicht der Verkehrswert .....	62
2.	Exekution (Versteigerung) .....	63
a)	Übernahme einer Reallast .....	63
b)	Unterschiedliche Belastungen der Miteigentumsanteile .....	63
c)	Versteigerung eines Superädikats bzw Grenzüberbaus .....	64
3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse .....	64
a)	Allgemeine Aufteilungsgrundsätze .....	64
b)	Ehelisches Gebrauchsvermögen, § 81 Abs 2 EheG .....	66
c)	Ehewohnung .....	66
aa)	Bedarf an der Ehewohnung, § 82 Abs 2 EheG .....	66
bb)	Gemeinsame Schaffung der Ehewohnung durch die Ehegatten .....	67
d)	Schenkungen und deren Berücksichtigung .....	67
e)	Wohnbauförderungsdarlehen .....	67
f)	Bewertungsfragen .....	68
4.	Pflichtteilsrecht .....	69
a)	Allgemeines .....	69
b)	Kürzung des Erbes und der Legate zur vollständigen Entrichtung des Pflichtteils .....	70
c)	Fruchtgenussrecht des Erblassers bleibt unberücksichtigt, zumal es im Erbfall erlischt .....	70
d)	Eine fehlende Mietzinsreserve ist kein Passivum .....	70
e)	Schenkungspflichtteil (Pflichtteilserhöhung) .....	70
aa)	Allgemeines .....	70
bb)	Maßgeblich ist der Wert des Geschenks zum Zeitpunkt der Erbanfalls, jedoch auf Basis des Zustands der Sache bei Schenkung .....	71

cc)	Unanfechtbarkeit nach zwei Jahren gilt nur für Schenkungen an nicht pflichtteilsberechtigte Personen .....	73
dd)	Schenkungen auf den Todesfall und Vermächtnisse gelten nicht als Schenkung iSd § 785 ABGB .....	73
ee)	Die Auflösung einer steuerfreien Rücklage bei Schenkung zu Lebzeiten führt zu keinem Passivum der Verlassenschaft im Todesfall des Geschenkgebers .....	73
5.	Anerbenrecht .....	74
a)	Wohlbestehensgrundsatz .....	74
b)	Ausnahme vom Wohlbestehensgrundsatz, wenn Liegenschaft nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient oder für diesen nicht benötigt wird .....	75
c)	Ausnahme vom Wohlbestehensgrundsatz, wenn der Hof bzw die Liegenschaft an Dritte übergeben bzw veräußert wird .....	76
6.	Enteignungsverfahren, Enteignungsschädigung .....	77
a)	Allgemeines .....	77
b)	Enteignungsfolgeschäden sind abzugelten .....	79
c)	Schäden und Nachteile, die unabhängig von der Enteignung alle Anrainer treffen, sind nicht zu ersetzen .....	79
d)	Zu wählen ist die für den Enteigneten günstigere Methode .....	80
e)	Entschädigung für Wiederbeschaffungskosten .....	81
f)	Abzustellen ist nicht auf die tatsächliche Verwendung, sondern die bestehenden Verwendungsmöglichkeiten .....	81
g)	Ertragswert bei Unverkäuflichkeit .....	81
h)	Teilweise Enteignung .....	81
i)	Bewertung einer Tunnelservitut bzw Überquerungsservitut für den Eisenbahnbau bzw U-Bahnbau .....	82
j)	Mieter, der von einer Enteignung betroffen ist .....	83
7.	Ablöse im Mietrecht .....	84
8.	Steuerrecht, Abgabenverfahren .....	84
a)	Fiktive Anschaffungskosten, Präferenz für Ertragswertmethode .....	84
b)	Restnutzungsdauer (AfA) .....	85
aa)	Beweislast des Steuerpflichtigen für eine kürzere Restnutzungsdauer .....	85
bb)	Zur Notwendigkeit einer Befundaufnahme über den Bauzustand .....	86
cc)	Wirtschaftliche versus technische Nutzungsdauer .....	86
dd)	Auch bei Superädikaturen ist eine kürzere Restnutzungsdauer unter Beweis zu stellen .....	86

<b>§ 4 Vergleichswertverfahren .....</b>	87
<b>I. Anmerkungen .....</b>	88
A. Methode des Vergleichswertverfahrens (§ 4 Abs 1 erster Satz LBG) .....	88
B. Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens .....	88
C. Ablauf des Vergleichswertverfahrens .....	89
D. Vergleichbarkeit der Sachen (§ 4 Abs 1 zweiter und dritter Satz LBG) .....	89
1. Weitgehende Übereinstimmung der Wertbestimmungsmerkmale (§ 4 Abs 1 zweiter Satz LBG) .....	89
2. Zu- und Abschläge für abweichende Eigenschaften (§ 4 Abs 1 dritter Satz LBG) .....	90
E. Tatsächliche Kaufpreise im redlichen Geschäftsverkehr als Vergleichsgrundlage (§ 4 Abs 2 erster Satz LBG) .....	90
1. Angebotspreise dürfen nicht herangezogen werden (§ 4 Abs 2 erster Satz LBG) .....	90
2. Redlicher Geschäftsverkehr (§ 4 Abs 2 erster Satz LBG) ....	91
3. Datenerhebung .....	91
F. Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag (§ 4 Abs 2 LBG) .....	91
1. Zulässiger Vergleichszeitraum (§ 4 Abs 2 erster Satz LBG) .....	91
2. Auf- und Abwertungen für Abweichungen vom Bewertungsstichtag (§ 4 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	92
G. Vergleichbarkeit der Gebiete (§ 4 Abs 2 erster Satz LBG) .....	92
H. Kaufpreisberichtigungen für Abweichungen durch ungewöhnliche Verhältnisse und persönliche Umstände (§ 4 Abs 3 LBG) .....	93
I. Wertbildung mittels statistischer Methoden .....	93
1. Allgemeines .....	93
2. Mittelwertbildung .....	93
3. Regressionsanalyse .....	94
4. Weitere statistische Methoden .....	94
J. Zu- und Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände (Rechte, Lasten) (§ 3 Abs 3 LBG) .....	94
K. Marktanpassung (Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert) (§ 7 Abs 1 dritter Satz LBG) .....	95
L. Besondere Erfordernisse des Vergleichswertgutachtens (§ 10 Abs 1 LBG) .....	95
<b>II. Judikatur .....</b>	95
A. Taugliche Vergleichsobjekte .....	95
B. Eine genügend große Anzahl von Vergleichspreisen ist von-nötien .....	96
C. Vergleichswertverfahren umso zuverlässiger, je mehr Vergleichspreise vorliegen .....	96

D.	Auszuscheidende Preise .....	96
E.	Ermittlung des angemessenen und branchenangemessenen Mietzinses im Vergleichswertverfahren .....	96
<b>§ 5 Ertragswertverfahren</b> .....		<b>98</b>
<b>I. Anmerkungen</b> .....		<b>100</b>
A.	Methode des Ertragswertverfahrens .....	100
B.	Anwendungsbereiche des Ertragswertverfahrens .....	100
C.	Ablauf des Ertragswertverfahrens .....	101
D.	Jahresrohertrag (§ 5 Abs 2 erster Satz und Abs 3 LBG) .....	101
	a) Reale Berechnung (§ 5 Abs 2 erster Satz LBG) .....	101
	b) Fiktive Berechnung (§ 5 Abs 3 LBG) .....	102
	c) Außenanlagen .....	102
E.	Jahresrohertrag minus Bewirtschaftungskosten minus Mietausfallswagnis = Jahresreinertrag (§ 5 Abs 2 zweiter und dritter Satz LBG) .....	102
	1. Bewirtschaftungskosten (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	102
	a) Allgemeines .....	102
	b) Betriebskosten (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	103
	c) Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten) (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	103
	d) Verwaltungskosten (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	104
	2. Abschreibung vom Rohertrag (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) ....	105
	3. Mietausfallswagnis (§ 5 Abs 2 dritter Satz LBG) .....	105
	4. Allfällige Liquidationserlöse und -kosten (§ 5 Abs 2 dritter Satz LBG) .....	105
F.	Jahresreinertrag minus Verzinsungsbetrag des Bodenwertes = Jahresreinertrag der baulichen Anlagen .....	105
	1. Allgemeines .....	105
	2. Berechnungsformel für die Bodenwertverzinsung .....	106
G.	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen mal „Vervielfältiger“ (Kapitalisierung) = Ertragswert der baulichen Anlagen .....	106
	1. Kapitalisierungsfaktor („Vervielfältiger“) .....	106
	a) Allgemeines .....	106
	b) Grundlagen der Ermittlung .....	106
	c) Berechnungsformel .....	106
	2. Kapitalisierungzinssatz (Liegenschaftszinssatz) (§ 5 Abs 4 LBG) .....	107
	a) Allgemeines .....	107
	b) Näherungswert .....	107
	c) Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz .....	108
	d) Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs .....	108
	e) Begründungspflicht im Gutachten (§ 10 Abs 2 LBG) ....	108

3. Restnutzungsdauer (§ 5 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	108
H. Ertragswert der baulichen Anlagen minus Wertminderungen wegen Baumängel und -schäden sowie wegen rückgestauten Reparaturbedarfs = Bereinigter Ertragswert der baulichen Anlagen .....	109
1. Wertminderungen .....	109
I. Bereinigter Ertragswert der baulichen Anlagen plus gebundener Bodenwert .....	109
1. Ermittlung des Ertragswertes im „klassischen“ Ertragswertverfahren .....	109
2. Ermittlung des Ertragswertes im vereinfachten Ertragswertverfahren .....	109
a) Allgemeines .....	109
b) Barwert einer nachschüssigen Zeitrente .....	109
c) Barwert einer ewigen Rente .....	110
J. Zu- und Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände (Rechte, Lasten) (§ 3 Abs 3 LBG) .....	110
K. Marktanpassung (Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert) (§ 7 Abs 1 dritter Satz LBG) .....	111
L. Besondere Erfordernisse des Ertragswertgutachtens (§ 10 Abs 2 LBG) .....	111
<b>II. Judikatur</b> .....	112
A. Verkehrswert ist „kaum je“ niedriger als der Ertragswert .....	112
B. Rein ertrag, Ertragswert .....	112
C. Berücksichtigung künftiger Erträgnisse .....	112
1. Allgemeines .....	112
2. Berücksichtigung einer Anhebungsmöglichkeit nach § 45 MRG .....	112
D. Ertragswert bei Unverkäuflichkeit .....	113
E. Wertminderung durch (obligatorische) Miet- und Wohnrechte ..	113
F. (Fehlende) Mietzinsreserve .....	113
a) Eine fehlende Mietzinsreserve ist kein Passivum .....	113
b) Beim Ertragswertverfahren könnte die fehlende Mietzinsreserve Auswirkungen zeitigen .....	114
G. Ertragswertmethode zur Wertermittlung für die Übertragung einer Wohnung ins Wohnungseigentum nach § 15b WGG .....	114
<b>§ 6 Sachwertverfahren</b> .....	116
<b>I. Anmerkungen</b> .....	117
A. Methode des Sachwertverfahrens (§ 6 Abs 1 LBG) .....	117
B. Anwendungsbereiche des Sachwertverfahrens .....	117
C. Ablauf des Sachwertverfahrens .....	118
D. Gebundener Bodenwert (§ 6 Abs 2 LBG) .....	118

1.	Ermittlung im Vergleichswertverfahren (§ 6 Abs 2 erster Satz LBG) .....	118
2.	Gebundener Bodenwert = Bodenwert minus Bebauungsabschlag (§ 6 Abs 2 zweiter Satz LBG) .....	118
E.	Bauwert des Gebäudes (§ 6 Abs 3 LBG) .....	119
1.	Bauwert = Herstellungswert minus technische und Wertminderung plus/minus sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 6 Abs 3 LBG) .....	119
2.	Herstellungswert = Herstellungskosten (Neubaukosten) (§ 6 Abs 3 zweiter Satz erster Halbsatz LBG) .....	119
3.	Wertminderung wegen Baumängel und -schäden sowie wegen rückgestauten Reparaturbedarfs (§ 6 Abs 3 zweiter Satz zweiter Halbsatz LBG) .....	120
a)	Allgemeines .....	120
b)	Bewertung .....	120
c)	Bezifferungspflicht im Gutachten (§ 10 Abs 3 LBG) ....	120
4.	Wertminderung wegen Alters (§ 6 Abs 3 zweiter Satz zweiter Halbsatz LBG) .....	121
a)	Allgemeines .....	121
b)	Technische Gesamtnutzungsdauer .....	121
c)	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	121
d)	Gewöhnliche (= übliche) Gesamtnutzungsdauer .....	122
e)	Restnutzungsdauer .....	122
f)	Berechnung der Alterswertminderung .....	122
aa)	Lineares Modell .....	122
bb)	Progressives Modell nach Ross .....	123
cc)	Parabolisches Modell .....	123
g)	Bezifferungspflicht im Gutachten (§ 10 Abs 3 LBG) ....	123
5.	Wertminderung wegen verlorenen Bauaufwands (§ 6 Abs 3 zweiter Satz zweiter Halbsatz LBG) .....	123
6.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände für die Ermittlung des Bauwerts (§ 6 Abs 3 dritter Satz LBG) .....	124
F.	Bauwert der sonstigen Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs (= der Außenanlagen) (§ 6 Abs 3 LBG) .....	125
G.	Addition des gebundenen Bodenwertes mit dem Bauwert des Gebäudes (bzw der Gebäude) und dem Bauwert sonstiger Bestandteile und gegebenenfalls des Zubehörs (§ 6 Abs 1 LBG) ....	125
H.	Zu- und Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände (Rechte, Lasten) (§ 3 Abs 3 LBG) .....	125
I.	Marktanpassung (Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert) (§ 7 Abs 1 dritter Satz LBG) .....	126
J.	Besondere Erfordernisse des Sachwertgutachtens (§ 10 Abs 3 LBG) ....	126
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	127
A.	Sachwertverfahren als geeignete Methode bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse ....	127

<b>§ 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	128
<b>I. Anmerkungen .....</b>	129
A. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 7 Abs 1 erster Satz LBG) .....	129
B. Auswahl mehrerer Wertermittlungsverfahren (§ 7 Abs 2 LBG) ....	129
C. Stand der Wissenschaft, Gepflogenheiten des redlichen Geschäftsverkehrs (§ 7 Abs 1 zweiter Satz LBG) .....	129
D. Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr („Marktanpassung“) (§ 7 Abs 1 dritter Satz und Abs 2 LBG) .....	129
1. Marktanpassung bei Auswahl einer Bewertungsmethode (§ 7 Abs 1 dritter Satz LBG) .....	129
2. Marktanpassung bei Auswahl mehrerer Wertermittlungsverfahren (§ 7 Abs 2 LBG) .....	130
E. Sachverständigenhaftung .....	130
1. In der Regel keine Gewährleistungs-, sondern nur schadenersatzrechtliche Folgen .....	130
2. Haftungsmaßstab: § 1299 ABGB .....	130
a) Allgemeines zu § 1299 ABGB .....	130
b) Aufklärungspflichten des Sachverständigen .....	131
3. Haftungskonstellationen, Kreis der Geschädigten, denen gegenüber der Sachverständige schadenersatzpflichtig ist ...	131
a) Gerichtsgutachten .....	131
b) Sonderfall Amtsgutachten im Verwaltungsverfahren ....	131
c) Privatgutachten .....	132
<b>II. Judikatur .....</b>	132
A. Die Auswahl der Bewertungsmethode und die Höhe des Verkehrswertes stellen nicht revisible Tatfragen dar .....	132
B. Haftung des Sachverständigen .....	134
1. Allgemeines .....	134
2. Sorgfaltsmaßstab .....	134
3. Keine Amtshaftung für Gerichtssachverständige .....	134
4. Schutzzweck des Vertrags .....	135
5. Objektiv-rechtliche Schutzwirkungen zugunsten Dritter, Auftrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter .....	135
6. Auch ein Gerichtsauftrag kann Schutzwirkung zugunsten Dritter entfalten .....	137
7. Haftung für Vertrauensschaden, nicht aber für das Erfüllungsinteresse .....	137
8. Haftung für die Schätzung des Exekutionsobjektes (EO) ....	138
<b>§ 8 Beziehung von Sachverständigen .....</b>	139
<b>I. Anmerkungen .....</b>	139
A. Beziehung eines oder mehrerer Sachverständigen (§ 8 Abs 1 LBG) .....	139

I.	Allgemeines .....	139
2.	Gerichtlich beeideter Sachverständiger (§ 8 Abs 1 erster Satz LBG) .....	140
3.	Erforderlichenfalls Heranziehung mehrerer Sachverständiger (§ 8 Abs 1 zweiter Satz LBG) .....	140
B.	Bewertungsstichtag (§ 8 Abs 2 LBG) .....	140
C.	Form des Gutachtens (§ 8 Abs 3 LBG) .....	141
D.	Ermittlung eines anderen Wertes als des Verkehrswertes (§ 8 Abs 4 LBG) .....	141
E.	Absehen vom Sachverständigenbeweis (§ 8 Abs 5 LBG) .....	141
1.	Voraussetzungen .....	141
2.	Andere unbedenkliche Beweismittel .....	142
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	<b>142</b>
<b>§ 9 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens .....</b>		<b>143</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>143</b>
A.	Allgemeines .....	143
B.	Allgemeiner Teil des Gutachtens (§ 9 Abs 1 Z 1 LBG) .....	144
C.	Befund (§ 9 Abs 1 Z 2 LBG) .....	144
D.	Gutachterliche Bewertung (§ 9 Abs 1 Z 3 LBG) .....	144
E.	Rechte und Lasten (§ 9 Abs 2 LBG) .....	145
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	<b>145</b>
A.	Vollständigkeit des Gutachtens .....	145
B.	Befundaufnahme .....	145
C.	Spezifische Inhaltserfordernisse des Bewertungsgutachtens .....	145
<b>§ 10 Besondere Erfordernisse des Gutachtens .....</b>		<b>146</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>146</b>
<b>Art II–IV .....</b>		<b>147</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>148</b>
<b>Vor § 162 AußStrG, §§ 140–145 EO .....</b>		<b>149</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>149</b>
A.	Allgemeines .....	149
B.	Zu §§ 140 bis 145 EO .....	149
<b>§ 167 AußStrG .....</b>		<b>150</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>150</b>
A.	Bewertung der Inventargegenstände (§ 167 Abs 1 und 2 AußStrG) .....	150
B.	Wertermittlung unbeweglicher Sachen nach dem LBG (§ 167 Abs 2 AußStrG) .....	151
<b>II.</b>	<b>Judikatur .....</b>	<b>152</b>
<b>§ 140 EO Anordnung und Vorbereitung der Schätzung; Zubehör .....</b>		<b>153</b>
<b>I.</b>	<b>Anmerkungen .....</b>	<b>153</b>

A. Anordnung der Schätzung (§ 140 Abs 1 EO) .....	153
B. Beschaffungspflicht des Sachverständigen (§ 140 Abs 2 EO) ....	153
C. Auskunftspflicht der (Finanz-)Behörden (§ 140 Abs 2 dritter Satz EO) .....	154
<b>§ 141 EO Vornahme der Schätzung .....</b>	<b>155</b>
<b>I. Anmerkungen .....</b>	<b>155</b>
A. Allgemeines .....	155
B. Beschreibung der Liegenschaft (§ 141 Abs 3 EO) .....	155
C. Öffnung verschlossener Haus- und Wohnungstüren (§ 141 Abs 3a EO) .....	156
D. Gutachten und dessen Kurzfassung (auch) in elektronischer Form (§ 141 Abs 4 EO) .....	156
E. Sachverständigenhaftung (§ 141 Abs 5 EO) .....	156
<b>II. Judikatur .....</b>	<b>156</b>
<b>§ 142 EO Unterbleiben der Schätzung .....</b>	<b>158</b>
<b>I. Anmerkungen .....</b>	<b>158</b>
<b>§ 143 EO Umfang der Schätzung .....</b>	<b>159</b>
<b>I. Anmerkungen .....</b>	<b>159</b>
A. Auf der Liegenschaft haftende Lasten (§ 143 Abs 1 und 2 EO) .....	159
1. Allgemeines .....	159
2. Im Regelfall dreifache Bewertung bei belasteten Liegen- schaften (§ 143 Abs 1 erster und zweiter Satz EO) .....	160
3. Berücksichtigung von Lasten aufgrund dinglicher Be- scheide (§ 143 Abs 1 dritter Satz EO) .....	160
4. Einfache Bewertung bei Übergang der Lasten auf den Ersteher von Rechts wegen (§ 143 Abs 2 EO) .....	160
B. Zweifache Bewertung bei mehreren Grundbuchskörpern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (§ 143 Abs 3 EO) .....	160
C. Zweifache Bewertung bei grundstücksweiser Versteigerung eines Grundbuchskörpers (§ 143 Abs 4 EO) .....	160
D. Zweifache Bewertung bei gemeinsamer Versteigerung von Anteilen mehrerer Verpflichteter (§ 143 Abs 4 EO) .....	161
<b>§ 144 EO Bekanntgabe des Schätzwerts .....</b>	<b>162</b>
<b>I. Anmerkungen .....</b>	<b>162</b>
A. Bekanntgabe an den Verpflichteten, den betreibenden Gläubiger sowie die dinglich Berechtigten und Belasteten (§ 144 Abs 1 EO) .....	162
B. Übernahme von Dienstbarkeiten, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dienen (§ 144 Abs 2 EO) .....	162
<b>II. Judikatur .....</b>	<b>163</b>

<b>§ 145 EO Ergänzung der Schätzung .....</b>	165
<b>I. Anmerkungen .....</b>	165
<b>II. Judikatur .....</b>	165
<b>Methodenteil</b>	
<b>1. Vergleichswertverfahren .....</b>	169
1.1. Verfahrensablauf .....	169
1.1.1. Vorbemerkung .....	169
1.1.2. Ablaufschema .....	170
1.1.2.1. Anwendungsfälle .....	171
1.1.2.2. Vergleichspreise .....	171
1.1.2.3. Redlicher Geschäftsverkehr .....	171
1.1.2.4. Zeitliche Nähe .....	172
1.1.2.5. Vergleichbare Gebiete .....	173
1.1.2.6. Zu- und Abschläge .....	173
1.1.2.7. Berechnungsbeispiel .....	173
2. Sachwertverfahren .....	177
2.1. Verfahrensablauf .....	177
2.1.1. Vorbemerkung .....	177
2.1.2. Ablaufschema .....	178
2.1.2.1. Anwendungsfälle .....	178
2.1.2.2. Bodenwert .....	179
2.1.2.3. Bauzeitwert .....	180
2.1.2.4. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs .....	181
2.1.2.5. Alterswertminderung .....	183
2.1.2.5.1. Technische Lebensdauer .....	183
2.1.2.5.2. Wirtschaftliche Lebensdauer .....	183
2.1.2.5.3. Gewöhnliche Lebensdauer .....	183
2.1.2.6. Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes .....	189
2.1.2.7. Außenanlagen .....	189
2.1.2.8. Umsatzsteuer .....	189
2.1.2.9. Berechnungsbeispiel .....	190
2.1.2.10. Marktanpassung im Sachwertverfahren .....	191
2.1.2.10.1. Marktanpassung im Verfahrensablauf .....	192
2.1.2.10.2. Marktanpassungsfaktoren und deren Abhängigkeiten .....	195
3. Ertragswertverfahren .....	197
3.1. Verfahrensablauf .....	197
3.1.1. Vorbemerkung .....	197
3.1.2. Ablaufschema .....	198

3.1.2.1.	Anwendungsfälle .....	199
3.1.2.2.	Rohertrag – Reinertrag .....	199
3.1.2.3.	Liegenschaftszinssatz .....	200
3.1.2.4.	Renditedefinitionen .....	204
3.1.2.4.1.	Anfangsrendite .....	204
3.1.2.4.2.	Objektrendite .....	206
3.1.2.4.3.	Investment-Rendite .....	206
3.1.2.5.	Vervielfältiger – Rolle des Bodenwerts .....	207
3.1.2.6.	Berechnungsbeispiel .....	208
3.1.2.6.1.	Eingangsparameter .....	208
3.1.2.6.2.	Verfahren nach ÖNORM B 1802 ...	209
3.1.2.6.3.	Verfahren mit diskontiertem Bodenwert .....	210
3.1.2.7.	Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertrags- wertverfahren .....	212
3.1.2.8.	Bewertung von Liegenschaftsanteilen .....	213
3.1.3.	Term and Reversion Method .....	214
3.1.3.1.	Staffelmiete: 1. Term & Reversion .....	214
3.1.3.2.	Staffelmiete: 2. Term & Reversion .....	215
<b>4.</b>	<b>Discounted Cash-Flow-Verfahren .....</b>	<b>217</b>
4.1.	Verfahrensablauf .....	217
4.1.1.	Vorbemerkung .....	217
4.1.1.1.	Anwendungsbereich .....	217
4.1.1.2.	Verfahrensablauf .....	217
4.1.1.3.	Betrachtung der zwei Phasen .....	218
4.1.1.3.1.	Definition der Zinssätze und Erfor- dernis des Bodenwertes .....	218
4.1.1.3.2.	Verbleibende Restnutzungsdauer – Exitphase .....	219
4.1.1.4.	Verhältnis DCF-Verfahren zu Ertragswert- verfahren gem § 5 LBG .....	220
<b>5.</b>	<b>Residualwertverfahren .....</b>	<b>223</b>
5.1.	Verfahrensablauf .....	223
5.1.1.	Vorbemerkung .....	223
5.1.2.	Erstellung eines Entwicklungskonzeptes .....	223
5.1.2.1.	Auswertung des Grundstücks .....	224
5.1.2.2.	Verkaufspreiserwartung .....	225
5.1.2.3.	Entwicklungskosten .....	225
5.1.2.4.	Faktor Zeit .....	226
5.1.2.5.	Berechnungsbeispiel .....	226
5.1.2.6.	Anwendungsbereich .....	228
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>229</b>	