

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------|---|
| Vorwort | 5 |
| Inhaltsverzeichnis | 7 |

Kommentarteil

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vor § 1 | 23 |
| I. Zu diesem Abschnitt | 24 |
| II. Allgemeines zum LBG | 24 |
| A. Formelles | 24 |
| B. Inkrafttreten, Übergangsrecht | 24 |
| C. Kompetenzgrundlagen | 25 |
| III. Von der RSchO zum LBG | 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 |
| § 1 Geltungsbereich | 30 |
| I. Anmerkungen | 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 (Super- ädifikate) 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 |
| II. Judikatur | 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 |
| § 2 Bewertungsgrundsatz | 36 |
| I. Anmerkungen | 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 |
| II. Judikatur | 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 |
| § 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung | 44 |
| I. Anmerkungen | 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 |
| II. Judikatur | 50 |
| 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 Superädifikats bzw Grenzüber- baus | 64 |
| 3. | Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse | 64 |
| a) | Allgemeine Aufteilungsgrundsätze | 64 |
| b) | Eheliches 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 unberück- sichtigt, zumal es im Erbfall erlischt | 70 |
| d) | Eine fehlende Mietzinsreserve ist kein Passivum | 70 |
| e) | Schenkungs-pflichtteil (Pflichtteilerhöhung) | 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 Geschenkgabers | 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, Enteignungsentschädigung | 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 Tunnel servitut bzw Überquerungs- servitut 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 Ertrags- wertmethode | 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 Superädifikaten ist eine kürzere Restnutzungsdauer unter Beweis zu stellen | 86 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 4 Vergleichswertverfahren | 87 |
| I. Anmerkungen | 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 |
| II. Judikatur | 95 |
| A. Taugliche Vergleichsobjekte | 95 |
| B. Eine genügend große Anzahl von Vergleichspreisen ist vonnöten | 96 |
| C. Vergleichswertverfahren umso zuverlässiger, je mehr Vergleichspreise vorliegen | 96 |

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| D. | Auszuschheidende Preise | 96 |
| E. | Ermittlung des angemessenen und branchenangemessenen Mietzinses im Vergleichswertverfahren | 96 |
| § 5 Ertragswertverfahren | | 98 |
| I. | Anmerkungen | 100 |
| 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 Miet- ausfallswagnis = 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. | Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) (§ 5 Abs 4 LBG) | 107 |
| a) | Allgemeines | 107 |
| b) | Näherungswert | 107 |
| c) | Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz | 108 |
| d) | Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein be- eideten 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 |
| II. Judikatur | 112 |
| A. Verkehrswert ist „kaum je“ niedriger als der Ertragswert | 112 |
| B. Reinertrag, Ertragswert | 112 |
| C. Berücksichtigung künftiger Erträge | 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 |
| § 6 Sachwertverfahren | 116 |
| I. Anmerkungen | 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 |
| II. | Judikatur | 127 |
| A. | Sachwertverfahren als geeignete Methode bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse | 127 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 128 |
| I. Anmerkungen | 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 |
| II. Judikatur | 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 |
| § 8 Beiziehung von Sachverständigen | 139 |
| I. Anmerkungen | 139 |
| A. Beiziehung eines oder mehrerer Sachverständigen (§ 8 Abs 1 LBG) | 139 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. 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 |
| II. Judikatur | 142 |
| § 9 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens | 143 |
| I. Anmerkungen | 143 |
| 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 |
| II. Judikatur | 145 |
| A. Vollständigkeit des Gutachtens | 145 |
| B. Befundaufnahme | 145 |
| C. Spezifische Inhaltserfordernisse des Bewertungsgutachtens | 145 |
| § 10 Besondere Erfordernisse des Gutachtens | 146 |
| I. Anmerkungen | 146 |
| Art II–IV | 147 |
| I. Anmerkungen | 148 |
| Vor § 162 AußStrG, §§ 140–145 EO | 149 |
| I. Anmerkungen | 149 |
| A. Allgemeines | 149 |
| B. Zu §§ 140 bis 145 EO | 149 |
| § 167 AußStrG | 150 |
| I. Anmerkungen | 150 |
| A. Bewertung der Inventargegenstände (§ 167 Abs 1 und 2 AußStrG) | 150 |
| B. Wertermittlung unbeweglicher Sachen nach dem LBG (§ 167 Abs 2 AußStrG) | 151 |
| II. Judikatur | 152 |
| § 140 EO Anordnung und Vorbereitung der Schätzung; Zubehör | 153 |
| I. Anmerkungen | 153 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 |
| § 141 EO Vornahme der Schätzung | 155 |
| I. Anmerkungen | 155 |
| 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 |
| II. Judikatur | 156 |
| § 142 EO Unterbleiben der Schätzung | 158 |
| I. Anmerkungen | 158 |
| § 143 EO Umfang der Schätzung | 159 |
| I. Anmerkungen | 159 |
| A. Auf der Liegenschaft haftende Lasten (§ 143 Abs 1 und 2 EO) | 159 |
| 1. Allgemeines | 159 |
| 2. Im Regelfall dreifache Bewertung bei belasteten Liegenschaften (§ 143 Abs 1 erster und zweiter Satz EO) | 160 |
| 3. Berücksichtigung von Lasten aufgrund dinglicher Bescheide (§ 143 Abs 1 dritter Satz EO) | 160 |
| 4. Einfache Bewertung bei Übergang der Lasten auf den Ersterher 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 grundstückswisei Versteigerung eines Grundbuchskörpers (§ 143 Abs 4 EO) | 160 |
| D. Zweifache Bewertung bei gemeinsamer Versteigerung von Anteilen mehrerer Verpflichteter (§ 143 Abs 4 EO) | 161 |
| § 144 EO Bekanntgabe des Schätzwerts | 162 |
| I. Anmerkungen | 162 |
| 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 |
| II. Judikatur | 163 |

| | |
|-----------------------------------------------|-----|
| § 145 EO Ergänzung der Schätzung | 165 |
| I. Anmerkungen | 165 |
| II. Judikatur | 165 |

Methodenteil

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Vergleichswertverfahren | 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 Bauauf- wandes | 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 Verfahrens- ablauf | 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 |
| 4. | Discounted Cash-Flow-Verfahren | 217 |
| 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 Bodenwerts | 218 |
| 4.1.1.3.2. | Verbleibende Restnutzungsdauer – Exitphase | 219 |
| 4.1.1.4. | Verhältnis DCF-Verfahren zu Ertragswert- verfahren gem § 5 LBG | 220 |
| 5. | Residualwertverfahren | 223 |
| 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 |
| | Stichwortverzeichnis | 229 |