

---

**Prof. Dr. Jürgen Schiller**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,  
Präsident des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz i.R.

# Keine Liegenschaftsbewertung durch ein sogenanntes „Kurzgutachten“!

## Ausgangslage

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige (in der Folge: Sachverständige) sind in jüngster Zeit immer öfter mit Anfragen konfrontiert, Liegenschaftsbewertungsgutachten in Form sogenannter „Kurzgutachten“ zu erstatten, wohl in der Hoffnung, dadurch Kosten zu sparen. Bei Recherchen im Internet stößt man verstärkt auf Angebote für solche Werke, welche teilweise von Sachverständigen, aber auch von Maklern abgegeben werden: Dabei werden die Vorteile (kurzfristige Lieferung, preiswerte Leistung) gegenüber „Vollgutachten“ hervorgehoben. Teilweise wird dabei darauf hingewiesen, dass solche Gutachten nicht zur Vorlage bei Gericht und Behörden geeignet seien. In der Literatur wird gefordert, dass Sachverständige Aufträge zur Erbringung derartiger Leistungen weder anbieten noch annehmen dürfen (siehe zB SV 2016/3, 126).

## Definition und Inhalte eines Bewertungsgutachtens

Unter einem Gutachten versteht man sowohl im Bereich der Gerichtsgutachten als auch der Privatgutachten die Feststellung von Tatsachen, die begründete Darstellung von Erfahrungssätzen und die Ableitung von Schlussfolgerungen in Form eines objektiven und allgemein gültigen Urteils, das für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar sein muss. Diese allgemein gültige Definition betrifft auch Liegenschaftsbewertungsgutachten.

Über den für den Fall der Liegenschaftsbewertung dazu erforderlichen Inhalt geben zunächst für das Gerichtsverfahren und das Verwaltungsverfahren mit nachfolgender gerichtlicher Kompetenz die gesetzlichen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) Auskunft.

Die ÖNORMEN der Reihe B 1802 ergänzen und erläutern diese Bestimmungen und geben nach allgemeiner Ansicht und auf Basis der zur Anwendung von Normen allgemein ergangenen Rechtsprechung jene bewertungswissenschaftlichen Anforderungen wieder, denen Sachverständige bei der Erstattung von Verkehrswert- bzw. Marktwertgutachten unterliegen.

Zusammenfassend hat somit ein **Gerichtsgutachten** einen Befund zu enthalten, der eine vollständige Berücksichtigung aller den Wert einer Liegenschaft bestimmenden Umstände ermöglicht. Der Wert der Liegenschaft ist davon nach gesetzlichen und normativen Regeln abzuleiten.

Ein derart *lege artis* erstattetes Gutachten erfüllt aber nicht nur in Verfahren gemäß § 1 LBG die Voraussetzungen eines nach den Regeln der Bewertungswissenschaft erstatteten Gutachtens: Nachdem keine besonderen, bewertungswissenschaftlich anerkannten Regeln für die Erstattung eines **Privatgutachtens** vorliegen, die davon abweichen würden bzw. die eine Kürzung des Inhalts eines Gerichtsgutachtens zuließen, haben auch Privatgutachten zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwerts einer Liegenschaft denselben Anforderungen zu entsprechen.

Eine vertragliche Vereinbarung, die eine Kürzung des Inhalts zum Gegenstand hat, führt zwangsläufig zu einem Ergebnis, das nicht mehr den Ansprüchen an ein Gutachten über den Verkehrs- bzw. Marktwert entspricht. Es darf daher auch nicht als Gutachten – auch nicht als „Kurzgutachten“ – bezeichnet werden.

## Konsequenzen

Will der Auftraggeber aus Kostengründen oder anderen Motiven bloß eine Wertindikation oder ist er nur an einer groben Schätzung nach kurzer Besichtigung interessiert, dann hat der Sachverständige ihn darauf hinzuweisen, dass er kein vollgültiges Verkehrs- bzw. Marktwertgutachten, sondern lediglich eine Grobschätzung oder Wertindikation erhalten werde, womit ihm aber allenfalls nicht gedient sein kann: So fehlt einer derartigen Grobschätzung oder Wertindikation, welche ausdrücklich als solche zu bezeichnen sind, etwa die Vermutung der Richtigkeit eines von einem Sachverständigen erstatteten Gutachtens in einem Verfahren zur Ermittlung des Grundstückswerts nach den Bestimmungen der Grundstückswertverordnung (GrWV). Eine Unterlassung eines solchen schriftlichen (!) Hinweises führt zu einer Haftung des Sachverständigen für Schäden, die dem Auftraggeber infolge der Nichtaufklärung entstanden sind.

Gibt sich der Auftraggeber mit einer Grobschätzung oder Wertindikation trotz dieser Aufklärung durch den Sachverständigen zufrieden, muss dieser in seinem Ergebnis darauf hinweisen, in welchen Bereichen Kürzungen des Inhalts im Vergleich zu einem Gutachten enthalten sind. Darauf hat der Sachverständige auch vor Vertragschluss ausdrücklich hinzuweisen. Solche Grobschätzungen, Wertindikationen etc sind nicht vom Versicherungsschutz des Sachverständigen umfasst, da nur Gutachtertätigkeit versichert ist.

---

Ist der Auftraggeber mit Hinweisen auf die auftragsgemäß vorgenommenen Einschränkungen nicht einverstanden, ist ein solcher Auftrag abzulehnen, insbesondere dann, wenn das angestrebte Werk einem Dritten vorgelegt werden soll!

**Der Fachbeirat der Liegenschaftsbewertungsakademie hat daher folgende Empfehlung beschlossen:**

1. Die Erstattung eines Verkehrswert- bzw. Marktwertgutachtens für private Auftraggeber hat ausschließlich nach den Bestimmungen des LBG und der ÖNORMEN der Reihe B 1802 zu erfolgen.
2. Bei Erfüllung eines Auftrags zur Erstattung einer Grobschätzung oder einer Wertindikation oder Ähnlichem handelt es sich nicht um ein Gutachten.
3. Der Auftraggeber ist diesfalls vom Sachverständigen vor Auftragsannahme schriftlich aufzuklären,
  - welches eingeschränkte Ergebnis er zu erwarten hat;
  - gegebenenfalls, dass das Ergebnis nicht den angestrebten Zweck erfüllen kann;
  - dass die für Gutachtertätigkeit des Sachverständigen bestehende Haftpflichtversicherung für die beauftragte Leistung keinen Versicherungsschutz bietet;

- dass das beauftragte Werk nicht mit dem Rundsiegel des Sachverständigen versehen werden darf, da es sich nicht um ein Gutachten handelt;
- dass in der schriftlichen Ausfertigung vom Sachverständigen auf die Einschränkungen gegenüber einem Gutachten hingewiesen werden muss.

Sollte der Auftraggeber auf der Ermittlung eines Verkehrswerts bzw. Marktwerts in Form eines „Gutachtens mit gekürztem Inhalt“ beharren, ist ein derartiger Auftrag abzulehnen, um rechtliche Nachteile des Auftraggebers, des Sachverständigen und auch Dritter zu vermeiden.

Graz, am 10. 4. 2018

Liste der Mitglieder des Fachbeirats:

Hofrat DI Friedrich BAUER  
Dr. Bernhard DEU  
Ing. Mag. Georg HILLINGER  
KR Dr. Gerald HUBNER  
Heimo KRANEWITTER  
Mag. Nikolaus LALLITSCH  
DI Rupert LEDL  
Dr. Heinz MUHR  
Ing. Dr. Josef PRASCHINGER  
Vis. Prof. DI Dr. Matthias RANT  
DI Martin ROTH  
Prof. Dr. Jürgen SCHILLER (Vorsitz)