

Für die Bundesforste, als größter Immobilienbesitzer Österreichs, sind qualitativ hochwertige und fundierte Bewertungsgutachten von Sachverständigen eine wichtige Entscheidungsgrundlage für viele Liegenschaftstransaktionen.

Rudolf Freidhager



28.04.2022 | 2

SACHVERSTÄNDIGE | der "geschätzte" Schätzer

ÖSTERREICHISCHE BUNDESFORSTE

Die Schätzer sollten wissen, daß die Richter letztlich ihrer Persönlichkeit, nicht ihren Berechnungen vertrauen werden, sie sollten dieses Vertrauen nicht mißbrauchen, es aber auch nicht durch übergroße Sorgfalt entwerten. Der Richter erwartet, daß der Sachverständige eine Entscheidung als Persönlichkeit trifft, nicht als Rechenmaschine, daß er mit Geist und Herz entscheidet — wie eben der "gesunde Grundstücksverkehr" auch, dessen Wertung der Sachverständige hier praktisch nicht "ermittelt", sondern schlechthin ersetzt.

SACHVERSTÄNDIGE und ihre Gutachten

Gerade in Grundstücks- und Besitzwertfragen ist Schätzung eine Persönlichkeitsentscheidung, die man im letzten nicht überprüfen kann, der man vertrauen muß.



Peter HERBST Gerald SCHLAGER

ingenieure



PRAKTISCHE ANLEITUNG ZUR WALDWERTRECHNUNG

lng. Dr. hc. Leopold HUFNAGL, Fürstlich Auerspergscher Zentralgüterdirektor in Waschim, Tschechoslovaski (1934)

- ... zudem behandelte man die Lehre von der Waldbewertung als Wissenschaft, die sie nicht ist und belastete sie mit einem rechtlichen und dabei überflüssigen Ballast volkswirtschaftlicher Erwägungen, von denen man in der Praxis der Waldwertrechnung noch nie Gebrauch gemacht hat
- ... der Verkehrs-, Markt-, Taxwert ... zudem erfahrungsgemäß ... wiederholt gekauft und verkauft worden ist.
- ... den Bodenwert zu schätzen, bietet große Schwierigkeiten ...
- ... Holz hat eine Marktwert ... den im Walde aufstockenden Holzvorrat nach den Lehren der Holzmesskunde zu ermitteln und mit den Holzpreisen zu multiplizieren
- ... bei der Bewertung von Hochwäldern setzt man eine nachhaltige Wirtschaft voraus
- ... der Zerschlagungswert, der das Aufgeben der Forstwirtschaft voraussetzt, kommt für die Bewertung einer Betriebsklasse nicht in Frage



28.04.2022 | 4

SACHVERSTÄNDIGE | Bewertungswissen

oekologen , ingenieure



SACHVERSTÄNDIGE | **Zusammenschau**

oekologen₊ingenieure





28.04.2022 | 6



28.04.2022 | 5

SACHVERSTÄNDIGE | Hilfsorgan und Beweismittel

- ... für Behörde, Gerichte, Private etc. zur Erhebung
 - o Sachverständige unterstützen Entscheidungsprozesse (der sichtbaren Gerechtigkeit zum Durchbruch zu verhelfen)
 - Feststellung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes
 - Tatsachen auf Grund des sachverständigen Fach- und Erfahrungswissens in Wort und Schrift nachvollziehbar darzustellen.
 - o Schlussfolgerungen aus diesen Tatsachen
- ... Sachverständige dürfen keine Interessensgutachter sein



SACHVERSTÄNDIGE | Eigenschaften

neutral?

unabhängig?

Anscheinsbefangenheit?

objektiv?

neutral

- neutral = unparteiliches Verhalten
- objektive Vorgangsweise
- sachliche Maßstäbe
- fachspezifische Standards
- keine subjektiven Beweggründe aber sachverständiges Werturteil

objektiv

- nüchterne Analyse des Sachproblems
- keine persönlichen Vorurteile
- keine Voreingenommenheit
- keine einseitigen verbalen Äußerungen
- keine tendenziösen schriftlichen Darstellungen

unabhängig

- persönliche Befangenheit
- wirtschaftliche Verflechtungen

SACHVERSTÄNDIGE | Einzel"kämpfer"





- Mensch = physische Person
- juristische Personen (GmbH etc.) können keine SV sein
- Gutachten ist nicht dem Sachbearbeiter (Verfasser), sondern dem Unterfertigenden ("approbiert") zuzurechnen

Problematisch wird es, wenn das Gutachten

- von einem nicht qualifizierten "Sachverständigen" erstellt wird
- eigene Interessen am Ausgang der Begutachtung bestehen
- andere Interessen in das Gutachtenergebnis einfließen



SACHVERSTÄNDIGE | Selbstreflexion

Selbstbewusstsein des SV

forstliche = sachverständige Götterblick "gibt vor"

Erfahrungswissen (bisherige Tätigkeit, Fachliteratur ua) macht eitel

Sympathien / Antipathien gegenüber Beteiligten

Interpretation der Befunddaten

- eigene Einschätzung bestätigen ("hinrechnen")
- andere Einschätzungen (ungefragt) vorab verwerfen

Zeitmanagement

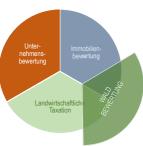
- Pareto-Prinzip: 80-zu-20-Regel
- Kostenfaktor: ein Gutachten darf nichts kosten

Zwänge (Weisungen, fachlicher Interessensvertreter, "Spielraum" des SV)

vergessen der "eigenen Wurzeln und Ideale" wie viel Gefälligkeit kann/will ich mir noch leisten (Eigenverantwortung, Folgewirkungen)

SACHVERSTÄNDIGE | branchenfremde Waldbewerter





SEISER-KAINZ (2011, Seite 390):

" ... die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist normalerweise nicht Aufgabe des allgemeinen Immobiliensachverständigen, sondern von Sachverständigen, die für dieses Fachgebiete spezialisiert sind".

- → Sachverständigenhaftung
- → Versicherungsschutz?

SACHVERSTÄNIGE | Befund

Inhalt

- Rechtsgrundlagen, Normen, Fachliteratur, etc.
- Begriffserläuterungen
- verwendete Unterlagen, die im Gutachten gewürdigt werden
- Daten
- unstrittige Tatsachenfeststellungen
- umfangreiche Erhebung des Ist-Zustandes (Lokalaugenschein, Datenresarch ...)
- Befund = Beweissicherung

Trennung von Tatfragen (SV) und Rechtsfragen (Behörde, Gericht)

im Befund keine Interpretation der Fakten

- keine Wertungen, keine inhaltlichen Würdigungen
- keine textliche Vermischung mit dem Gutachten





SACHVERSTÄNIGE | Gutachten

- kein Gutachten ohne Befund!
- fachliche, persönliche Wertung des SV auf Grundlage seines Befundes
- keine wissenschaftliche Arbeit
- auch Kurzgutachten ist ein Gutachten
- ohne Befund ist das Gutachten nicht überprüfbar
- keine Rechtsausführungen in den fachlichen Schlussfolgerungen
- aktueller Stand der Technik und Wissenschaft (state of the art)
- Normen sind zumeist nicht rechtsverbindlich, Maßstabscharakter

VwGH 22.09.1980, 0367/80: Der Sachverständige hat **Tatsachen klarzustellen** und auf Grund seiner Sachkenntnisse deren Ursachen und Wirkungen zu beschreiben. Lässt sein **Gutachten jede Bezugnahme auf die von ihm erhobenen Tatsachen**, also den Befund, vermissen, dann ist ein diesem Gutachten folgender Bescheid infolge Fehlens der Brücke zur Lösung der Rechtsfrage unüberprüfbar und infolgedessen **mangelhaft** begründet.

28 04 2022 | 13

SACHVERSTÄNDIGE | "vertretbares" Gutachten

Gutachter schuldet dem Besteller "absolute" Wahrheit

Gutachten ist richtig, wenn

- seine Erkenntnismethode von einer anerkannten Schule der jeweiligen Wissenschaft vertreten wird = "lege artis"
- gilt auch, wenn andere Gutachter andere Methoden bevorzugen
- gilt nicht, wenn bislang praktizierte Methode von einem gewichtigen Teil der Wissenschaft und Praxis für bedenklich erachtet wird

fachlich vertretbare Meinung

- für den Laien nachvollziehbar
- für den Experten nachprüfbar

OGH RS0026524

Maßstab, an dem die Tauglichkeit und Richtigkeit des Gutachtens in Bezug auf die Frage der schadensverursachenden Haffung des Sachverständigen zu messen ist, ist der jeweilige Gutachtensauftrag.

28 04 2022 | 14

SACHVERSTÄNDIGE | Qualifikation entscheidet

nekologen , ingenierre



Für die Tätigkeit als Sachverständiger ist es damit grundsätzlich völlig ohne Belang ob er hierfür durch seine Zertifizierung (Ziviltechniker, Gerichts-, Amtssachverständiger) dieser Sachverständigenaufgabe "gewachsen" sein müsste.

Einzig maßgeblich ist die tatsächliche fachliche Eignung!

28.04.2022 | 15

BEWERTUNGSGUTACHTEN | Vernetzung

SV-Recht
Sachverständigen
Befund + Gutachten
Datenresearch
Mustergutachter

GUTACHTER

WALD

BEWERTUNG

WALDBEWERTUNG

WEFAHREN

Vergleichswert

Kostenwert
Entschädigung
Schadenersatz

Mischwerfahren

Mis



28.04.2022 | 16

SACHVERSTÄNDIGE | persönliche Einschätzung

oekologen₊ingenieure

- Glaubwürdigkeit ergibt sich aus einer kalkulierbaren, da vergleichbaren Entscheidungsqualität des Sachverständigen
- fachliche Lösungsansätze erleichtern rechtliche Entscheidungen
 Politik schätzt (mitunter) situationselastische Sachverständige
- Behörde versteckt sich nicht ungerne hinter dem Sachverständigen
- großzügige Sachverständige werden infolge nicht ernst genommen
- und werden anlassbezogen politisch "geopfert"
- unzufriedene Kritiker von gestern sind Kunden von morgen

aus einer BOKU-Prüfung am 11.01.2018 zur Bewertung von natura 2000 Entschädigungen

Frage: Was sagen Eure (= BMLFUW) Sachverständigen dazu?

Antwort: Wir haben keine Sachverständigen, sondern nur Experten!

Nachfrage: ... und was sagen die Experten?

ehrliche Antwort: ... das was der Minister hören möchte!

00.04.0000.147



§ 2 LBG 1992 Bewertungsgrundsatz

- Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Österreichische Bundesforste AG

- beauftragt Verkehrswert (LBG 1992) = Vorgabe an den SV
- hat idR vorab bereits konkrete Kaufpreisvorstellungen
- will idR aber Individualwert (highest and best use) für Kaufverhandlungen Ankauf zum unteren Grenzpreis, Verkauf zum oberen Grenzpreis



28.04.2022 | 1

- (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Sachverständiger ist nicht an ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren gebunden. Anerkanntes Verfahren nach dem Stand der Wissenschaft (auch alternative "neue" Verfahren)



Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre **Wertbestimmungsmerkmale** zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

- Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.
- (4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die
- Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu



0 | SACHVERSTÄNDIGER

Persönliche Eignung Neutralität, Objektivität; Anschein der Befangenheit Fachwissen Ausbildungsstand, laufende Weiterbildung Zertifizierung(en) Vorträge, Fachpublikationen persönliche Empfehlungen veröffentlichte Gutachten (Ediktsdatei) Referenzen Haftpflichtversicherung vorliegend technische Ausstattung personelle Leistungsfähigkeit zeitliche Verfügbarkeit SV-Kapazitäten

Kostenvoranschlag, Kostenwarnung nach GebAG

1 | AUFTRAG

Checkliste	
Auftraggeber	Name, Anschrift
Projekt	Bezeichnung
Auftragsinhalt	exakte inhaltliche Formulierung = Vorgabe des Auftraggebers
Verwendungszweck des Gutachtens	Verkehrswert, Kauf, Realteilung, Erbschaft, Enteignung, Steuerwert
Auftragserteilung	Datum
Frist für Gutachtensvorlage	Datum, Zeitraum ab Befundaufnahme
Bewertungsstichtag	vorgegeben durch Auftraggeber, Todestag (Verlassenschaft), Tag der Bestandeserhebungen etc.



2 | BEFUND

Honorar

Checkliste	
Befundaufnahme	Tag, Uhrzeit der Befundaufnahme, weitere Teilnehmer
verwendete Unterlagen	Raumordnungspläne (REK, FWP), Forstliche Raumplanung (WEP), Wildökologische Raumplanung, Gefährenzonenplanung, Wasserbuch (Schutzgebiete, Quellen), Naturschutz, Biotopkartierung; Bodenkartierungen, Finanzbodenschätzung, eBOD, regionale Bodenfunktionsbewertungen, Verdachtsflächenkataster; Lärmkataster
Betriebsunterlagen	Forstoperate, betriebliche Aufzeichnungen Planunterlagen, Planungen, Deckungsbeiträge (BAB = ehemals AWI); Grüne Berichte
Luftbilder	Länder-GIS, googlemaps, bingmaps, Vogelperspektiven
Vergleichspreiserhebungen	Grundbuch (Bezirksgerichte, gewerbliche Anbieter, Landwirtschaftskammer etc.); Ediktsdatei; persönliche Auskünfte (Gemeindeamt, SV Kollegen)
Vor- und Subgutachten	ältere Bewertungsgutachten, Referenzbewertungen Spezialgutachten (Bodenkontaminierung etc.

3 | BEFUND

Verwendete Unterlagen Gesetze, Judikatur; Normen, Regelwerke; Fachliteratur Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Einlagezahl Grundstücksdaten Eigentümer, Grundstücksanteile, Rechte und Lasten (bücherlich, Grundeigentümer außerbücherlich), rechtliche Besonderheiten Gemeinde, Ortsteil, politischer Bezirk, Gerichtssprengel Infrastruktur, Verkehrsanbindung Geographische Lage Betriebsflächen produktive und unproduktive Flächen: Waldboden, Nebengründe Jagdgebiet Jagdgebietsnummer, Eigen-/Gemeinschaftsjagdgebiet, Wildarten



Beim Sachwertverfahren sind die dem **Herstellungswert** zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparatur- Bedarfes und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftliche Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Raumplanung

Landwirtschaft

Forstwirtschaft

Naturgefahren Schutzgebiete

5 | BEFUND

Checkliste	
Geologie	geologische Karten, lokale geologische Gutachten
Böden	Bodenkartierungen, gutachterliche Ansprache
Klima	ZAMG, Messstellen
Standortbeschreibung	Seehöhe, Exposition, Hangneigung, Geländeform, Kleinrelief
allgemeine Beschreibung der Liegenschaften	Wald- und Wuchsgebiet, potentielle natürliche Waldgesellschaft aktuelle Waldgesellschaft: Bestandesstruktur, -textur, -alter Betriebsart (Wirtschaft, Schutzwald) Waldschäden (Weide, Wild-, Rückeschäden etc.) Bringungsverhältnisse (Forststraßen, Rückwege etc.)
Bestandesbeschreibung	Baumarten, Bestandesoberhöhe, Bestandesalter, Bestockungsgrad,

6 | BEFUND

Checkliste	
Maschinenausstattung	landwirtschaftliche Erntemaschinen Schlepper, Seilkran, Rückewagen, Pkw, Lkw etc
Viehbestand	Nutztiere, Wildgatterhaltung
betriebliche Einrichtungen	Fremdenzimmer, Hofladen, Christbaumkulturen
Verpachtungen	Eigenjagd, Almhütten, Seegrundstücke
Gebäude	Normalherstellungskosten, technische Wertminderungen, Alterswertminderung
sonstige Einkünfte	Baurechte, Leitungsrechte etc.
Verwaltung	Personalkosten, Sachaufwand

Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramme, Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, persönliche Auskünfte des Ortsplaners

Gefahrenzonenplan (Gefahrenzonen, Einzugsgebiete) Schutzwasserbau (Hochwasser)

Waldentwicklungsplan, Waldfachplan Bannwälder, Schutzwaldsanierungsprojekte

Naturschutzgebiete, Biotopkartierung Wasserschutz- und Schongebiete, Quellen

Österreichischen Bodenkartierung (Bodentyp, Bonität, Boden-klimazahl), Österreichische Finanzbodenschätzung, Bodenzustandsinventuren, Flurbereinigungsprojekte, almwirtschaftliche Projekte



7 | GUTACHTEN

vorgegeben durch Auftraggeber, Todestag (Verlassenschaft), Bewertungsstichtag Tag der Bestandeserhebungen etc. Vergleichs-, Sachwert-, Ertragswertverfahren Begründung der konkreten Verfahrenswahl Wertermittlungsverfahren Sachliche und rechtliche Eigenschaften; Wertbestimmende Faktoren wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Marktanalyse für die Wertermittlung herangezogene Vergleichspreise, Darstellung der abgeleiteten Wertrelationen, Bodenwertfestsetzung Waldboden Erhebungstechnik (Operat, Winkelzählprobe, Laserscan etc.) verwendete Hilfsmittel (Ertrags-, Sortentafel, Alterswertfaktoren) Holzpreise (Rückschau, Zukunftsprognose) Erntekosten (Fällung-, Bringungskosten, Ernteverluste)



8 | GUTACHTEN

Checkliste	Inhalt
Teilverkehrswerte	Waldbodenwerte, Bestandeswerte, Jagdwert, Nebennutzungen, Gebäudewerte, Maschinenausstattung, Verwaltung
Rechte	Holzbezugsrechte, Weiderechte
Lasten	Reallasten
Marktanpassung	gewählte prozentuelle Zu- und Abschläge, keine Gewichtung von Sach- und Ertragswert!
Zusammenfassung	Bewertungsergebnisse, Rechte und Lasten, Marktanpassung, Verkehrswert (gerundet)
Gutachtensfertigung	Unterschrift, Sachverständigensiegel
Anhang	Grundbuchsauszüge, DKM, Luftbilder, Detailberechnungen (Bestandeswerte), Pläne, Fachliteratur, Fotodokumentation



9 | SO NICHT

b) Wald

Beim hier zu bewertenden Wald handelt es sich um Fichtenbestände und um Laubmischwald mit unterschiedlicher Altersstruktur und mit Hangneigungen von 10 bis 40 %. Nach der geltenden Lehre um Rechtsprechung wird der reine Bodenwert mit einem Drittel des Wertes von ackerfälbigen Flächen bewertet- Abschläge für Hangneigungen sind gesondert anzuwenden.

von ackertanigen Fialen bewertet-Absenage für Hangneigungen sind gesondert anzuwenden. Ermittlung Bestandeswert: Da kein hiebsreifer Bestand vorhanden ist, ist der Abtriebswert (Erntemasse mal dem erntefreine Erlöß) nicht aussagekräftig. Die Ermittlung erfolgt durch die Alterswertfaktorenmethode: € Fichte: Alter/10 x Faktor 0,3 = €/m²

Alter/10 x Faktor $0.2 = \text{€/m}^2$ Alter/10 x Faktor $0.1 = \text{€/m}^2$ Kiefer:

Akzeptanz? lege artis? Nachvollziehbarkeit? Qualifikation des SV?

LITERATUR | ... für neugierige Sachverständige

FORTBILDUNG | UNIVERSITÄTSLEHRGANG IV













- WORKSHOP | Baurecht Fläche unbebaut mit Dienstbarkeit

 Bewertung Klein-Waldfläche
 Grundtausch Piber

 - ♣ Gutachten Waldankauf
 - 👃 Liegenschaftsbewertung für Baurecht Gerlos
 - Liegenschaftsbewertung für Baurecht Sellrain
 - Liegenschaftsbewertung Teilflächen für Umgriffserweiterung Eben am Achensee
 - Verkauf Grünland-Umgriff
 - Naldbewertung Ohlsdorf

Präsentation der Bewertungsgutachten Diskussion

- o positive Aspekte
- o kritische fachliche Vorbehalte
- o persönlich nicht geteilte Bewertungsaspekte
- o konkrete Verbesserungsvorschläge
- = "gefällt mir"
- = "gefällt mir nicht"
- = "sehe ich anders, da …"
- = "würde ich so gestalten ..."



Die dargestellten Informationen haben den WORKSHOP am 28.04.2022 unterstützt. Gültig ist insofern das gesprochene Wort. Die Foliensammlung stellt kein selbstständiges Dokument dar und ist weder ziberfähig, noch zur Weiterverbreitung bestimmt nach 18.18 Sie Informationen aus Gieser Foliensammlung verwenden möchten, ersuche ich um Kontakaufnahme.

