

ÖSTERREICHISCHE NOTARIATS ZEITUNG

146. JAHRGANG

05
2014



MONATSSCHRIFT FÜR NOTARIAT UND VERFAHREN AUSSER STREITSACHEN

Aus dem Inhalt:

BEITRÄGE

Walter Brugger:

Aktuelles zur Satzungsstrenge nach OGH 6 Ob 28/13f

Seite 145

Heinz Muhr:

Der Vertragserrichter als Immobiliensachverständiger?

Seite 154

RECHTSPRECHUNG

Begehren der Löschungsklage, Wirkung des stattgebenden Urteils

Hans Hoyer

Seite 162

Aus der Rechtskraft eines Berichtigungsbeschlusses folgt nicht zwingend
die Rechtskraft des berichtigten Beschlusses *Hans Hoyer*

Seite 164

Rechtliches Gehör im Außerstreitverfahren

Seite 178

REDAKTION: Ludwig Bittner, Hans Hoyer, Waldemar Jud, Elisabeth Lovrek, Peter G. Mayr, Christian Rabl, Alexander Schopper, Rudolf Welser, Alexander Winkler. BEIRAT: Hans Georg Ruppe, Karl Stöger, Wolfgang Zankl.

NZ 2014/54

Der Vertragserrichter als Immobiliensachverständiger?

Die mit 1. 2. 2014 in Kraft getretene Grundbuchsgebührenverordnung (GGV) fordert vom Vertragserrichter die Bescheinigung des Werts des zu intabulierenden Rechts und sieht nötige, ergänzende Informationen zur Plausibilitätsprüfung vor. Die sich daraus ergebenden Fragen werden folgend aus der Sicht eines Immobiliensachverständigen aufgezeigt und mögliche Lösungsansätze angedacht.

Von Heinz Muhr

Inhaltsübersicht:

- A. Vom Einheitswert zum Verkehrswert
- B. Wert des einzutragenden Rechts
 - 1. § 26 Abs 1 GGG
 - 2. Begriff des Verkehrswertes in der Immobilienbewertung
 - a) Nationale Quellen
 - b) Internationale Quellen
- 3. Wert – Verkehrswert
- C. Bescheinigung des Werts
 - 1. Bescheinigung – Ermittlung des Werts
 - 2. Immobilienpreisspiegel – WKO
 - a) Allgemeines
 - b) Anwendbarkeit
 - 3. Inserate & Angebote
 - 4. Verträge & Schätzgutachten

- D. Informationen zur Plausibilitätsprüfung – § 3 GGV
 - 1. Fläche je Katastralgemeinde & Wert je Quadratmeter
 - 2. Nutzungsart – § 4 GGV
 - 3. Lagequalität – § 5 GGV
 - 4. Bauzustand – § 6 GGV
- E. Die Praxis
- F. Conclusio

A. Vom Einheitswert zum Verkehrswert

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 5. 12. 2012 die Grundbuchsgebührennovelle (BGBl I 2013/1) beschlossen, mit der auch das Gerichtsgebührengesetz novelliert wurde. Notwendig wurde diese Änderung, da der Verfassungsgerichtshof in Fortsetzung seiner Rechtsprechung auch die bestehenden Anknüpfungen der Grundbuchsgerichtsgebühren an den von den Finanzämtern festgesetzten und nicht mehr markt-konformen **Einheitswert** für verfassungswidrig erklärt hatte.

Ohne eine Änderung des Gerichtsgebührengesetzes wären ab 1. 1. 2013 generell 1,10% des Verkehrswerts einer Liegenschaft bei einer Eigentumsübertragung als Gerichtsgebühren fällig geworden – unabhängig davon, ob es sich um eine Schenkung, eine Betriebsüber-gabe innerhalb der Familie oder um eine Erbschaft ge-handelt hätte.

Ausgangspunkt ist nunmehr die Tatsache, dass die Ein-tragungsgebühr gem § 26 Abs 1 GGG – abgesehen von bestimmten begünstigten Fällen – vom **Wert des je-weils einzutragenden Rechts** bemessen wird.

B. Wert des einzutragenden Rechts

1. § 26 Abs 1 GGG

In § 26 Abs 1 GGG wird ausgeführt, dass die Intabula-tionsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts oder des Baurechts – mit zwei Ausnahmen – vom **Wert des jeweils einzutragenden Rechts** zu berechnen ist. Dieser Wert wird mit dem „Preis bestimmt, der im ge-wöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise erzielt wird“.

Daraus ergibt sich klar die bewertungstechnisch we-sentliche Unterscheidung zwischen den Begriffen „**Wert**“ und „**Preis**“. Der Wert stellt eine Prognose über den im Zuge einer Immobilienvermarktung zukünftig wahrscheinlich erzielbaren Preis dar.¹ Folgend wird der Zusammenhang dieser Legaldefinition des Wertbegrif-fes mit den nationalen und internationalen gebräuchli-chen Verkehrswertdefinitionen in der Immobilienbewer-tung untersucht.

2. Begriff des Verkehrswertes in der Immobilienbewertung

a) Nationale Quellen

Im nationalen Bereich ist eine Definition des Verkehrs-wertes im **§ 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz** zu finden: „Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Ge-schäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die beson-dere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Ver-kehrswertes außer Betracht zu bleiben.“²

Es ist bei der Wertermittlung daher der **üblicherweise** im **redlichen Geschäftsverkehr** zu erzielenden Preis der Sache darzustellen. Ein außergewöhnlicher oder un-redlicher Geschäftsverkehr ist daher bei der Wertermitt-lung nicht zu berücksichtigen.

Die **besondere Vorliebe** einzelner Personen oder **ideelle Wertzumessungen** sind ebenso außer Acht zu lassen.

b) Internationale Quellen

In den letzten Jahren kam es zwischen dem **IVSC** (Inter-national Valuation Standard Council), der **RICS** (Royal In-stitution of Chartered Surveyors) und der **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations – www.tegova.org) zu einer weiteren Vertiefung und Harmonisierung von Wertermittlungsmethoden und Definitionen.

Aktuell haben sich mehr als 57 nationale Sachverständi-genverbände aus 31 Staaten der TEGoVA angeschlossen, die weit über 70.000 Immobiliensachverständige vertritt.

In diesem Zusammenhang sind die Europäischen Bewer-tungsstandards, das Blue Book 2012³ der TEGoVA in seiner 7. Auflage, hervorzuheben. Darin findet sich fol-gende Definition des Marktwertes, der aber dem natio-nalen Verkehrswert gleichzusetzen ist: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegen-stand in einem funktionierenden Markt zum Bewer-tungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäuf-fer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemesse-nem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Ba-sis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

3. Wert – Verkehrswert

Es ist daher davon auszugehen, dass unter dem Begriff „**Wert**“ des § 26 Abs 1 GGG ein **Verkehrswert iSd § 2 Abs 2 LBG** zu verstehen ist, da die darin gewählte Defi-nition der der letztgenannten Gesetzesstelle des Lie-genschaftsbewertungsgesetzes entspricht.

¹ Privatissimum SV DI (FH) Dr. Michael P. Reinberg PhD FRICS REV CRE 01/2014.

² § 2 Abs 2 und 3 LBG.

³ Gross/Hubner/Muhr/Reinberg, Europäische Bewertungsstan-dards 2012 EVS 1 (deutsche Übersetzung).

Es ist sohin als einheitliche Bemessungsgrundlage der **Verkehrswert des einzutragenden Rechts** heranzuziehen. Dieser Verkehrswert ist dem Grundbuchsgericht bei Antragstellung anzugeben und zu bescheinigen.

C. Bescheinigung des Werts

Für die **Bescheinigung des Werts** des einzutragenden Rechts kann man sich gem **§ 2 Abs 1 GGV** auf diejenigen Urkunden berufen, aufgrund derer die Intabulation erfolgen soll, sofern sich daraus der Wert ermitteln lässt. Die Partei kann in den Fällen des **§ 2 Abs 2 GGV** zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden.

Kann der **Wert nicht aus den Urkunden bescheinigt** werden, so können zum Nachweis der Plausibilität der Bezifferung folgende Bescheinigungsmittel vorgelegt werden:

- Auszüge aus einem Immobilien- oder Mietpreisspiegel in Ansehung vergleichbarer Objekte,
- Inserate über Angebote vergleichbarer Liegenschaften, Leistungen oder Nutzungen,
- Verträge oder Schätzugutachten über vergleichbare Liegenschaften, Leistungen oder Nutzungen oder subsidiär
- Fotos der Liegenschaft samt Einheitswertbescheid oder Auskunft über den Einheitswert laut FinanzOnline und sonstige erklärende Urkunden zur Vornahme der Bezifferung (etwa Berufung auf Erfahrungswerte des berufsmäßigen Parteienvertreters oder fachkundige Äußerungen), sofern keine aussagekräftigeren Bescheinigungsmittel vorhanden sind oder im Hinblick auf die Höhe der Gebühr nur mit unverhältnismäßigem Aufwand beschafft werden könnten.

Bei den angeführten Bescheinigungsmitteln wird auf die **Vergleichbarkeit der Referenzobjekte** abgestellt. Es ist daher bei der Wertermittlung unbedingt zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Referenzobjekte in den **wertbestimmenden Merkmalen** mit dem vertragsgegenständlichen Objekt weitgehend übereinstimmen. Andernfalls sind iSd **§ 4 LBG** die divergierenden wertbestimmenden Eigenschaften durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

§ 4 Abs 1 LBG: „Im Vergleichsverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“

§ 4 Abs 2 LBG: „Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebie-

ten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.“

Bei Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes der Beschaffung von Bescheinigungsmitteln zu den zu erwarteten Gebühren oder bei Fehlen geeigneter Bescheinigungsmittel kann auf **Erfahrungswerte des Vertragsrichters** oder auf **fachkundige Äußerungen** referenziert werden. In diesen Fällen wird man in der Praxis aus Kostengründen meist auf eine **standardisierte, kurze Wertindikation eines Immobiliensachverständigen** zurückgreifen.

1. Bescheinigung – Ermittlung des Werts

Der Hinweis auf die **Erfahrungswerte des Vertragsrichters** als subsidiäre Bescheinigung eines Werts zeigt mA nach, dass nicht ein Verkehrswert iS des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln, sondern dieser vielmehr nur glaubhaft zu machen ist.

Es ist schon der in einem Gutachten gem **§ 2 Abs 2 LBG** ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – **eine marktkonforme Bandbreite – geben kann**. Dementsprechend ist schon der in einem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten. Umso größer wird diese Bandbreite allerdings anzunehmen sein, wenn sich der Vertragsrichter – idR kein Immobilienfachmann – auf seine Erfahrungswerte berufen kann.

2. Immobilienpreisspiegel – WKO

a) Allgemeines⁴

Seit der Ausgabe Preisspiegel 2000 werden Durchschnittspreise für Immobilien österreichweit auf Bezirksebene mit verschiedenen Wertungskriterien erhoben. Es werden alle Mitgliedsbetriebe der Immobilien- und Vermögenstreuhand in ganz Österreich eingeladen, sich mit Hilfe von Datenerfassungsbögen an dieser Marktstudie zu beteiligen. Folgende Objektkategorien werden dabei erhoben:

- Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser
- Grundstücke Betriebsansiedlung
- Eigentumswohnungen – Erstbezug
- Gebrauchte Eigentumswohnungen

⁴ Quelle: www.wko.at

- Reihenhäuser
- Einfamilienhäuser
- Mietwohnungen gem § 1 Abs 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins)
- Büroflächen Mieten
- Geschäftslokale Mieten

b) Anwendbarkeit

Der Immobilienpreisspiegel unterteilt die einzelnen Objektkategorien weiter in Lagequalitäten sowie Nutz- und Wohnwerte. Die **Zuordnung eines vertragsgegenständlichen Objekts** in diese Unterkategorien erscheint vorerst einfach, setzt aber wohl voraus, dass man sich in geeigneter Weise ein Bild über das vertragsgegenständliche Objekt macht. In einigen Fällen wird eine **Besichtigung unumgänglich** sein.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Immobilienpreisspiegel nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, ausweist, sondern als Marktstudie einen **statistisch errechneten Durchschnittswert** des vorangegangenen Jahres darstellt. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise, es wird jeweils das arithmetische Mittel errechnet.⁵ Dementsprechend sind die angegebenen Preise des Immobilienpreisspiegels maßgeblich von der **Anzahl und der Qualität der zugrunde liegenden Daten** abhängig. In der Praxis können daher auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden.

Die Durchschnittspreise der einzelnen Objektkategorien werden auch nach den **politischen Bezirken** gegliedert. Dabei ist allerdings festzustellen, dass auch innerhalb eines politischen Bezirks die Preisstruktur maßgeblich differieren kann. So werden Preise in einer Bezirkshauptstadt idR höher sein als im umgebenden Bezirk.

Der österreichische Immobilienmarkt ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern relativ intransparent, da es mit Ausnahme der im Grundbuch intabulierten Daten kaum wertbestimmende öffentlich zugängliche Daten gibt. So sind insbesondere auch die im **Immobilienpreisspiegel angegebenen Mieten** mit Vorsicht zu verwenden. In diesem Zusammenhang wurde schon öfter diskutiert, dass die Finanzbehörden aus den ihnen zur Verfügung stehenden, laufend aktuellen und reichen Daten der Mietvertragsvergebührung einen Mietpreisspiegel erstellen könnten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Immobilienpreisspiegel – richtig und singular angewandt – nur eine **grobe Einschätzung eines Werts** ermöglicht. Die darin dargestellten Preise dürfen nicht unreflektiert übernommen werden. Insbesondere sind die im Immobilienpreisspiegel dargestellten Zeitreihen prob-

lematisch, da sie als arithmetisches Mittel über alle Kategorien gebildet werden und daher für die Darstellung einer Marktentwicklung nicht dienlich sind.⁶ Ergänzende Informationen über die Anzahl der den Preisangaben zugrunde liegenden Datensätze wären für die Einschätzung derer Qualität und Aussagekraft sinnvoll.

Schließlich werden im **Immobilienpreisspiegel nur bestimmte Immobiliengattungen** angeführt, weshalb dieser etwa bei gewerblichen Objekten oder so genannten Sonderimmobilien nicht hilfreich ist.

3. Inserate & Anbote

Es gibt eine Fülle von nationalen Internetplattformen die es rasch, leicht und selektiv ermöglichen, **aktuelle Immobilienangebote** zu finden.

Dabei wird man im Mittel bei von Maklern angebotenen Immobilien mit einer um ca 10% oder auch darüber liegenden Abweichung der tatsächlich erzielten Kaufpreise/Mieten nach unten rechnen müssen. Oft akzeptieren Makler den vom Abgeber gewünschten Verkaufspreis/die Miete auch dann, wenn sie maßgeblich über dem Markt liegen, nur um den Vermittlungsauftrag zu bekommen.

Es muss auch bedacht werden, dass marktnah angebotene Objekte oft schnell verkauft werden, während Immobilien mit hohen oder uU zu hohen Preisvorstellungen länger am Markt bleiben. Die Wahrscheinlichkeit, diese Objekte bei einer Recherche zu erfassen, ist daher größer als bei schnell verkäuflichen Objekten.

Wird eine entsprechende Korrektur der Anbote ähnlicher Objekte in gleicher und gleichwertiger Lage durchgeführt, kann es zu einem aufschlussreichen Ergebnis für die Wertermittlung kommen.

4. Verträge & Schätzugutachten

Im Hinblick auf den Grundsatz der Öffentlichkeit des Grundbuchs ist die Einsichtnahme in **intabulierte Verträge** möglich. Dabei können neben den vertragsessentiellen Daten des Objekts insbesondere Kaufpreise, Baurechtszinse oder auch sonstige wiederkehrende monetäre Leistungen erhoben werden.

Diese öffentlichen Daten führen unter richtiger Anwendung des **§ 4 LBG-Vergleichswertverfahrens** zum Wert des einzutragenden Rechts.

Meist erschöpft sich allerdings zB ein Kaufvertrag – neben üblichen Vertragsbestandteilen – in der Angabe des Kaufpreises und des Kaufgegenstandes. Nähere Informationen über **wertrelevante Eigenschaften des Kaufgegenstandes** (zB Nutzflächen, Ertragssituation, Bau- und Erhaltungszustand, Leerstehungen, Bestandverhältnisse, Widmung usw) fehlen oft.

⁵ Quelle: www.wko.at

⁶ Heinz Guntschnig, Wie zuverlässig sind die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel? SV 2014, 28.

Sind die Grundbuchsurkunden öffentlich, ist dies für **Schätzgutachten – besser Wertermittlungsgutachten** – idR nicht der Fall. Davon ausgenommen sind die in der Ediktsdatei des BM für Justiz veröffentlichten Verkehrswertgutachten. Private Wertermittlungsgutachten sind meist nur einem eingeschränkten Personenkreis um den Auftraggeber zugänglich, nämlich dem Kreis, auf den sich im Haftungsfall der Schutzzweck des Gutachtens erstreckt. Wertermittlungen über vergleichbare Liegenschaften, Leistungen oder Nutzungen werden daher als Bescheinigungsmittel zukünftig nur eine untergeordnete Rolle spielen.

D. Informationen zur Plausibilitätsprüfung – § 3 GGV

Gem **§ 3 Abs 1 GGV** ist der Wert der Gegenleistung (§ 26 Abs 3 GGG) als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Dann können die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben grundsätzlich auch im Vertrag gemacht werden, soweit an leicht auffindbarer Stelle darauf verwiesen wird.

In allen anderen Fällen hat man gem **§ 3 Abs 2 GGV** zur Plausibilisierung der getroffenen Wertangabe objektsbezogen zusätzlich nachfolgende Informationen anzuführen:

- Fläche je Katastralgemeinde
- Wert je Quadratmeter
- Nutzungsart (§ 4 GGV)
- Lagequalität bezogen auf die jeweilige Katastralgemeinde (§ 5 GGV)
- Zustand des Bauwerks beziehungsweise des Wohnungseigentumsobjekts (§ 6 GGV)

1. Fläche je Katastralgemeinde & Wert je Quadratmeter

Vorerst ist die Frage zu untersuchen, welcher Flächenbegriff überhaupt gemeint ist. In **§ 3 Abs 3 GGV** wird normiert, dass „mehrere Grundstücke als ein Objekt zusammengefasst werden können, wenn sie in einer Katastralgemeinde liegen und die gleiche Nutzungsart aufweisen“.

Daraus ist wohl abzuleiten, dass unter der „**Fläche je Katastralgemeinde**“ die der **jeweiligen KG zugehörige Liegenschaftsfläche** gemeint ist. Die Begrifflichkeit „Quadratmeter“ ist ein Flächenmaß und auch dabei ist zu prüfen, welcher „**Wert je Quadratmeter**“ denn gemeint ist. IS der obigen Ausführungen ist davon auszugehen, dass sich der Wert ebenso auf den **Quadratmeter Liegenschaftsfläche** bezieht.

Wie ist aber bei einer **unentgeltlichen Übertragung eines WE-Objekts** vorzugehen? Wie aussagekräftig ist dann die Angabe der auf den ideellen Miteigentumsanteil entfallenden Liegenschaftsfläche innerhalb der Katastralgemeinde und des darauf entfallenden, anteiligen Bodenwerts?

2. Nutzungsart – § 4 GGV

Die Zielsetzung dieser Vorschrift ist vordergründig die Klassifikation einzelner Objekte nach deren Nutzungsart, um die Wertangaben des Vertragsrichters leichter zu plausibilisieren.

Fraglich ist allerdings die Klassifikation eines **Objekts (zB Wiener Zinshaus) mit gemischter Nutzung** zu Wohn- und gewerblichen Zwecken. Ein Lösungsansatz wäre hier, auf das Überwiegen einer bestimmten Nutzung iS der Kategorien des **§ 4 Abs 1 GGV** abzustellen.

3. Lagequalität – § 5 GGV

Gem **§ 5 Abs 1 GGV** ist „in den Fällen des § 3 Abs 2 die **Qualität der Lage** bezogen auf die Katastralgemeinde, in der das Objekt liegt, unter Verwendung der angeführten Abkürzung anzugeben. Innerhalb einer Katastralgemeinde wird zwischen überdurchschnittlicher ‚A‘, durchschnittlicher ‚B‘ und unterdurchschnittlicher ‚C‘ Lage unterschieden“.

Diese Einteilung ist insofern verständlich, als die **Lage eines Objekts** zu den maßgeblich wichtigen wertbeeinflussenden Eigenschaften desselben zu zählen ist. Bei der Einordnung eines Objekts in die drei vorgegebenen Kategorien ist von der **allgemeinen Einschätzung eines Marktteilnehmers** auszugehen.

Trotzdem stellen sich bei genauerer Betrachtung dieser Norm auch einige Fragen. Die **Lagequalität des Objekts** ist ex lege ausschließlich auf die Lage des Objekts innerhalb **derselben Katastralgemeinde** einzuschätzen. Dies erscheint dann zu restriktiv, wenn Objekte an Katastralgrenzen oder anderen politischen Grenzen liegen. Die Lagequalität einer Liegenschaft richtet sich nicht nach Grenzen, sondern ist gerade in grenzüberschreitendem Konnex des Mikro- und Makrostandorts in all seinen Ausprägungen zu sehen.

Gem **§ 5 Abs 2 und 3 GGV** ist „eine überdurchschnittliche Lage anzunehmen, wenn das Objekt bezogen auf die mögliche Nutzungsart in einem bevorzugten Gebiet liegt und über eine sehr gute Anbindung verfügt“.

Eine unterdurchschnittliche Lage ist anzunehmen, wenn das Objekt bezogen auf die mögliche Nutzungsart in einem benachteiligten Gebiet liegt und über eine schlechte Anbindung verfügt“.

Die Lageklassifikation richtet sich nach bevorzugten (Klasse A) und benachteiligten Gebieten (Klasse C) unter Berücksichtigung der „**möglichen Nutzung**“ und der „**Anbindung**“.

Interessant dabei ist, dass nicht auf die aktuelle Nutzung einer Liegenschaft abgestellt wird, sondern auf eine „**mögliche Nutzung**“. Es ist daher von einer fiktiven, rechtlich möglichen Nutzung des Objekts auszugehen. Unter dem Begriff „**Anbindung**“ sind mA nach der

Individualverkehr und der öffentliche Verkehr in allen seinen Formen zu verstehen. Die Qualität der Anbindung kann aber nicht losgelöst von der möglichen Nutzung des Objekts gesehen werden und ist immer unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. Die Anforderungen für die Anbindung eines Gewerbeobjekts sind wohl anders zu beurteilen als bei einem Wohnobjekt, einer landwirtschaftlichen Liegenschaft usw.

Die mögliche Nutzungsart eines Objekts und die Anbindung **determinieren somit ausschließlich dessen Lagequalität** iS der GGV. Aus Sicht des Immobiliensachverständigen ist dies aber viel zu einschränkend. Die Lagequalität einer Liegenschaft ist von einer Vielzahl von anderen Umständen abhängig: Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund, Parkraumbewirtschaftung, gewerbliche Infrastruktur, soziale Infrastruktur, öffentliche Infrastruktur, umgebende Bebauung, Immissionen, Kaufkraft, Image des Standorts usw.

4. Bauzustand – § 6 GGV

Gem § 6 Abs 1 GGV ist „in den Fällen des § 3 Abs 2 bei Bauwerken und Wohnungseigentumsobjekten der Bauzustand mit der Kategorie überdurchschnittlich ‚1‘, durchschnittlich ‚2‘ oder unterdurchschnittlich ‚3‘ unter Verwendung der angeführten Zahl anzugeben“.

Auch diese Norm dient der Klassifikation einzelner Objekte nach deren **Bauzustand**, um die Wertangaben des Vertragsrichters leichter zu plausibilisieren.

Die Einordnung eines Gebäudes oder WE-Objekts in eine der drei Kategorien wird der Vertragsrichter uU durch das **Vorbringen der Parteien** oder die **Vorlage einer aussagekräftigen Bilddokumentation** vornehmen können.

In anderen Fällen wird die **Vornahme eines Lokalaugenscheins** unvermeidlich sein. Dabei wird der Bauzustand des Gebäudes oder WE-Objekts ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes oder zerstörende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Gem § 6 Abs 2 und 3 GGV ist „ein überdurchschnittlicher Bauzustand bei einem neu gebauten oder generalsanierten Bauwerk oder Wohnungseigentumsobjekt anzunehmen.

Unterdurchschnittlicher Bauzustand ist anzunehmen, wenn eine gewöhnliche Nutzung des Bauwerks oder Wohnungseigentumsobjekts Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bausubstanz erfordert“.

Die Klassifikation „1“ überdurchschnittlich und „3“ unterdurchschnittlich hängt von **nötigen Sanierungsmaßnahmen** unter der Annahme einer **gewöhnlichen Nutzung des Bauwerks oder WE-Objekts** ab. Darunter ist zu verstehen, dass in der Klassifikationsstufe „3“ Instandsetzungs- oder Herstellungsarbeiten nötig sind, um die gewöhnliche Nutzung des Objekts zu ermöglichen. Das Vorliegen von rückgestautem Reparaturbe-

darf ist ebenfalls ein Indiz für die Stufe „3“. Die Stufe „1“ setzt voraus, dass die Objekte neu errichtet oder generalsaniert sind.

Unbeantwortet bleibt die Frage, ob, gegebenenfalls wie, bei der Klassifikation eines WE-Objekts ein divergierender Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und dessen allgemeiner Teile zu berücksichtigen und darzustellen ist.

E. Die Praxis

Im Zuge der Recherchen für gegenständlichen Artikel wurden auch mehrere Gespräche mit NotarInnen und GrundbuchsführerInnen geführt. Dabei hat sich gezeigt, dass es offenbar ein West-Ost-Gefälle bei der Handhabung der GGV gibt. Wird in den östlichen Bundesländern der vom Vertragsrichter angegebene Wert iDR ohne weiteres übernommen – „er muss nur ganz grob plausibel sein“⁷ –, ist dies in den westlichen Bundesländern tendenziell nicht uneingeschränkt der Fall.

Die in diesem Artikel aufgeworfenen Fragestellungen und Unklarheiten werden allerdings aktuell in der Praxis nicht genauer beleuchtet. Eine Novelle der GGV im Jahr 2015 ist daher im Gespräch.

F. Conclusio

Ab 1. Februar 2014 hat der Vertragsrichter iS der GGV die Bescheinigung des Werts des zu intabulierenden Rechts vorzunehmen und nötige, ergänzende Informationen zur Plausibilitätsprüfung bereitzustellen. Bei den meisten Verträgen wird der **Wert der Gegenleistung** bestimmt sein und somit als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühren dienen. In den anderen Fällen hat der Vertragsrichter den **Wert des einzutragenden Rechts zu bescheinigen** – also im juristischen Sinn „glaubhaft zu machen“ –, nicht nachzuweisen. Dies erleichtert die Werteinschätzung des Vertragsrichters und reduziert seine Haftung bei der Wertfestsetzung maßgeblich. Es wird nicht der strenge Maßstab anzuwenden sein, der von einem Immobiliensachverständigen zu vertreten ist.

Die dem Vertragsrichter für die Bescheinigung zur Verfügung stehenden Instrumente sind in § 2 Abs 2 GGV aufgelistet, müssen allerdings sensibel verwendet werden.

Bei Fruchtgenussrechten, unentgeltlichen Wohnrechten, zu intabulierenden Mietrechten, Reallasten, Dienstbarkeiten, Bewertung von Baurechten, Superädifikaten oder Sonderimmobilien wird der Vertragsrichter einen **allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen** zur Wertbestimmung

⁷ Zitat eines Wiener GB-Führers am 3. 4. 2014.

beziehen müssen. Um den Erfordernissen einer Bescheinigung zu entsprechen, wird der Immobiliensachverständige idR kein Vollgutachten zu erstellen haben, sondern seinen Auftrag – auch aus Kostengründen – mit einer uU standardisierten, kürzeren Wertindikation erfüllen können.

Schließlich bleibt abzuwarten, ob dieses Modell der Wertbestimmung zukünftig auch für die Bemessung der Grunderwerbsteuer zur Anwendung kommen wird.

Über den Autor:

SV Dr. jur. Heinz Muhr FRICS REV ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Fachgruppe 94 Immobilienbewertung), REV – Recognised European Valuer der TEGoVA, FRICS – Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors, Lektor an der TU Wien und Donau Universität Krems sowie Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats der Liegenschaftsbewertungsakademie.