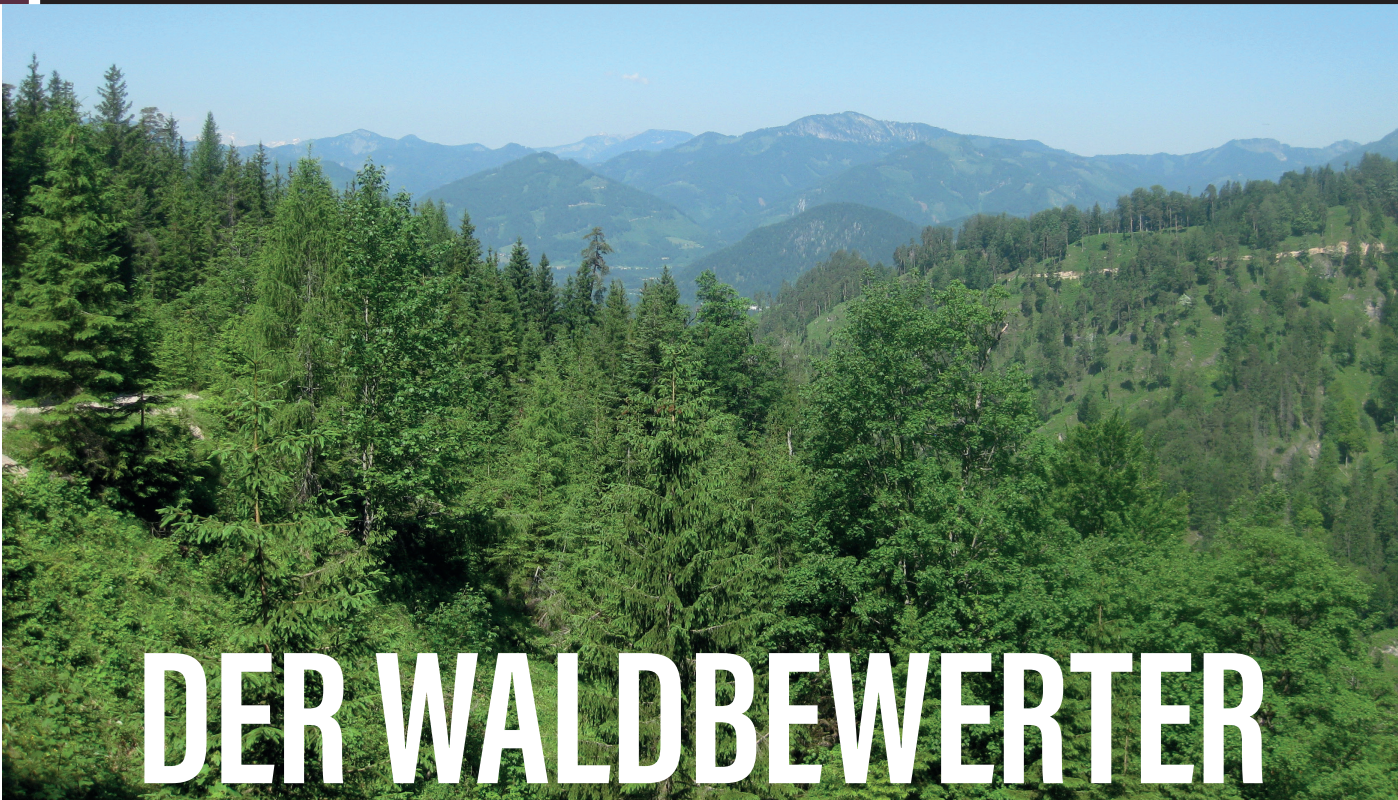




DER WALDBEWERTER ALS NEUTRALER SACHVERSTÄNDIGER

Sachverständige unterstützen Entscheidungsprozesse. Und dies immer am Stand der Technik und Wissenschaft. Objektiv, unabhängig, unparteiisch. Nach bestem Wissen und Gewissen.

S

Selbstreflexion: Sachverständige sind Hilfsorgane. Sachverständige bearbeiten beauftragte Sachverhalte.

Sie sind das institutionelle Fachwissen Ihrer Auftraggeber. Also deren fachliches Know-how. Sachverständigengutachten sind ein Beweismittel.

Sachverständige zeichnen sich durch Kompetenz, Fachwissen, Erfahrung, Engagement, Objektivität und Neutralität aus. Bewertungen nach dem Erfahrungswissen sind zu begründen. „Götterblick“-Einschätzungen widersprechen allen Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG). Der Sachverständige hat gemäß §

KURZ GEFASST

- ▶ Waldbewertung erfordert Sachverstand.
- ▶ Bewertungen sind faktenbasierend.
- ▶ Sachverständige sind neutral und keine Interessensmanager.

1299 ABGB für sein Gutachten einzustehen. Sachverständige bearbeiten Aufträge, ohne zum Auftragsgutachter oder Interessenmanager werden zu dürfen. Sachverständige sind weisungsfrei und unterliegen der Wahrheitspflicht.

THEORIE UND GEÜBTE PRAXIS

Waldtransaktionen: Waldbewertungen sind keine Wissenschaft und bleiben immer Schätzungen. Ausschließlich der Markt entscheidet über den Kaufpreis. Aktuell überlagern psychologische Momente die sachbezogene Verkehrswertfindung. Der Wunsch nach Grund und Boden (Mark Twain: Kauft Land, Gott erschafft keines mehr) bedingt zunehmend eine über dem errechneten Verkehrswert liegende Kaufpreisbildung. Jedes sachverständige Bewertungsergebnis wird somit abschließend einer tiefergehenden Marktanpassung zu unterziehen sein.

ZUM THEMA

Grundeinlöse: Grundeinlösen werden aus einer Monopolstellung des (im öffentlichen Interessen agierenden) Interessenten geführt. In der Regel wird aber trotzdem die einvernehmliche Preisfindung zwischen den Wertvorstellungen des Enteignungsberechtigten und dem Grundeigentümer gesucht. Zur fachlichen Unterstützung werden beiderseits Sachverständige herangezogen. Trotz identen Faktenlage kommen diese Bewertungsgutachten zumeist zu unterschiedlichen Ergebnissen. Zwei Gutachter, zwei (oft stark divergierende) Grenzpreise? Die Gutachter „unterstützen“ Ihre Auftraggeber mit „fachlich noch vertretbaren“ Wertermittlungen. Damit wird der Sachverständige zum Interessenmanager. Das Primat der Objektivität und Neutralität ist nicht mehr erkennbar. Der Gutachter mutiert zum fachlich versierten Immobilienmakler (*best value*).

Enteignungsverfahren: Die Rechtslage ist mit dem Eisenbahnenteignungsschädigungsgesetz (EisbEG) vorgeben. Es gilt der Grundsatz des Vermögensausgleichs. Vorab wird aber das Einvernehmen zwischen den Preisvorstellungen der Verfahrensparteien angestrebt. Zuzahlungen (Akzeptenzzuschläge) sollen im Entscheidungsprozess unterstützend wirken. Der bestellte Hilfsorgan Sachverständige gibt fachlich vor, die entscheidungsbefugte Behörde folgt (oft zu unkritisch) dem Schätzgutachten. In gerichtlichen Außerstreitverfahren wird dann deutlich, ob die im Enteignungsverfahren tätigen Sachverständigen neutral oder situationselastisch waren. Hohe Verfahrenskosten auf Antragstellerseite und enttäuschte Entschädigungserwartungen der Grundeigentümer sind beiderseits unbefriedigend. Und gesellschaftspolitisch wenig förderlich.

Grundverkehr: Neun Bundesländer. Neue Landesgesetze mit individuellen rechtlichen Einzelentscheidungen der Grundverkehrsbehörden. Teils widersprüchliche Entscheidungskriterien bedingen in einer dynamischen, aktuell hochpreisigen Immobilienmarktage mit

AUSWAHL DES SACHVERSTÄNDIGEN

Behörden: Verwaltungsbehörden und Gerichte werden in der Regel Sachverständige bewertungsfallspezifisch auswählen. Da den Behörden der konkrete Sachverstand fehlt, bildet das Vertrauen in den bestellten Experten ein maßgebliches Bestellungskriterium. Dies zeigt sich auch in der Beweiswürdigung des Gutachtens, welche sehr oft weniger eine direkte inhaltliche Würdigung des Gutachtens, als eine indirekte Würdigung der Qualität des Gutachters ist.

Private: Die Beauftragung eines Gutachters durch Private dient primär einer fachlich unterlegten Stärkung der Eigeninteressen. Der Waldverkäufer will den oberen Grenzpreis, der Käufer den unteren Grenzpreis als Verkehrswert dargestellt haben. Wenn auch Waldbewertungen immer nur Schätzungen sein können, wird der beauftragten (weisungsfreie) Gutachter sein Bewertungsergebnis ausschließlich am Befund zu messen haben. Gefälligkeiten haben selten dauerhaften Bestand. Sei es im konkreten Anlassfall bei einer Verifizierung durch einen Zweitgutachter, sei es in weiteren Be-

wertungsanlässen, wo diese gelebte Geneigtheit („mein“ Gutachter) zum Bumerang wird. Insbesondere bieten derart erstattete Gutachten dann eine wirksame Angriffsfläche in der Gutachtenerörterung, wenn die fachliche Kontinuität fehlt und infolge einer einseitigen Herangehensweisen vorgehalten werden kann. Letztlich wird über die Zufriedenheit des Auftragsgebers erst „am Ende des Tages“ entschieden. Bei Auftragsannahme vom Waldbewerter in den Raum gestellte, aber infolge unerfüllbare Bewertungsergebnisse sind keine Empfehlung für weitere Beauftragungen.

Mediatoren: Sachverständige sind keine Mediatoren. Und keine Interessenmanager. Trotzdem wird ein neutrales, sachliches Auftreten des Gutachters dem Vertrauen der Verfahrensparteien förderlich sein. Bereits in einer gemeinsamen Befundaufnahme lassen sich manche preisliche Wunschvorstellungen relativieren, wenn das tatsächliche Marktumfeld glaubwürdig dargestellt werden kann. Hier unterstützt die fachliche Autorität des Sachverständigen einvernehmliche Entscheidungsprozesse. ■

unter unauflösbare Fallkonstellationen. Die gesetzliche Zielvorgabe des „ortsüblichen Preises“ koppelt sich zunehmend vom Marktgeschehen ab. Und reguliert damit den Markt. Wird der aus der Kaufpreissammlung abgeleitete „innerlandwirtschaftliche Preis“ deutlich überschritten, erfolgt eine Versagung dieses Rechtsgeschäftes. Und dies ungeachtet der spezifischen Marktgängigkeit des Grünlandgrundstückes! Agrarpolitische Wünsche sollen den Bewertungszugang (ertragsorientierte Bewertung) der Amtssachverständigen (mit zumeist geringen Immobilienmarktkennntnissen) vorab steuern. Wie wird die unausgesprochene

„graue Kaufpreisfindung“ preislich abgebildet? Und unterstützt hier die Fachexpertise nicht (ungewollt) kaufkräftigere Landwirte, die „unterpreisig“ ihre Besitzfestigung umsetzen können?

Steuerrecht: Der Kaufpreis steht im Kaufvertrag. Der folgende „steuerschonende“ Wunsch des Waldverkäufers gilt einem möglichst hohen (steuerfreien) Waldbodenwertanteil. Bewertungstechnisch also eine „zentrale Schraube“. Trotzdem lassen viele Waldbewertungsgutachten die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Schätzung des Waldbodenwertes vermissen. Historische Faustformeln und Wertrelationen werden immer noch →

unkritisch übernommen, ohne das konkrete Marktumfeld damit abzubilden vermögen. Das Ergebnis: Geringe Waldwerte in Randlagen werden steuerlich begünstigt. Gunst- und Hochpreislagen, in denen dem Bestandeswert ein untergeordneter Wertanteil zukommt, erscheinen steuerschonend bewertet. Da die Wertrelationen aus dem gutachterlich ermittelten Sachwert nach der Verhältnismethode auf den Verkaufserlös zu übertragen sind, erfährt der Bestandeswert eine Abkoppelung von generierbaren Bewirtschaftungserlösen.

Hypothek: Hypotheken auf forstliche Grundstücke werden zur Besicherung bis etwa 60 % des Waldwertes gewährt. Der Kreditgeber sichert sich über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens ab. Kommt es zur Exekution, steht die Qualität dieses Waldbewertungsgutachten am Prüfstand. Und gegebenenfalls wird der Sachverständige in die Haftung genommen.

Realteilung: Grundlage einer Realteilung ist die Bewertung der gesamten Wirtschaftseinheit. Der Waldbewerter wird zweckmäßigerweise einen nicht personenbezogenen Teilungsvorschlag entwickeln. Ausschließlich die (Mit-)Eigentümer entscheiden über die Zuteilung.

GUTACHTEN HABEN KEINE STRATEGISCHE ZIELSETZUNG

Sachverständige schätzen Werte. Sachverständigengutachten sind Urkunden. Gutachten sind Beweismittel und haben keine strategische Zielsetzung. Neben der fachlichen Eignung kommt der Persönlichkeit des Sachverständigen eine oft unterschätzte Rolle zu. Schließlich muss dieser den gesunden Grundstücksverkehr bestmöglich abbilden. Der Sachverständige ist also hier das Hilfsorgan im Sinne der Sache und nicht der Vertreter des Einzelinteresses eines Beteiligten.

Grundsätzlich muss(t)en mehrere Befunde (Tatsachenfeststellungen) zu ein und demselben Sachverhalt – ungeachtet der Person des Sachverständigen – inhaltlich weitgehend deckungsgleich sein. Kein Gutachten ohne Befund! Unvollständige Befunde bedingen unbefriedigende Bewertungsergebnisse. Ein Gutachter „streit“ legt dann diese Schwachstellen offen. Zurück bleibt ein irritierter Auftraggeber. Und ein haftender Sachverständiger ... ■

Dr. Gerald Schlager
schlager@oekologen-ingenieure.at