



# BEWERTER VOR DEM STRAFGERICHT?

Wer billig bewertet, den könnte das künftig teuer zu stehen kommen, sagt der Doyen der österreichischen Bewerterzene, Alfons Metzger im Gespräch.

Autor: Gerhard Rodler

**Haben die seit einiger Zeit geltenden neuen rechtlichen Investment-Rahmenbedingungen gemäß AIFM auch Auswirkungen auf die gängige Praxis bei der Immobilienbewertung?** Metzger:

Definitiv. Es steht beispielsweise sogar dreimal in diesem neuen Regelwerk, dass der Gutachtenauftrag und die Honorierung im Einklang zu stehen haben. Aus meiner Sicht ist damit Preisdumping ausgeschlossen. Endlich. Das waren ja zuletzt keine Gutachten mehr, die erwartet und letztlich bezahlt worden sind, sondern gerade einmal Kaufpreisbestätigungen. Und da hat dann die Faustregel gegolten: Wer es am billigsten angeboten hat, hat den Auftrag bekommen. Im übrigen sind gemäß AIFM jetzt nur mehr gerichtlich beidete Gutachter zugelassen. Theoretisch hätte bislang praktisch jeder ein Bewertungsgutachten erstellen können. Das war keine gute Situation.

**Welche Kriterien sind denn bei der Auswahl der Bewerter relevant?** Metzger:

Definitiv das Know-how. Wie schon gesagt, ist die Zulassung als gerichtlich beideter Sachverständiger zwischenzeitlich ohnedies nötig. Wenn es aber um international relevante Bewertungen geht, ist beispielsweise eine RICS-Mitgliedschaft unverzichtbar.

**Da gibt es aber zwischenzeitlich sehr viele in Österreich, die den RICS-Titel**

**tragen.** Metzger: Zu viele eigentlich. Ich kritisiere das schon seit einiger Zeit. Die Zugänge für RICS-Mitglieder wurden in Österreich in den letzten Jahren zunehmend heruntergeschraubt, vielleicht auch, um aufgrund der so generierbaren höheren Beiträge der RICS die wirtschaftliche Basis der Vereinigung zu verbessern. Aber so droht die Gefahr, dass dieser einst elitäre Kreis sein Image langfristig beschädigt. Aber das ist ein anderes Thema.

**Klingt jetzt etwas schwarz-weiß gezeichnet.** Metzger:

Absolut nicht. Zwischenzeitlich war nur mehr ein Bruchteil der Gebührenordnung ein marktgängiger Honoraransatz – und selbst den wollten viele einfach nicht mehr zahlen. Letztlich bewegt man sich bei einem hochqualifizierten Bewerter mit entsprechend fundierter Ausbildung und Erfahrung bei einem weiter verrechenbaren Stundensatz, wie man ihn sonst für einen Hilfsarbeiter generieren kann. Da passt doch etwas nicht.

**Na ja, den Auftraggeber kann so etwas doch freuen?** Metzger:

Nicht einmal das. Ich bin sicher, es wird absehbar der Tag kommen, wo etwas passiert, und dann sitzt der Bewerter auf der Anklagebank in einem Strafgerichtsprozess – und sein Auftraggeber als Mitangeklagter gleich daneben. Das

ist gar nicht weit hergeholt, denken Sie nur an den Salzburger WET-Prozess, wo es bis zu sechs Jahre Haftstrafen geregnet hat. Und ich sage Ihnen, das kommt mit Sicherheit noch dicker. Ein ähnliches Thema ist dann auch noch eine Versicherung. Klar, hat jeder Bewerter eine derartige Versicherung, die Frage ist nur deren Höhe. Bei einer Bewertung sind sie schnell einmal auch im zweistelligen Millionenbereich. Fragen Sie doch einmal die Bewerterbranche, wer außer mir noch auf bis zu 15 Millionen Euro versichert ist.

**Andererseits kann man doch auch in der Bewertung einiges standardisieren?** Metzger:

Das geht zweifellos. Wir beispielsweise arbeiten an so einer Lösung schon seit einigen Jahren und haben das jetzt auch fertig. Dabei handelt es sich um ein Immobilienrating, wie das beispielsweise am Finanzmarkt die großen Ratingagenturen praktizieren. Auf einer Ratingskala von eins bis zehn sieht man auf einen Blick, wo die jeweilige Immobilie liegt. Dahinter liegt eine komplexe Datenbank, die EUROstat-Daten ebenso einfließen lässt wie eben Lage- und Objektparameter. In Österreich und Deutschland werden wir das selbst vertreiben, für andere europäische Länder suchen wir Franchisepartner.

Danke für das Gespräch. «



