

## D O S S I E R     BRIGITTE JANK und DR. EUGEN OTTO

### Überprüfung der Immobiliengutachten der Gerichts-Sachverständigen Brigitte Jank und des Gerichts-Sachverständigen Dr. Eugen Otto

Im Zusammenhang mit dem Verfahren 56 Cg 47/98p des Landesgerichtes für ZRS Wien hat die gerichtlich beeidete Immobiliensachverständige Frau Senta Fritz ein Verkehrswertgutachten über das klagsgegenständliche Objekt in 1140 Wien, Schützensteig 5, EZ 218 Grundbuch Auhof des BG Hietzing, erstellt. Mit Gutachten vom 11.12.1998 hat die Sachverständige Fritz den Verkehrswert dieser Liegenschaft mit ÖS 6.000.000,-- (EUR 436.037,--) ermittelt.

Im Widerspruch zum Gutachten der SV Senta Fritz hat die SV Brigitte Jank in ihrem Gutachten vom 19.01.2001 den Verkehrswert dieser gesamten Liegenschaft mit lediglich EUR 222.160,-- bis EUR 250.212,-- angegeben.

Mit Beschluß 56 Cg 47/98p ON 100 vom 14.03.2003 wurde der SV Jank aufgrund des Ablehnungsantrages vom 11.11.2002 eine Ergänzung ihres schriftlichen Gutachtens ON 59 vom 19.01.2001 aufgetragen. Diesem Auftrag hat die SV Jank mit der Gutachtensergänzung ON 103 vom 20.05.2003 entsprochen.

Das Landesgericht für ZRS Wien hatte sich zum Nachteil der Klägerin [REDACTED] den 50% geringeren Wertangaben aus dem zu überprüfenden Immobiliengutachten der SV Jank angeschlossen.

Die gerichtliche [REDACTED] hat kurz nach ihrer Bestellung die strittige Liegenschaft, Grundbuch BG Hietzing, EZ 218, 1140 Wien, Schützensteig 5 gemäß beiliegender Kopie des Kaufvertrages in völlig verfallenem Zustand um genau jenen Wert in Höhe von € 400.000.— verkauft, den die SV Fritz in ihrem Verkehrswertgutachten ermittelt hat und dem die SV Jank -- offenkundig lege-artis-widrig, zu Unrecht und zum Schaden von [REDACTED] um die Hälfte reduziert hat.

Beilage:     Verkaufsvertrag Liegenschaft 1140 Wien, Schützensteig 5,  
                  Grundbuch BG Hietzing EZ 218,

### FESTSTELLUNGEN DER MANGELHAFTIGKEIT DES GUTACHTENS DER SV JANK GEM. § 362 ZPO

#### FESTSTELLUNG 1:

#### GUTACHTERLICHE VERWENDUNG NICHT EXISTENTER BZW. NICHT VERGLEICHBARER VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN DURCH DIE SV JANK

Im Protokoll ON 72 vom 24.09.2001 (Seite 3) hat die SV Jank angegeben, dass ihrem Gutachten Vergleichswerte folgender - angeblich vergleichbarer - Liegenschaften zugrunde liegen:

„Wiesenstraße 14, Ansbachgasse 53, Langwiesgasse 35, Glossigasse 35, Edenstraße 70, Waldweg 14a und Waldrosengasse 23“

Empfänger:

Datum:

Blatt: 2



Die beiden Vergleichsliegenschaften im Gutachten der SV Jank „Wiesenstraße 14 und Waldweg 14a“ existierten - lt. Straßenplan, Grundbuch und Polizeiauskunft - nachweislich nicht.

Die Vergleichsliegenschaften im Gutachten der SV Jank „Langwiesgasse 35, Edenstraße 70 und Waldrosengasse 23“ betrafen absolut nicht vergleichbare "Kleingärten" bzw. Wiesenstreifen mit Holzschuppen.

Diese kleinen Wiesengrundstücke waren völlig ungeeignet zur Errichtung eines normalen Einfamilienhauses und wurden daher als bloße Gartenerweiterungen von den Nachbarn billigst zugekauft.

Im Ablehnungsantrag vom 11.11.2002 wurde im Detail ausgeführt, dass die SV Jank ihrem Gutachten unzulässige Vergleichsliegenschaften zugrundegelegt hat, die – im Gegensatz zu der zu begutachtenden Liegenschaft – nicht als Baugrundstücke, sondern als Gartenflächen gewidmet sind.

Weiters wurde nachgewiesen, dass die von der SV Jank im Gerichtsprotokoll (ON 72) angegebene Vergleichsliegenschaft „Wiesenstraße 14“ nicht existent ist.

In ihrem Ergänzungsgutachten vom 30.05.2003 stellt die SV Jank dazu fest, dass es sich bei dieser Vergleichsliegenschaft nicht - wie in ihrem Gutachten angeführt - um die Liegenschaftsadresse „Wiesenstrasse 14“ sondern um die Adresse „Wiesenweg 14“ handeln würde.

Gemäß beiliegendem Grundbuchsatzug befindet sich die von der SV Jank angegebene „Vergleichsliegenschaft Wiesenweg 14“ nicht in Wien, sondern in Niederösterreich.

- Beweis:
1. Kopie des Straßenplanes für die Anschrift „Wiesenweg“
  2. Auszug aus dem Grundbuch 01903 Mauerbach des Bezirksgerichtes Purkersdorf

Dazu ist festzustellen:

1. Das Standardwerk „Liegenschaftsbewertung“ des Sachverständigen Heimo Kranewitter führt aus:  
zit. Heimo Kranewitter Seite 52:  
„Die Vergleichsgrundstücke müssen bei den maßgeblichen Wertfaktoren wie Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Gestaltung, Erschließungsgrad, Art und Maß der zulässigen Nutzung, vergleichbar sein.“

Im Falle des in Niederösterreich gelegenen Vergleichsgrundstückes „Wiesenweg 14“ ist eine völlig andere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Entfernung zur Stadtmitte von Wien gegeben und insofern ist es als Vergleichsgrundstück völlig ungeeignet. Die – nachträgliche - Angabe dieses weit entfernten Grundstückes in Niederösterreich ist demnach eine reine Schutzbehauptung der SV Jank, um die Tatsache zu verdecken, dass sie ihr Gutachten sogar auf eine in Wien nicht existente Vergleichsliegenschaft gestützt hat.

Somit steht fest, dass keine Vergleichsliegenschaft „Wiesenstraße 14“ in Wien existent ist und die SV Jank ihr Gutachten auf in Wien nicht existente Vergleichsliegenschaften gründet.

2. Mit ihrem Ergänzungsgutachten widerspricht sich die SV Jank in diesem Punkt wie folgt selbst.  
In der mündlichen Erörterung ihres Gutachtens gibt sie am 24.09.2001 zu Protokoll:  
  
zit. SV Jank:

Empfänger:

Datum:

Blatt: 3



„Es ist daher so, dass ich aus der Urkundensammlung des Grundbuches die Kaufverträge für sieben in der Nachbarschaft liegenden Liegenschaften ausgehoben habe...“

Die SV Jank behauptete also ihrem Gutachten - den Regeln zur Erstellung von Liegenschaftsbewertungen entsprechend – Werte von vergleichbaren Liegenschaften aus der Nachbarschaft zugrundegelegt zu haben.

Dies widerspricht ihrem Ergänzungsgutachten in dem die sie jetzt angibt, dass sie ihrem Gutachten eine fern gelegene Vergleichsliegenschaft aus Niederösterreich zugrunde gelegt hat !

Das Übergutachten des SV Dr. Otto hätte daher lege artis feststellen müssen, dass das Gutachten der SV Jank unschlüssig, mangelhaft und in einem Gerichtsverfahren gem. § 362 ZPO nicht verwertbar ist.

#### FESTSTELLUNG 2:

IRREFÜHRUNG DURCH DIE SV JANK ZU 15 % WERTMINDERUNG WEGEN MITEIGENTUM ANSTATT 15 % WERTERHÖHUNG WEGEN ALLEINEIGENTUM  
VERSCHULDETER SCHADEN: MINUS 30 % VOM WERT DES HAUSES

Die SV Jank führt in ihrem Ergänzungsgutachten vom 30.05.2003 auf Seite 2 aus:

zit.: SV Jank Ergänzungsgutachten:

„Ob sich dies in einem Abschlag oder Zuschlag auswirkt hängt davon ab, ob als Käufer eines solchen Anteils ein Miteigentümer oder ein Fremder anzunehmen ist.

Bringt beispielsweise der Zukauf von Anteilen den Alleinbesitz, dann tritt keine Wertminderung ein, sondern kann dieser Anteil uU eine Werterhöhung erfahren.“

Aus dem vorliegenden Gerichtsakt und dem – in das Gutachten aufgenommenen – Grundbuchsatzzug wusste die SV Jank, dass im vorliegenden Fall genau diese werterhöhende Situation gegeben war.

Die Beklagte Eva [REDACTED] war bereits infolge Schenkungsverträgen Eigentümerin von 50 % der Liegenschaft Schützensteig 5.

Der klagsgegenständliche Schenkungsvertrag vom 06.06.1994 hat [REDACTED] den Alleinbesitz an der Liegenschaft Schützensteig 5 gebracht.

Aus den oben zitierten Ausführungen der SV Jank ergibt sich demzufolge eindeutig, dass keine Wertminderung sondern eine Werterhöhung von 15 % anzusetzen gewesen wäre.

Der Umstand, dass bei korrekter Gutachtenserstellung eine Werterhöhung von 15 % anzusetzen gewesen wäre, ergibt sich darüber hinaus auch aus der von der Beklagten selbst vorgelegten Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Beilage ./30).

Aus dieser Urkunde ist ebenfalls ersichtlich dass sofern Alleinbesitz geschaffen wird, keine Wertminderung, sondern eine Vermehrung des Wertes in Rechnung zu stellen ist.

Eine weitere Widersprüchlichkeit des Gutachtens der SV Jank zeigt sich dadurch, dass diese aufgrund des Sachverhaltes darstellt, eine Werterhöhung von 15 % ansetzen zu müssen tatsächlich wird von ihr jedoch eine Wertminderung um 15 % in der Folge in Rechnung gestellt.

Daraus folgt eine ungerechtfertigte Wertminderung des Hauses von 30 %.

Empfänger:

Datum:

Blatt: 4



Dies ist eine Widersprüchlichkeit des Gutachtens in sich und stellt eine weitere Mangelhaftigkeit des Gutachtens dar.

### FESTSTELLUNG 3:

#### VERFÄLSCHUNG VON URKUNDEN ZUR MANIPULATION DER ALTERSWERTMINDERUNG DURCH DIE SV JANK DURCH HERAUSSCHNEIDEN VON TEILEN AUS DEM AMTLICHEN BEHÖRDEN-PLAN

Die falschen Befundannahmen zur Alterswertminderung der geschätzten Liegenschaft beruhen zweifelsfrei auf verfälschten Urkunden, die der SV Jank von [REDACTED] - unter Umgehung des Gerichtes und der Klägerin - zugespielt wurden.

Der Beweis dieser gutachtensrelevanten Urkundenverfälschung zur manipulativen Erhöhung der Alterswertminderung auf 38% bzw. 50 % ergibt sich aus folgendem Sachverhalt:

Entgegen der üblichen und korrekten Vorgangsweise hat Eva [REDACTED] die – bei der Behörde aufliegenden- Urkunden für die Gutachtenserstellung nicht im Verfahren vor Gericht vorgelegt, wo die klagende Partei eine Erklärung zur Echtheit und Richtigkeit dieser Urkunden hätte abgeben können. Tatsächlich hat [REDACTED] nachweislich den direkten Kontakt zur SV Jank gesucht und dieser ein unkontrolliertes "Konvolut" von Unterlagen übersandt. Dies ergibt sich aus Pkt. 1.3.3. des Gutachtens der SV Jank vom 19.01.2001:

zit Gutachten SV Jank:

„1.3.3. Unterlagen –

ein Konvolut von Unterlagen (Baupläne und –bescheide etc.) welches seitens der BV mit Schreiben vom 29.08.2000 übermittelt wurde“

Auf Basis dieser „Baupläne“ geht die SV Jank in ihrem Gutachten objektiv falsch davon aus, daß das zu begutachtende Objekt im Jahr 1925 (!) errichtet worden wäre und später lediglich werterhaltende Sanierungen an diesem Haus durchgeführt worden wären.

Aufgrund dieser falschen Altersangabe vermindert die SV Jank in ihrem Gutachten die Bewertung um eine unrichtige Alterswertminderung von 38 % des Bauwertes (ÖS 1.053.360.--) bzw. alternativ 50% des Bauwertes (ÖS 1.386.000.--).

Aus den korrekten Bauunterlagen und Akten ergibt sich jedoch zweifelsfrei, daß das begutachtete Objekt im Jahr 1980 neu errichtet und nicht saniert wurde.

Folgende Urkunden belegen, dass das begutachtete Objekt im Jahr 1980 neu errichtet - nicht saniert – wurde:

1. Baubewilligung des Magistrates der Stadt Wien vom 28.01.1980 über die Errichtung eines Einfamilienhauses

In dieser Baubewilligung betreffend die Errichtung eines Einfamilienhauses im Jahr 1980 heißt es ausdrücklich „...unter Einbeziehung von Teilen des linken bereits auf Widerruf bewilligten Kleinwohnhauses ein teilweise unterkellertes, einstöckiges Wohnhaus errichtet zu haben.“ In diesem Baubescheid wird ausdrücklich ausgeführt, daß nur Teile des linken, ebenerdigen Altbestandes in den Neubau des einstöckigen Wohnhauses integriert wurden.

2. (unverfälschter) Einreichplan vom 22.11.1979 aus dem Bauakt

Dem Gutachten der SV Jank liegt ein verfälschter Einreichplan zugrunde. Verfälscht wurde dieser Einreichplan für das Gutachten der SV Jank in der Weise, dass der auf dem echten Einreichplan im Detail ersichtliche

## ALTBESTAND AUS DEM EINREICHPLAN HERAUSGESCHNITTEN UND ENTFERNT WURDE,

sodass die SV Jank behaupten kann, der Neubau (aus dem Jahr 1980) bezieht sich auf die Jahreszahlen des Altbestandes aus dem Jahr 1925 (um eine dementsprechende Alterswertminderung geltend zu machen).

Aus dem im unverfälschten Einreichplan dargestellten Altbestand und dem zitierten Bescheid vom 28.01.1980 des Magistrates der Stadt Wien ergibt sich eindeutig, dass im Jahr 1980 tatsächlich ein Neubau und keine Sanierung stattgefunden hat.

Bewiesen wird diese Tatsache insbesondere dadurch, dass sich aus der Gegenüberstellung des Altbestandes mit dem neugebauten Haus deutlich erkennen lässt, dass für die Aufstockung des Gebäudes sämtliche tragenden Aussenwände bis zum Fundament neu errichtet werden mussten.

Wenn sich bei einem Haus der Grundriss grundlegend verändert und neue Aussenmauern errichtet werden, muss jeder Gutachter und Übergutachter von einem Neubau des Gebäudes im Jahr 1980 ausgehen und kann in keinem Fall behaupten, im Jahr 1980 wäre nur eine grundlegende Sanierung des vorherigen Altbestandes erfolgt.

Bei Vorlage eines unverfälschten Einreichplanes im Gutachten der SV Jank vor Gericht wäre die Irreführung hinsichtlich des Alters des zu schätzenden Hauses sofort ersichtlich gewesen.

Der Umstand, dass der Altbestand „nicht aus Versehen“ aus dem Einreichplan entfernt worden ist, ergibt sich zusätzlich aus der Tatsache, dass die SV Jank in ihrer Befundaufnahme des Gutachtens ausdrücklich auf das im Jahr 1925/29 errichtete Altobjekt hinweist.

Ohne weitere Überprüfung der behördlichen Unterlagen bzw. der behördlichen originalen Einreichpläne lässt die Befundaufnahme im Gutachten der SV Jank keine andere Annahme zu, als dass das – von der SV Jank zu begutachtende Haus - im Jahr 1925/29 erbaut worden wäre.

Lediglich die Einsichtnahme in den behördlichen, originalen und unverfälschten Einreichplan - mit Darstellung des Altbestandes - beweist, dass die Befundaufnahme im Gutachten der SV Jank vom 19.01.2001 zweifelsfrei unrichtig und manipuliert ist.

Diese Feststellung hätte das Übergutachten des SV Dr. Otto treffen müssen.

Diese gutachtensrelevante falsche Annahme der SV Jank widerspricht nicht nur den behördlichen unverfälschten Einreichplänen vom 22.11.1979, aus denen sich der Neubau des Hauses ergibt, sondern insbesondere auch dem dazugehörigen behördlichen Baubescheid vom 28.01.1980 des Magistrates der Stadt Wien, in dem ausdrücklich die Errichtung eines einstöckigen Wohnhauses bewilligt wurde, wobei in diesem Baubescheid ausdrücklich ausgeführt wird, daß Teile des linken Altbestandes in den Neubau integriert wurden.

Diese gutachtensrelevante Baubewilligung vom 28.01.1980 ist im Gutachten der SV Jank ebenfalls nicht enthalten - bzw. wurde ihr diese Baubewilligung in betrügerischer Absicht vorenthalten.

- Beweis:
1. Akt des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Bau- Feuer- und Gewerbepolizei zu EZ 218, KG Auhof
  2. Bescheid v.28.01.1980 des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Bau- Feuer- und Gewerbepolizei über die Errichtung eines Einfamilienhauses

Empfänger:

Datum:

Blatt: 6



Das Gutachten der SV Jank entspricht daher nicht den gesetzlichen Erfordernissen des § 362 ZPO.

Diese vorherigen Feststellung hätte das Übergutachten des SV Dr. Otto offen legen müssen.

#### FESTSTELLUNG 4:

#### INFOLGE VERFÄLSCHUNG DES EINREICHPLANS FALSCHER BERECHNUNG DER ALTERSWERTMINDERUNG DURCH DIE SV JANK

Aus der falschen Annahme, daß das geschätzte Objekt im Jahr 1925 und 1929 – anstatt im Jahr 1980 - errichtet wurde, leitet die SV Jank in ihrem Gutachten unter Pkt. 3.1.2. Bauwert - Alterswertminderung folgende unrichtige Feststellungen ab:

„Unter Annahme eines durchschnittlich guten Erhaltungszustandes eine Abminderung von 38 %:

	S 2.772.000,--
minus 38%	S 1.053.360,--
amortisierter Bauwert	S 1.718.600,--

Bei Annahme eines mäßigen bis schlechten Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist entsprechend der Bewertung nach Ross/Brachmann eine Abminderung von 50 % vorzunehmen:

	S 2.772.000,--
minus 50 %	S 1.386.000,--
amortisierter Bauwert	S 1.386.000,--“

Zur Begründung dieser Alterswertminderung nimmt die SV Jank in ihrem Gutachten ausdrücklich Bezug auf die marktübliche Bewertungsmethode nach „Ross/Brachmann“.

Gemäß der „Alterswertminderungstabelle nach Ross/Brachmann“ (aus Standardwerk: „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter) ergibt sich zur Beurteilung des Gutachtens der SV Jank folgendes:

Die von der SV Jank angenommene Alterswertminderung zum Bewertungszeitpunkt 1994 von 38% würde sich bei einem – unrichtigen - Alter des Hauses von 50 (!) Jahren ergeben und von 50 % bei einem – unrichtigen - Alter des Hauses von 62 (!) Jahren.

Aus den bei der Behörde aufliegenden – echten - Unterlagen ergibt sich jedoch unzweifelhaft, dass das Haus zum Bewertungszeitpunkt 1994 erst 14 Jahre alt war.

Aus der von der SV Jank zitierten „Alterswertminderungstabelle nach Ross/Brachmann“ ergibt sich für das tatsächliche Alter von 14 Jahren eine korrekte Alterswertminderung von 8%.

Selbst wenn man von dem von der SV Jank ohnehin unbegründet geringen Neubauwert ausginge, ergibt sich daraus:

	S 2.772.000,--
minus - 8%	S 221.760,--
amortisierter Bauwert	S 2.550.240,--

Beweis: Tabelle „Alterswertminderungstabelle nach Ross/Brachmann“

Empfänger:

Datum:

Blatt: 7



Durch die unter „Feststellung 3“ dargestellte Verfälschung des Einreichplanes zur Täuschung über das wahre Alter des begutachteten Hauses wurde daher eine rechts- und faktenwidrige Wertminderung zum Nachteil von [REDACTED] von zumindest S 1.164.240,00 arrangiert.

#### FESTSTELLUNG 5:

#### WEITERE WIDERSPRÜCHE UND WESENTLICHE MÄNGEL IM GUTACHTEN DER SV JANK

##### 1. Widersprüchliche Aussagen der SV Jank zum Erhaltungszustand

In ihrem Gutachten Seite 18 gibt die SV Jank an:

zit. SV Jank:

„Wegen der unterschiedlichen Angaben zum Erhaltungszustand wird eine Alternativbewertung vorgenommen.“

In der Folge berechnete die SV Jank die oben aufgezeigte, falschen Alterswertminderungen mit minus 38 % für einen durchschnittlich guten Erhaltungszustand und alternativ minus 50 % für einen schlechten Erhaltungszustand.

Im Widerspruch dazu gibt die SV Jank in der mündlichen Erörterung ihres Gutachtens am 24.09.2001 zu Protokoll:

zit. SV Jank:

„Meinem Gutachten habe ich einen durchschnittlich guten Erhaltungszustand zugrunde gelegt. Ich gehe daher davon aus, dass aufgrund dieser Sanierung des Hauses zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlich guter Erhaltungszustand herbeigeführt worden ist.“

Die Sachverständige widerspricht somit in ihrer Aussage vom 24.09.2001 ihrem eigenen Gutachten. Sie lässt in ihrem Gutachten offen, welcher Wert „durchschnittlich gut“ oder „mäßig bis schlecht“ als zutreffend vom Gericht herangezogen werden soll. In ihrer Aussage gibt sie jedoch unter Angabe von Gründen an, dass sie von einem durchschnittlich bis guten Erhaltungszustand ausgeht.

##### 2. Mangelhaftigkeit des Gutachtens der SV Jank durch fehlende Angaben zu den Vergleichsgrundstücken

Gemäß § 362 ZPO muss ein Gutachten so weit vollständig sein, daß es vom Gericht überprüft und nachvollzogen werden kann. Diesem Grundsatz entsprechend ist in dem Standardwerk für die Verfassung von Immobiliengutachten „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter in Bezug auf die gutachterlich verwendeten Vergleichsliegenschaften ausdrücklich angeführt:

zit.: „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter, Seite 21:

„Es sind zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften mit ihren Wertbestimmungsmerkmalen und den dafür erzielten Kaufpreisen anzuführen. Allfällige Zu- und Abschläge (für abweichende Eigenschaften, geänderte Marktverhältnisse), Auf- oder Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen (wenn der Kaufpreis der Vergleichsliegenschaften durch individuelle Gründe von den allgemeinen Marktverhältnissen besonders abweicht - Anmerkung: wie z.B. im konkreten Fall durch reine Gartenerweiterungen anstatt vergleichbarer Bauflächenkäufe -) sind zu begründen.“

Sämtliche, dieser zwingend notwendigen Angaben zu der Bewertung der verwendeten Vergleichsliegenschaften fehlen in dem Gutachten der SV Jank, siehe FESTSTELLUNG 1:

„GUTACHTERLICHE VERWENDUNG NICHT EXISTENTER ODER NICHT VERGLEICHBARER VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN DURCH DIE SV JANK“

Empfänger:

Datum:

Blatt: 8



Das Gutachten der SV Jank ist daher auch aus diesem Grund ungenügend, unvollständig und somit als unhaltbar anzusehen und weist daher eine die zuverlässige Beweiswürdigung ausschließende Fehlerhaftigkeit auf.

#### EMPFEHLUNG 1:

##### EINHOLUNG EINES LEGE ARTIS GUTACHTENS

Diesem weiteren unbefangenen Immobiliensachverständigen möge aufgetragen werden Feststellungen zu folgenden Fragen zu treffen.

Entspricht ein Gutachten dem Stand des Wissens und den Erfordernissen des Gesetzes, wenn

1. dieses Gutachten auf Urkunden gestützt ist, die manipuliert und verfälscht sind und deren Echtheit und Richtigkeit zu verneinen ist ?
2. sich das Gutachten auf Urkunden stützt, zu deren Echtheit und Richtigkeit keine Erklärung abgegeben werden konnte, da sie weder bei Gericht vorgelegt, noch in den Befund des Gutachtens aufgenommen wurden, noch bei irgendeiner Behörde aufliegen und direkt von Eva [REDACTED] an die SV Jank übersandt wurden ?
3. sich das Gutachten auf Urkunden stützt, die weder im Befund des Gutachtens aufgenommen sind, noch bei einer Behörde aufliegen und dem Gericht nicht vorgelegt wurden ?
4. auf Urkunden zur Alterswertminderung Bezug genommen wird, die weder dem Befund im Gutachten beigeschlossen noch bei irgendeiner Behörde aufliegen und die sämtlichen amtlich aufliegenden Urkunden widersprechen ?
5. sich die gutachterlichen Äußerungen auf manipulierte, verfälschte Urkunden stützt ?
6. Berechnungen die zu massiven Wertminderungen führen, nicht nachvollziehbar sind, da lediglich der Autor einer Formel nicht jedoch die für diese Formel verwendeten Zahlen aus dem Gutachten nachvollziehbar sind ?
7. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Einreichplan nicht berechnet wurden (verursachter Fehler: ÖS 132.000,--)
8. nicht existente Vergleichsliegenschaften für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden ?

#### EMPFEHLUNG 2:

##### EINHOLUNG EINES KONTROLLIERENDEN IMMOBILIEN-GUTACHTENS NACH DEM ERAGSWERT-VERFAHREN

Im Gegensatz zu den geltenden Regeln der Immobilienbewertung und zu den tatsächlich vorliegenden Fakten gibt die SV Jank in ihrem Gutachten zu Pkt. 3 Bewertung an:

zit.SV Jank:

„Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren,.....da Einfamilienobjekte üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung und seltener zur Ertragserzielung erworben werden.“



Empfänger:

Datum:

Blatt: 9



In der mündlichen Erörterung des Gutachtens der SV Jank gibt diese dazu weiter an:

zit. SV Jank:

„Der Ertragswert käme nur dann zur Anwendung, wenn das Einfamilienhaus vermietet worden ist.“

Dazu ist festzustellen, daß sich aus dem Gerichtsakt ergibt, daß das Haus zu 50 % an den erwachsenen Sohn der Beklagten, [REDACTED], vermietet war, der an der Anschrift Schützensteig 5, 1140 Wien, gemäß Melderegister, seinen ordentlichen Wohnsitz hatte.

Beweis: Meldeauskunft [REDACTED]

Zusätzlich ist aus den vorgelegten Bauplänen ersichtlich, daß der linke Trakt des Hauses völlig eigenständig (eigener Kamin, eigenes Zu- und Abwasser, eigener Zugang) für eine Vermietung ausgestattet war.

Die konkrete Höhe der Miete ist für das Verfahren irrelevant, nachdem im Standardwerk für die Verfassung von Immobiliengutachten „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren für Einfamilienhäuser ausdrücklich angeführt ist:

zit. „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter:

„Für leerstehende und eigengenutzte Räume ist ebenfalls eine Miete anzusetzen. Werden für Räumlichkeiten keine oder nur geringe Mieten (z.B. bei Verwandten) verrechnet, so sind diese auf das ortsübliche Niveau zu korrigieren.“

Diese Aussage des Immobiliensachverständigen Heimo Kranewitter widerspricht den Behauptungen der SV Jank (siehe oben: „Der Ertragswert käme nur dann zur Anwendung, wenn das Einfamilienhaus vermietet worden ist.“).

zit. Heimo Kranewitter:

„Zur gegenseitigen Plausibilitätsprüfung erfolgt eine Liegenschaftsbewertung regelmäßig sowohl nach dem Sachwert- als auch nach dem Ertragswertverfahren.“  
und weiter:

„Sollten sich aus diesen beiden Bewertungsverfahren - auch bei korrekter Durchführung - große Wertunterschiede ergeben, so ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung ein Mittelwert zu bilden.“

## RESUME:

---

Das Übergutachten des SV Dr. Eugen Otto hätte daher -das Gutachten der SV Jank nicht als richtig bewerten dürfen, sondern hätte - lege artis – feststellen müssen, dass das von der SV Brigitte Jank verfasste Gutachten eine Fülle von entscheidungsrelevanten Unkorrektheiten, Unschlüssigkeiten und Widersprüchen aufweist, sodaß es gemäß § 362 Abs.2 ZPO als ungenügend sowie unvollständig und somit als unhaltbar anzusehen ist und demnach eine die zuverlässige Beweiswürdigung ausschließende Fehlerhaftigkeit aufweist.

(Fasching Anmerkung zu § 362 ZPO)

---

Beilage: Kaufvertrag Liegenschaft EZ 218, 1140 Wien, Schützensteig 5,  
Grundbuch Hietzing