

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **KONSTANTIN PULIDES**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE IMMOBILIE ALS WIRTSCHAFTSGUT UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER STANDARDS ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG", 100 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.04.2014

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	II
TABELLENVERZEICHNIS.....	III
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 PROBLEMSTELLUNG.....	1
1.2 ZIELSETZUNG.....	2
1.3 METHODIK.....	3
2. DIE IMMOBILIE ALS WIRTSCHAFTSGUT.....	4
2.1 CHARAKTERISTIK DES WIRTSCHAFTSGUTES IMMOBILIE.....	4
2.1.1 Standortgebundenheit.....	4
2.1.2 Einmaligkeit.....	5
2.1.3 Heterogenität.....	5
2.1.4 Lange Produktionsdauer/Realisationsdauer.....	6
2.1.5 Hohe Kapitalbindung.....	6
2.1.6 Dauerhaftigkeit.....	7
2.1.7 Hohe Übertragungskosten/ Transaktionskosten.....	7
2.2 IMMOBILIENARTEN.....	8
2.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	9
2.3.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).....	10
2.3.2 ÖNORM B 1802-1/2.....	12
2.3.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).....	13
2.3.4 TEGoVA – The European Group of Valuers’ Associations.....	14
3. BEWERTUNGSBEGRIFFLICHKEITEN.....	15
3.1 BEWERTUNGSBEGRIFFE UND WERTDEFINITION.....	15
3.1.1 Unterscheidung von Wert und Preis.....	15
3.1.2 Verkehrswert/Marktwert.....	16
3.1.6 Beleihungswert.....	18
3.1.7 Fair Value nach den International Accounting Standards.....	19
3.1.8 Buchwert.....	20
3.1.9 Einheitswert.....	21
3.2 BEWERTUNGSANLÄSSE.....	22
3.3 INTERNATIONALISIERUNG DER BEWERTUNGSSTANDARDS.....	24
3.4 BILANZIERUNGSREGELN VON IMMOBILIEN NACH IFRS/IAS.....	27
3.4.1 Anwendungsbereich.....	28
3.4.2 Bewertung von Immobilien nach IAS 2 - Vorratsvermögen.....	30
3.4.3 Bewertung von Immobilien nach IAS 40 – Anlagevermögen als Finanzinvestition.....	32
4. NATIONALE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	34
4.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	35
4.1.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln.....	36
4.1.2 Anwendungsfälle.....	37
4.1.3 Preisvergleich und seine Grundlagen.....	38
4.1.4 Kaufpreiserhebung.....	39
4.1.5 Bodenwertermittlung.....	41

4.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN	45
4.2.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln	47
4.2.2 Anwendungsfälle	49
4.2.3 Ertragsverhältnisse – Roh- vs. Reinertrag	50
4.2.4 Bewirtschaftungskosten	53
4.2.5 Mietausfallwagnis	58
4.2.6 Vervielfältiger	58
4.2.7 Liegenschaftszinssatz	59
4.3 SACHWERTVERFAHREN	62
4.3.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln	64
4.3.2 Anwendungsfälle	65
4.3.3 gebundener Bodenwert	66
4.3.4 Gewöhnliche Herstellungskosten	70
4.3.5 Baunebenkosten	73
4.3.6 Außenanlagen	74
4.3.7 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	76
4.3.8 Wertminderung wegen Alters	76
4.3.9 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	82
4.3.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände	84
5. DER BELEIHUNGSWERT	86
5.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	87
5.2 BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG	88
6. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER NORMIERTEN VERFAHREN	91
7. FAZIT UND AUSBLICK	95
KURZFASSUNG	98
LITERATURVERZEICHNIS	99

Abkürzungsverzeichnis

REIT	Real Estate Investment Trust
AG	Aktiengesellschaft
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
BWL	Betriebswirtschaftslehre
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
BewG	Bewertungsgesetz
DCF	Discounted-Cash-Flow
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
IAS	International Accounting Standards
BelWerV	Beleihungswertverordnung
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten
BWG	Bankwesengesetz
SolvaV	Solvabilitätsverordnung
UGB	Unternehmensgesetzbuch
IVSC	International Valuation Standard Council

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nebenkostenübersicht	8
Abbildung 2: Internationale Bewertungsstandards	26
Abbildung 3: Kategorisierung zur Klassifikation von Immobilien nach IFRS	29
Abbildung 4: Ablaufschema Vergleichswertverfahren.....	36
Abbildung 5: Wertbestimmungsmerkmale für Vergleichspreise.....	39
Abbildung 6: Umrechnung von Unterschieden der Bewertungsobjekte.....	42
Abbildung 7: Umrechnungsformel für Bewertungsobjekte.....	42
Abbildung 8: vereinfachte Ertragswertformel	46
Abbildung 9: Verfahrensablauf Ertragswertverfahren.....	47
Abbildung 10: relevante Nutzungsaspekte.....	51
Abbildung 11: Overrent - Underrent.....	52
Abbildung 12: Bezugsgrößen für den Bewirtschaftungsaufwand	54
Abbildung 13: Erfahrungswerte zu den Betriebskosten.....	56
Abbildung 14: Vervielfältiger	58
Abbildung 15: Ableitung des LZ aus Kaufpreisen	61
Abbildung 16: Erfahrungssätze für den Liegenschaftszinssatz	62
Abbildung 17: Ablaufschema Sachwertverfahren	63
Abbildung 18: Ab- und Zuschläge wegen Minderausnutzung	70
Abbildung 19: Regionalfaktoren BKI 2007/08.....	71
Abbildung 20: GND verschiedener Gebäudetypen I	78
Abbildung 21: GND verschiedener Gebäudetypen II.....	78
Abbildung 22: Verkürzung der RND.....	79
Abbildung 23: Verlängerung der RND	79
Abbildung 24: Wertminderung bei linearer Alterung.....	80

Abbildung 25: Alterswertminderungsfaktor	80
Abbildung 26: parabolische Wertminderung	81
Abbildung 27: Progressive Wertminderung nach Ross	81
Abbildung 28: EVS Wertminderungsempfehlungen	82
Abbildung 29: Erfahrungssätze für Bauschäden.....	83
Abbildung 30: Wertermittlung einer Immobilie über einen Zeitraum.....	86
Abbildung 31: Wertermittlungsmethodik	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immobilienarten	9
Tabelle 2: Anwendung der Bewertungsverfahren.....	12
Tabelle 3: Bewertungsanlässe I.....	22
Tabelle 4: Bewertungsanlässe II	23
Tabelle 5: Herleitung des Nettoveräußerungswert.....	30
Tabelle 6: Vergleich der Rechtsvorschriften.....	37
Tabelle 7: Gebäudeanteil bei bebauten Liegenschaften.....	44
Tabelle 8: Rechtsvorschriften zum Ertragswertverfahren.....	49
Tabelle 9: Anwendungsfälle Ertragswertverfahren	49
Tabelle 10: Österreichischer Bauschadensbericht WKO und IBF.....	57
Tabelle 11: Herleitung des LZ aus dem Kapitalmarkt	60
Tabelle 12: Rechtsnormen zum Sachwertverfahren	65
Tabelle 13: Anwendungsfälle Sachwertverfahren	66
Tabelle 14: Rechtsvorschrift zum Bebauungsabschlag.....	67
Tabelle 15: gebundene Bodenwertermittlung	68
Tabelle 16: Berechnung des Bebauungsabschlages	69
Tabelle 17: Beispiel zum Baupreisindex	72
Tabelle 18: Arten von Außenanlagen	74
Tabelle 19: Erfahrungssätze Außenanlagen I	75
Tabelle 20: Erfahrungssätze Außenanlagen II	75
Tabelle 21: Mindestansätze bei der Beleihungswertermittlung	89

1 Einleitung

Die vorliegende Masterthese hat sich zum Ziel gesetzt, einen möglichst detaillierten Einblick in die national, normierten Wertermittlungsverfahren zu geben und aktuelle Risiken, Schwächen und Trends der Bewertungsstandards aufzuzeigen.

1.1 Problemstellung

In den letzten Jahren hat sich der Immobilienmarkt als ein wichtiges Glied in unserer Wirtschaftskette etabliert. Seine Entwicklungen laufend zu beobachten und zu kennen ist von substantieller Bedeutung, um richtige Entscheidungen treffen zu können, egal ob man als Politiker, Eigentümer, Mieter oder Investor Marktteilnehmer ist. Während die Subprime- Krise und der daraus folgende Zusammenbruch des Immobilienmarkts in den USA einer der Auslöser der weltweiten Wirtschaftskrise war, ist der Rückgang der Immobilienpreise in anderen Ländern, wie etwa in Deutschland oder Österreich, in den Jahren 2008/2009 eine direkte Folge der Wirtschaftskrise. Viele Investoren und Anleger nutzten die Chance und investierten in das als wertstabil geltende Wirtschaftsgut Immobilie. Nachfrage und Preise haben sich in weiterer Folge erholt, während die Zinsen für Finanzierungen gesunken sind. Diese Kombination bildet somit die Basis des entsprechend guten Investitionsklimas für Immobilien.

Dieses Phänomen hat den Druck auf die Wertermittler erhöht, eine international anerkannte Sprache, d.h Standards und Bewertungsregeln zu formulieren, um so für mehr Transparenz und Klarheit in der länderübergreifenden Bewertungspraxis zu sorgen, denn nur dadurch kann Vergleichbarkeit am Markt herrschen und die Interessen der Marktteilnehmer befriedigt werden.

Diese Transparenz sowie das Streben nach einer einheitlichen Bewertungspraxis hatten zur Folge, dass zahlreiche Institutionen gegründet wurden, wie etwa die IVSC, RICS oder TEGoVA.

Im Vordergrund steht jedoch nicht darzustellen, welches Verfahren besser oder schlechter ist, sondern wie nationale Wertermittlungsverfahren auf dem globalisierten Dienstleistungsmarkt gestärkt werden können, um den Anforderungen

der Internationalisierung stand halten zu können. Es soll eine Balance aus nationalen und internationalen Kriterien in der Wertermittlungspraxis hergestellt werden.

Es laufen bis dato sogar Bestrebungen das Residualwertverfahren und das DCF-Verfahren, welches bereits in der ÖNORM 1802-2 Einzug gefunden hat, nun endgültig zu normieren.

„Die Liegenschaftsbewertung ist durch die beobachteten Erscheinungen interessanter, auch sensibler geworden und rückt immer öfters ins Zentrum kritischer Betrachtungen. Der Bedarf an Immobiliengutachten ist deutlich gestiegen, die Qualitätsanforderungen wurden naturgemäß verschärft.“¹

1.2 Zielsetzung

Wie eingangs schon erwähnt wird der Immobilienbewertung ein immer größerer Stellenwert beigemessen. Unser Alltag ist geprägt von Entwicklungen nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sodass es zunehmend schwieriger wird, immer am „neuesten Stand“ zu sein. Folglich scheint es durchaus plausibel und notwendig, Analysen und Entscheidungen mit Hilfe **fachkundiger Spezialisten** und deren Gutachten, Stellungnahmen oder Auskünften zu treffen. Ein Fehlen eigener Fachkenntnisse bzw. eine falsche Einschätzung soll durch einen fundierten Spezialisten, nämlich den Sachverständigen, sowohl kompensiert als auch vermieden werden.

Das Ziel der vorliegenden Masterthese ist es, einerseits die Wichtigkeit der Immobilienbewertung herauszuarbeiten, deren Methodik detailliert zu beschreiben und auf Schwächen und Risiken hinzuweisen, andererseits die Notwendigkeit herauszuarbeiten, auf internationale Einflüsse in der nationalen Bewertungsmethodik reagieren zu müssen.

¹ Heimo Kranewitter, 2010, Geleitwort S. III

Hypothese:

Die national normierten Wertermittlungsverfahren weisen Risiken und Schwächen auf, die durch eine Harmonisierungsbestrebung internationaler Bewertungsstandards minimiert und verbessert werden können.

1.3 Methodik

Diese Arbeit basiert auf einer intensiven, einschlägigen deutsch- und englischsprachigen Literaturrecherche. Diese Master Thesis wird vorzugsweise in Deutsch verfasst.

Zunächst wird der Begriff der Immobilie erläutert und auf die Unterschiede bzw. Charakteristiken der verschiedenen Immobilienarten eingegangen. Weiters wird besonders auf die wichtigsten rechtlichen Grundlagen der Bewertung eingegangen wie auszugsweise das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) oder die ÖNORM B 1802-1/2.

Der zweite große Teil dieser Masterthese macht es sich zur Aufgabe, die Bewertungsanlässe, sowie die einzelnen Wertbegriffe zur Immobilienbewertung zu präsentieren und wirft einen Blick auf die wichtigsten Bewertungsstandards in Hinblick auf die Bilanzierungsfähigkeit von Immobilien nach IFRS/IAS.

Im dritten Teil soll das Kernstück der Bewertung herausgearbeitet werden, nämlich die verschiedenen Anforderungen der nationalen Wertermittlungsverfahren unter Zugrundelegung der jeweiligen wichtigsten Parameter. Danach soll auch auf die Beleihungswertermittlung eingegangen werden im Zuge der Sicherheitsvorschriften für Kreditinstituten.

Die vorliegende Arbeit wird durch eine zusammenfassende Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen der nationalen Bewertungsmethoden und einem wünschenswerten Ausblick, nämlich einem Harmonisieren der Schwächen bzw. Risiken der nationalen Bewertungsverfahren durch das Beiziehen der internationalen Bewertungsmethodiken abgeschlossen.

2. Die Immobilie als Wirtschaftsgut

In Österreich bestehen laut Statistik Austria² etwa 2,19 Millionen Gebäude und etwa 4,44 Millionen Wohnungen. Somit kann einerseits abgeleitet werden, dass der Wohn- und Gebäudebau einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung von Volkswirtschaften hat, und andererseits kann man die Behauptung aufstellen, dass der Immobilienwirtschaft stärkere Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte.

In den letzten Jahren sind die Eigentumspreise für Wohnungen stark in die Höhe geschossen. Die immer höhere Nachfrage nach Wohnungen resultiert mitunter auch aus der schon längst vergangenen EU-Osterweiterung (Wien als Drehscheibe für den Osten ist somit ein attraktiver Standort) und dem immer grösser werdenden Streben von jungen Menschen ihr Bedürfnis nach einer eigenen Wohnung decken zu können. Hinzu kommen auch Trends, die durch die Wirtschafts- und Finanzkrise entstanden sind, in Immobilien zu investieren. Wie eingangs schon erwähnt, hat sich die Immobilie zu einem wertstabilen und vor allem sicheren Investment etabliert. Aufgrund der Tatsache, dass neben Rohstoffen, Aktien oder anderen spekulativen Anlagenformen, die Immobilie als wertstabil gilt, hat sich der Begriff „Betongold“ verbreitet, um hervorzuheben, dass Beton immer real und greifbar bleiben wird. Auch der Trend zur Urbanisierung führt dazu, dass immer mehr Menschen in die Städte ziehen und nach einem eigenen Wohnraum streben.

„In unserem Gesellschaftssystem kommt dem Wirtschaftsgut Immobilie eine herausragende Bedeutung zu. Die Immobilie ist einer der Grundpfeiler unseres privaten und wirtschaftlichen Lebens“³

2.1 Charakteristik des Wirtschaftsgutes Immobilie

2.1.1 Standortgebundenheit

Eines der wesentlichsten Merkmale des Wirtschaftsgutes Immobilie gegenüber anderen Gütern ist deren Immobilität, also ihre Unbeweglichkeit bzw. Gebundenheit

² <https://www.statistik.at/>

³ Ross-Brachmann, 2012 S.29

an einen bestimmten Standort. Die Lage wird in der Entscheidungs- und Planungsphase bestimmt und somit fixiert und unveränderbar gemacht. Dabei ist die Immobilie nicht nur immobil, sondern auch bodengebunden. Diese Tatsache beeinflusst somit die Nutzungsmöglichkeiten sowie den ökonomischen und subjektiven Wert der Immobilie enorm. Der Grund und Boden kann in diesem Fall als ein komplementäres Gut zum Bauwerk per se angesehen werden. Folglich muss die Immobilie an die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation angepasst werden, um eine dauerhafte und vor allem ertragsreiche Immobiliennutzung gewährleisten zu können. Das Fehlen solcher Anpassungen, könnte im „worst case“ dazu führen, dass die Immobilie an Wert verliert.⁴

2.1.2 Einmaligkeit

Jede Immobilie besitzt die Eigenschaft der Einmaligkeit. Dies rührt daher, dass die Immobilie ein Unikat ist. Schon alleine die Tatsache, dass jede Immobilie eine andere architektonische Ausgestaltung und unterschiedliche Nutzungsart besitzt, zeigt wie unterschiedlich die Immobilien sind und dass keine der anderen gleicht, sondern es sich um ein autonomes Wirtschaftsgut handelt.⁵

2.1.3 Heterogenität

Das oben beschriebene Charakteristikum bedingt auch die Eigenschaft der Heterogenität, also die Ungleichartigkeit der Immobilie. In bestimmten Fällen kann die Ausprägung der Heterogenität sehr klein oder sehr groß ausfallen. Folgendes Beispiele soll dies veranschaulichen:

Ein junges Ehepaar ist auf der Suche nach einer 4-Zimmer Wohnung mit einer Terrasse. Es wird vielleicht zugunsten der Terrasse auf 1 Zimmer verzichtet, jedoch eine 1-Zimmer – oder 5-Zimmer-Wohnung würde ihre Anpassungsfähigkeit überschreiten. Es lässt sich ableiten, dass Wohnungen in einer gewissen Art und Weise substituierbar sind, und obwohl sie nicht gleichartig sind, sie in einer Art Konkurrenz zu einander zu sehen sind.⁶

⁴ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

⁵ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

⁶ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

2.1.4 Lange Produktionsdauer/Realisationsdauer

Eine weitere Eigenschaft der Immobilie besteht in der langen Produktionsdauer, beginnend von der Projektidee bis zur Endabnahme bzw. Übergabe an den Nutzer bzw. Eigentümer. Dieser Zeitraum kann in Abhängigkeit der Komplexität, Größenordnung zwischen 1 – 5 Jahre andauern. Dabei sind ausschlaggebende Kriterien für solch lange Realisierungszeiten nicht unmittelbar der Bau, sondern die vorgelagerten Genehmigungs- und Planungsverfahren, die viel Zeit in Anspruch nehmen. Dabei sind allerdings auch witterungsbedingte Verzögerungen oder häufig auch ein mangelhaftes Planungs- und Baumanagement zu nennen, die eine Produktionszeit sehr stark beeinflussen können.⁷

Ein weiterer Punkt, der hier nicht ungeachtet bleiben darf, ist die Tatsache, dass eine lange Produktionsdauer auch ein großes Risiko birgt, nämlich jenes der sich veränderten Nachfrage. Dies kann dazu führen, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie der anfangs kalkulierte Preis nicht mehr nachgefragt wird und man in weiterer Folge nicht mehr den prognostizierten Gewinn erzielen kann. Im schlimmsten Fall drohen Insolvenz oder große Verluste.

2.1.5 Hohe Kapitalbindung

Die Entwicklung und Erstellung einer Immobilie erfordert eine hohe Kapitalbindung. Daraus folgt, dass nur ein kleiner Kreis von Investoren dazu in der Lage ist, Immobilien zu erwerben. Dieser Umstand ist meiner Meinung nach auch eine *ökonomische Besonderheit der Immobile als Wirtschaftsgut*.

Projektentwickler oder Bauträger haben eine relativ kurze hohe Kapitalbindung, tragen jedoch das volle Risiko bezüglich veränderter Marktlage und den damit veränderten Verkaufspreis. Endinvestoren, die die Immobilie als Anlage erwerben und diese auch in Zukunft halten möchten, ist die hohe Kapitalbindung relativ lange. Mietpreise verändern sich und kann so die Wertbeständigkeit der Immobilie beeinflusst werden, somit trägt auch der Endinvestor das gesamte Risiko. Er kann diesem Risiko jedoch teilweise entfliehen oder dieses drastisch minimieren, wenn er

⁷ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

die Immobilie nach dem Erwerb zu einem „ für ihn wirtschaftlich, besseren Preis“ verkaufen kann und somit eine Wertsteigerung realisierbar ist.⁸

2.1.6 Dauerhaftigkeit

Im Vergleich zu den meisten anderen Wirtschaftsgütern zeichnet sich die Immobilie als sehr langlebig aus. Eine Immobilie, natürlich abhängig von ihrem Typ und ihrer Nutzungsart, hat über ihren gesamten Lebenszyklus gesehen einen dauerhaften Nutzungscharakter, welcher sich dahin bemerkbar macht, dass eine Immobilie mehrfach gekauft und verkauft werden kann. Die Nutzungszeit des Bodens ist zeitlich gesehen sogar unbegrenzt, wohingegen beim Gebäude zwischen technischer und wirtschaftlicher Nutzungsdauer unterschieden werden kann.⁹

Auf die Nutzungsdauer und den verschiedenen Arten zur Berechnung der Restnutzungsdauer wird im vierten Kapitel detailliert eingegangen.

2.1.7 Hohe Übertragungskosten/ Transaktionskosten

Neben der hohen Kapitalbindung für Immobilien, existieren auch die Transaktionskosten oder auch Übertragungskosten genannt. Diese Kosten entstehen bei der Übertragung des Eigentums an Immobilien in Form von Erwerbsnebenkosten, oder bei der Übertragung von der Nutzung einer Immobilie in Form von Umzugskosten oder Adressenumschreibung etc.¹⁰

Zu den Erwerbsnebenkosten in Österreich zählen primär folgende Nebenkosten:

⁸ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

⁹ Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

¹⁰Vgl. Kerry-U. Brauer, 2003

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung **3,5 %**
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr**(Eigentumsrecht) **1,1 %**
3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich)
6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. **Allfällige Anliegerleistungen**
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

Abbildung 1: Nebenkostenübersicht¹¹

2.2 Immobilienarten

In der Fachliteratur findet man mehrere Gruppen, in denen Immobilien zugeordnet werden können. So ist es möglich die Immobilien nach Immobiliennutzern zu kategorisieren, wie beispielsweise Privatleute, Non-Profit Organisationen oder Unternehmen. Dabei sind Ein- oder Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen den Privatleuten zuzuordnen, während Anstalten, Kulturimmobilien oder Verwaltungsgebäude zu den Non-Profit Organisationen gehören und Handelsimmobilien, Dienstleistungsimmobilien oder Industrieimmobilien den Unternehmen zuzuordnen sind.¹²

Gondrings Einteilung der Immobilien nach Immobilienarten erachtet der Verfasser dieser Masterthese für sinnvoll und erscheint sie auch plausibel:¹³

¹¹ www.ovl.at

¹² Vgl. Hanspeter Gondring, 2009

¹³ Vgl. Hanspeter Gondring, 2009

Immobilienarten			
Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien		Sonderimmobilien
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften	Büroimmobilien	In City-Lage, Randlage, Stadtgebiet, Umland etc.	Öffentliche Verwaltungsgebäude, Seniorenimmobilien
Mehrfamilienhäuser	Handelsimmobilien	SB-Märkte, Einkaufszentren, Warenhäuser, Shopping Center, Ladenlokale, Fachmärkte	Kliniken, Sport- und Freizeitimmobilien
Eigentumswohnungen	Industrieimmobilien	Fertigungsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten, Distributionszentrum, Industrieparks	Hotels, Pensionen, Restaurants, Gaststätten

Tabelle 1: Immobilienarten¹⁴

Bei vorstehender Einteilung berücksichtigt jedoch eine Immobilienart, die alle drei Typen vereint – in erster Linie aber die Wohn- und die Gewerbeimmobilie – nämlich die gemischt genutzte Immobilie nicht.

Demzufolge sind diese Immobilien nicht einer speziellen Nutzung zuzuordnen, sondern mehreren.

Das Bewertungsgesetz (BewG) formuliert diesen Immobilientyp als

*„Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohnungsgrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind“.*¹⁵

Diese Mischform von Wohn- und Geschäftshäusern ist häufig in innerstädtischen Lagen oder Nebenkernen vorzufinden. Exemplarisch kann die Wiener Einkaufsstraße Mariahilferstraße angeführt werden, wo ein Großteil der Erdgeschossflächen zu Einzelhandels- bzw. Gastronomie Zwecken genutzt werden, in den Obergeschossen hingegen sind meistens Wohnungen oder Büroräumlichkeiten vorzufinden.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die Notwendigkeit ein Regelwerk zu schaffen, welches die Feststellung des Wertes von Liegenschaften zum Ziel hat, ist letztendlich nicht nur durch die ökonomische

¹⁴ Hanspeter Gondring, 2009, S.18

¹⁵ Ross-Brachmann, 2012, S.59

Wichtigkeit des Wirtschaftsgutes Immobilie entstanden, sondern auch durch das stetig wachsende Interesse von Investoren bzw. Anlegern in Immobilien als sichere Wertanlage zu investieren.

Die rechtlichen Grundlagen, die neben dem LBG bei immobilienwirtschaftlichen Bewertungen beachtet werden müssen sind folgende:

- ❖ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ❖ teilweise das Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
 - Miete und Pacht
 - Eigentumserwerb
 - Grunddienstbarkeiten
 - Vorkaufsrechte
 - Nießbrauch etc.
- ❖ Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG, WGG)
- ❖ Baurechtsgesetz
- ❖ Mietrechtsgesetz (MRG)
- ❖ ÖNORM B 1802-1/2
- ❖ ÖNORM B 1800 (DIN 277)
- ❖ Bewertungsgesetz
- ❖ Hypothekenbankgesetz, Bankwesengesetz

2.3.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

„Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist ein maßgeblicher Schritt dazu, in Österreich eine eigenständige rechtliche Grundlage auf dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung zu schaffen“¹⁶

Das LBG ist mit 1. Juli 1992 in Kraft getreten und löste die überalterte Realschätzordnung aus dem Jahre 1879 samt Novelle aus dem Jahr 1985 ab. Dieses Gesetz sollte in erster Linie eine Entscheidungs- und Orientierungshilfe darstellen und keine strikten Grenzen für Sachverständige und für Entscheidungsorgane ziehen. Erklärtes Ziel war es somit, Rahmenbedingungen zu schaffen und keine Verpflichtung für jede Art von Liegenschaftsbewertung. Die Verpflichtung zum LBG beschränkt sich ausschließlich auf gerichtliche Verfahren. Im privaten Bereich der Wertermittlung ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.¹⁷

¹⁶ A. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr, 2009

¹⁷ Vgl. Kranewitter, 2010

Das Gesetz deckt grundsätzlich folgende Schwerpunkte ab:¹⁸

- ❖ *Grundsätzlich ist der Verkehrswert für Bewertungen ausschlaggebend*
- ❖ *Schaffung allgemein, gültiger Rechtsnormen für die Bewertung*
- ❖ *Begriffsdefinition*
- ❖ *Regelwerke und Verfahren der einzelnen, nationalen Wertermittlungsmethoden*
- ❖ *Bestimmung zur Anwendung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Sachwert- und Ertragswertverfahren)*
- ❖ *Regelungen über Beweismittel bzw. Voraussetzung von der Einbeziehung eines Sachverständigen*
- ❖ *Schaffung von Regeln zur Inhaltsbestimmung des Sachverständigen Gutachtens*
- ❖ *Adaption und Vereinfachung des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über die Schätzung von Liegenschaften*

Im Paragraph 1 wird der Geltungsbereich des LBG aufgezeigt und taxativ aufgezählt. Dieser erstreckt sich auf alle gerichtlichen Verfahren wie beispielsweise im Zivilprozess, Exekutionsverfahren, Insolvenzverfahren oder Verlassenschaftsverfahren. *„Der sachliche Bereich erstreckt sich auf die Bewertung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Superädifikaten sowie die damit verbundenen Rechte und Lasten“*¹⁹

Der Paragraph 2 des LBG zielt darauf ab, dass der Verkehrswert die Grundlage für Transaktionsentscheidungen im redlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer darstellt. Dies muss jedoch nicht ausdrücklich im Gesetz verordnet sein.²⁰

Der Paragraph 3 (i.V mit §7 LBG) erklärt, dass die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens dem Sachverständigen überlassen wird, jedes Verfahren ist zugelassen, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Ausgenommen sind solche Entscheidungen des Gerichts oder Verwaltungsbehörde, die dezidiert eine Methodik vorgibt.²¹

Jedoch können die im LBG aufgezählten Wertermittlungsverfahren im Regelfall folgendermaßen eingeordnet werden, wie folgende Grafik veranschaulichen soll:

¹⁸ Stabentheiner, LBG, 2005, S.8ff

¹⁹ Kranewitter, 2010, S.3

²⁰ Vgl. Stabentheiner, LBG, 2005

²¹ Vgl. Kranewitter, 2010

Wertermittlungsverfahren		
	Anwendungen (Regelfall)	Anwendungen (teilweise)
Vergleichswertverfahren	Unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser	Luxusimmobilien, Industriebrachen
Sachwertverfahren	Ein- und Zweifamilienhäuser	Luxusimmobilien, Schlösser und Burgen, Schulen, Kindergärten, Gewerbe- und Industrieobjekte, kirchliche und karitative Liegenschaften
Ertragswertverfahren	Miethäuser, Hotels, Gastronomie, Büro und Verwaltungsobjekt, Handelsimmobilien	Schulen, Kindergarten, Gewerbe und Industrieobjekte, vermietete Kleinimmobilien

Tabelle 2: Anwendung der Bewertungsverfahren²²

2.3.2 ÖNORM B 1802-1/2

Wie bereits erwähnt gilt das LBG für die Gutachtenserstellung im Zuge von gerichtlichen Verfahren oder im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz als zwingende Grundlage. Das Ziel dieser ÖNORM ist neben dem LBG eine weitere qualitative Rahmenbedingung zu schaffen, die nicht nur die Arbeit des Sachverständigen erleichtern soll, sondern auch die Fähigkeit des Auftraggebers das Gutachten zu verstehen und nachzuvollziehen.²³

ÖNORMEN entsprechen generell den Regeln der Technik bzw. dem Stand der Technik.

„Alle technischen Regeln und Festlegungen, die in der Theorie und Praxis ausreichend erprobt sind und die von der überwiegenden Mehrheit der repräsentativen Fachleute als richtig und wirtschaftlich anerkannt und mehrmals mit Erfolg angewandt wurden.“²⁴

Ihr Anwendungsbereich bezieht sich auf die reine Grundlagenermittlung zur Feststellung des Verkehrswertes und soll daher keine Anleitung darstellen. Es werden Begriffe definiert, die über die von der Judikatur festgesetzten Definitionen hinausgehen (Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung bzw. Objektdaten)

²² eigene Darstellung i.V mit Bienert & Funk, 2009

²³ Vgl. Bienert & Funk, 2009

²⁴ Seiser & Kainz, 2011, S.306

sowie wesentliche Parameter, die auf die Wertermittlung starken Einfluss haben. Darüber hinaus enthält die ÖNORM allgemeine Grundsätze, die auf das Maß der Verantwortung im Bereich der Liegenschaftsbewertung hinweisen und die Pflichten eines Gutachters aufzeigen.²⁵ Die ÖNORM kann sohin als Konkretisierung der Inhalte des LBGs gesehen werden, besonders in Bezug auf die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten und Baurechten.²⁶

In der überarbeiteten neuen Version zur ÖNORM 1802-1, nämlich die ÖNORM 1802-2 schließt der Anwendungsbereich das nicht normierte Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) ein, das zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen dient. In dieser Norm wird das Verfahren beschrieben und erklärt. Bei dem DCF Verfahren handelt es sich um ein weltweit anerkanntes Verfahren, das 2008 auch Eingang in der österreichischen Bewertungspraxis fand und wurde mit der ÖNORM 1802-2 erstmals normiert. Durch die Internationalisierung der Investoren und der Harmonisierung internationaler Bewertungsstandards, ist dies ein wichtiger Schritt.²⁷

2.3.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Das Pendant zum österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz ist die im Juli 2010 in Kraft getretene ImmoWertV. Diese gilt als gesetzliche Grundlage für Sachverständige bzw. Gutachterausschüsse in Deutschland.

Dieses Gesetz ist in 4 Abschnitte gegliedert. Die dort beschriebenen Verfahren, die ident mit denen im LBG beschriebenen Verfahren sind, gelten als Stand der Technik.²⁸

§8 ImmoWertV (1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der

²⁵ Vgl. Kranewitter, 2010

²⁶ Vgl. Bienert & Funk, 2009

²⁷ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

²⁸ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.²⁹

Neben diesem Gesetz existieren auch noch die sogenannten Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die als Ergänzung gelten und diverse Rechenbeispiele sowie die Normalherstellungskosten enthalten.

Eine Reihe von Bestimmungen aus Deutschland, auf die in dieser Arbeit nicht eingegangen wird, da es den Umfang sprengen würde, können nicht ohne entsprechende Anpassung in die österreichische Bewertungspraxis übernommen werden. Es ist festzuhalten, dass diese deutschen Regelungen im Sinne des LBG als Stand der Wissenschaft anzusehen sind und besonders dort Anwendung finden, wo die österreichischen Regelungen nicht ausreichen.³⁰

„Es ist daher kein Wunder, wenn in der Bewertung vielfach auf die deutschen Regelungen, die schon lange vor unseren Bestimmungen galten, zurückgegriffen wurde und auch noch wird. Mit dieser vielfachen Übernahme deutscher Methoden und Grundsätze sind diese bei uns zu quasi-nationalen Methoden der Verkehrswertermittlung geworden“.³¹

2.3.4 TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations

Die TEGoVA ist der Zusammenschluss von derzeit 45 Gutachterverbänden aus 26 Ländern, der das Ziel verfolgt, die Qualitätsinteressen bezüglich aller relevanten Themen zur Immobilienbewertung in Europa zu vereinigen.

„Eine Besonderheit der EVS war es immer, die Ursprünge von Konzepten in der europäischen Gesetzgebung hervorzuheben, die für den Berufsstand von grundlegender Bedeutung sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Begriffe des „Marktwertes“ und des „Beleihungswertes“ bzw. die EU-

²⁹ ImmoWertV, §8 (1)

³⁰ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

³¹ Seiser & Kainz, 2011, S.311

Definition des „Sachverständigen für Wertermittlung“ (asset valuer) im EU-Beihilferecht, oder um die Konzepte des „unabhängigen Gutachters“ im Sinne der Eigenkapitalrichtlinie und der Gutachtenerstellung zum Zwecke der Überwachung von Immobilienwerten, die als Darlehenssicherheit dienen. Darüber hinaus heben die EVS 2012 die Reichweite und das Verständnis für den Einfluss der EU auf Immobilien und Bewertung auf eine höhere Ebene.“³²

In Deutschland sind unter anderem Verbände wie der Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI), der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger, der Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands, der IVD Bundesverband oder der Verband deutscher Pfandbriefbanken Mitglied in TEGoVA. Aus Österreich ist der Verband österreichischer Immobiliensachverständiger Mitglied.³³

Der europaweite und mit Klarheit mitgliedstärkste Sachverständigenverband, die Royal Institution of Chartered Surveyors, ist 2009 aus der TEGoVA ausgetreten.

3. Bewertungsbegrifflichkeiten

3.1 Bewertungsbegriffe und Wertdefinition

In diesem Kapitel werden nun die einzelnen Wertbegriffe nationaler und internationaler Bewertungsstandards näher erklärt. Des weiteren sollen deren Unterschiede und Gleichheiten herausgearbeitet werden, da es für die Immobilienbewertung unerlässlich ist, dass der zu ermittelnde Wert klar definiert wird. Darüber hinaus wird der Aspekt der Immobilienbewertung nach IFRS/IAS beleuchtet.

3.1.1 Unterscheidung von Wert und Preis

Die Begriffe „Wert“ und „Preis“, obwohl ihnen umgangssprachlich oft dieselbe Bedeutung zugesprochen wird, sind sie in der Immobilienbewertung keinesfalls gleichzusetzen. Wer im redlichen Geschäftsverkehr (also der gewöhnliche Handel

³² TEGoVA, Europäische Bewertungsstandards 2012, S.7

³³ www.tegova.de

am freien Markt) einen Preis bezahlt, hat dem Sachgut automatisch einen Wert beigemessen.

*„Der Preis eines Gutes liegt im konkreten Einzelfall zwischen den jeweiligen Werteinschätzungen von Käufer und Verkäufer. Die Preisfixierung hängt dabei von der jeweiligen Verhandlungsposition und anderen subjektiven Faktoren ab und drückt dabei das Marktgeschehen aus.“*³⁴

Es stellt sich einerseits die Frage, ob dieser Preis dem Wert einer Sache auch gerecht wird, andererseits, ob sich dieser Wert im Geschäftsverkehr möglichst plausibel darstellen lässt. Welcher Wert ist jener Preis, den ein Käufer bzw. Verkäufer bereit ist zu akzeptieren?³⁵ *„Der Wert einer Immobilie ist intersubjektiv nachprüfbar und damit ein objektiver Begriff, der sich aus dem Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage am Markt ergibt, bzw. ergeben kann.“*³⁶

3.1.2 Verkehrswert/Marktwert

Der Begriff des Verkehrswerts ist im LBG geregelt. Man versteht darunter im Allgemeinen, den Wert bzw. den beigemessenen Betrag, um den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgreicher und ordnungsmäßiger Vermarktung übertragen wird. Der Verkehrswert bildet somit das Fundament für Transaktionsentscheidungen zwischen zwei Interessenten.³⁷

§2 (2) LBG

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*³⁸

Durch die immer grösser werdende Harmonisierung und internationale Vereinheitlichung der Bewertungsstandards ist kein Unterschied zwischen

³⁴ Bienert & Funk, 2009, S. 48

³⁵ Vgl. Bienert & Funk, 2009

³⁶ Bienert & Funk, 2009, S. 48ff.

³⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009

³⁸ Stabentheiner, LBG, 2005, §2,(2)

Verkehrswert und Marktwert feststellbar. Eher ist die Tendenz heraus zu lesen, dass der Begriff Marktwert für den „internationalen Raum“ verwendet wird, da dieser in mehreren Gesetzestexten zu finden und definiert ist.

§103 Z10 lit. f BWG

„In den Fällen der sub lit. aa und bb gilt als Marktwert der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, daß die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, daß die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und daß für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“³⁹

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz weist große Ähnlichkeiten mit der deutschen Wertermittlungsverordnung (WertV) oder nunmehr Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf. Der dort verwendete Verkehrswertbegriff (§ 3 WertV) ist im §194 Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden:

§194 BauGB, *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“⁴⁰*

In dieser Definition hat der Verkehrswert auch „Grundstücksmarktcharakter“ und ist somit eine Art fiktiver Preis zum Wertermittlungszeitpunkt. Dieser Wert wird also von „jedermann“ (Durchschnitt aller Marktteilnehmer) gezahlt.

³⁹ Bankwesengesetz, BWG, §103 Z10 lit. f, bb, www.ris.bka.gv.at

⁴⁰ Baugesetzbuch, BauGB, §194

Eine andere Definition ist auch von der TEGoVA formuliert und in ihren Standards kodifiziert worden:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden konnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“⁴¹

3.1.6 Beleihungswert

Unter dem Beleihungswert versteht man einen „vorsichtig“ ermittelten Wert einer Immobilie, der nicht mit dem Verkehrswert bzw. Marktwert zu vergleichen ist. Gravierender Unterschied ist, dass der Beleihungswert nicht stichtagsbezogen ist, sondern während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Dieser Wert unterliegt gewissen Mindestansätzen, auf die später in Kapitel 5 eingegangen wird und stellt somit einen Wert dar, der der Immobilie als Sicherheit beigemessen wird, unabhängig von vorübergehenden bzw. konjunkturabhängigen Wertschwankungen und unter der Berücksichtigung von langfristigen und nachhaltigen Objektansätzen.⁴²

Dementsprechend ist jener Beleihungswert eine Art Risikoansatz für Banken, da diese im Gegensatz zum stichtagsbezogenen Verkehrswert einen langfristigen Werterhalt bzw. Sicherheit anstreben.⁴³

§103 Z10 lit. f bb BWG

„Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer langfristig unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen,

⁴¹ Europäische Bewertungsstandards, 2012, S.17

⁴² Vgl. Ross-Brachmann, 2012 i.V mit Bienert & Funk, 2009

⁴³ Vgl. Bienert & Funk, 2009

ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen“.

BW gemäß den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA

„Beleihungswert“ bezeichnet den Wert der Immobilie, der auf Grundlage einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen ermittelt wird. Spekulative Elemente müssen bei der Bestimmung des Beleihungswerts außer Acht gelassen werden.“⁴⁴

§12 HypBG

„Der bei der Beleihung angenommene Werth des Grundstücks darf den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswerth nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Werthes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.“⁴⁵

3.1.7 Fair Value nach den International Accounting Standards

Der Begriff des Fair Value ist ein wichtiger Bewertungsparameter innerhalb der IFRS und wird auch als „beizulegender Zeitwert“ verstanden.⁴⁶

„Fair market value ist the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arms’s length transaction.“⁴⁷

Trotz des Einzuges dieses Begriffs in der IFRS, stellt der Fair Value keinen eigenständigen Wertbegriff dar. Allerdings ist das Ergebnis einer Marktwertermittlung ident zur Fair Value Ermittlung. Es kann gesagt werden, dass sie vom reinen Wertergebnis, zum Zwecke der Rechnungslegung, ident sind.⁴⁸

⁴⁴ Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 2012, S.49

⁴⁵ HypBG, § 12

⁴⁶ Vgl. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 2012

⁴⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009 i. Anl. an IAS 40.4

⁴⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009 i. Anl. an europäische Bewertungsstandards 2012

TEGoVA:

„Der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswertes oder Übertragung einer Verbindlichkeit in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen unabhängigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Fakten handeln, erzielt würde.“⁴⁹

Anhand der vorausgehenden Definition der TEGoVA lässt sich der eher oberflächliche Charakter herauslesen und nimmt Bezug auf Markttransaktionen im Allgemeinen. Daraus lässt sich schließen, dass der ermittelte Wert nicht ganz dem Marktwert entsprechen kann.

Dieser Umstand und die relativ uneinheitlichen Definitionen verlangen ein höheres Maß an Spezifizierung. Wichtig ist jedoch festzuhalten, dass nach IFRS beide Begrifflichkeiten ident sind, wie auch der Verkehrswert mit dem Marktwert. Der Zeitwert beruht auf weniger spezifische Anforderungen als der Marktwert. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Immobilie auf dem freien Markt angeboten werden muss.⁵⁰

3.1.8 Buchwert

Unter dem Buchwert versteht man den Wert zu einem bestimmten Zeitpunkt, der in der Buchführung bzw. in der Bilanz oder Jahresabschluss aufscheint. Dieser Wert spiegelt den Wert der Aktiva und Passiva wider und ist somit ein Gegenwartswert der Vermögensgegenstände eines Unternehmens. Der Buchwert muss mit dem Wert in der Realität nicht zwingend übereinstimmen.⁵¹

Im UGB wird der Buchwert über die Anschaffungs- und Herstellungskosten definiert:

§203 (1) UGB

Gegenstände des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen gemäß § 204, anzusetzen.

⁴⁹ Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, EVS 2 2012, S.45

⁵⁰ Vgl. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, EVS 2 2012

⁵¹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

§ 204 UGB

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind bei den Gegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, um planmäßige Abschreibungen zu vermindern. Der Plan muss die Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre verteilen, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Gegenstände des Anlagevermögens sind bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ohne Rücksicht darauf, ob ihre Nutzung zeitlich begrenzt ist, außerplanmäßig auf den niedrigeren Wert abzuschreiben, der ihnen am Abschlußstichtag unter Bedachtnahme auf die Nutzungsmöglichkeit im Unternehmen beizulegen ist.

1.1.9 Einheitswert

Der Einheitswert ist die Grundlage für verschiedene Steuern, Abgaben und Beihilfen und dient als Berechnungsbasis für inländischen Grundbesitz. Dazu zählen sowohl landes- und forstwirtschaftliche Vermögen, als auch das Grundvermögen und zum Betrieb gehörige Grundstücke. Der Einheitswert wird vom zuständigen Finanzamt auf Grundlage des Bewertungsgesetzes festgestellt und liegt weit unter dem Wert eines Verkehrswertes.⁵²

„Die Werte, die nach den Vorschriften dieses Abschnittes für wirtschaftliche Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe sowie Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die nicht zu einem gewerblichen Betrieb gehören) oder Untereinheiten (Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die zu einem gewerblichen Betrieb gehören) gesondert festgestellt werden, gelten als Einheitswerte.“⁵³

⁵² [www.bmf.gv.at/steuern i.V](http://www.bmf.gv.at/steuern_i.V) mit Seiser-Kainz, 2011

⁵³ §19 BewG 1955

3.2 Bewertungsanlässe

Wie eingangs schon erwähnt gibt es analog zu den unterschiedlichen Charakteristika des Wirtschaftsgutes Immobilie auch diverse Bewertungsanlässe. Das Gutachten unterstützt die Entscheidungsfindung in vielen Bereichen wie etwa in Rechtsfragen, in der Verwaltung, in der Wirtschaft oder im privaten Leben.⁵⁴ Es kann aber auch beispielsweise die Interessen zweier Parteien zusammenführen und somit Differenzen bei der Kaufpreisfindung aufgrund des Vorweises eines unabhängigen Bewertungsgutachtens, welches für Transparenz und Klarheit sorgt, vermeiden.

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz, formuliert im § 9 (1) Z1, ist der „Zweck“ bzw. der Bewertungsanlass zwingend erforderlich. Auch wo das LBG nicht greift, sollte der Zweck in jedem Gutachten zweifelsohne nicht fehlen und am Anfang formuliert werden, da ohne genaue Darlegung der Ziele der eigentliche Sinn des Gutachten verwischen würde.

Einige Bewertungsanlässe führen jedoch zwangsläufig zu einem bestimmten Wertbegriff, der vom „normalen“ Verkehrswert differiert betrachtet werden muss.

In Tabelle 3 sollen die unterschiedlichen Bewertungsanlässe für die Feststellung des Verkehrswertes übersichtlich dargestellt werden:

Schwerpunkt	Anlass der Bewertung von Immobilien
Gesellschaftsfokus	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkäufe von Unternehmen: Fusionen, Unternehmenszusammenschlüsse, Börsengänge etc. 2. Aufstellung von Jahresabschlüssen: Ermittlung der Bilanzansätze und Ab- bzw. Zuschreibungen Risikomanagement: Identifikation von Wertsteigerungspotentialen und Gefahren 3. Performancemessung: Interne Messung der Verkehrswertermittlung und ggf. Teilnahme an einer Vergleichsdatenbank
Objektfokus	<ol style="list-style-type: none"> 1. Objektverkäufe: Einzel- vs. Paketverkäufe, Due-Diligence, Vermarktungskonzepte 2. Finanzierungsbeschaffung und Investorenansprache: Kreditwürdigkeitsprüfungen etc. 3. Gerichtliche Wertsetzungen: Enteignungen, Entschädigung etc.

Tabelle 3: Bewertungsanlässe I⁵⁵

⁵⁴ Vgl. Kranewitter, 2010

⁵⁵ eigene Darstellung in Anl. an Bienert & Funk, 2009, S.41

Anwendungsbereich	Bewertungsanlässe
im Anwendungsbereich des ABGB	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Anlagen von Mündelgeldern ❖ Berechnung des Pflichtteils ❖ Vermächtnisrecht ❖ Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes
Eherecht	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögen
Verlassenschaftsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Inventarisierung des Nachlasses im Abhandlungsverfahren
Exekutionsverfahren	
Enteignungsentschädigungsverfahren	
Anlässe in wirtschaftlichen und privaten Bereichen	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Grundlage für die Vereinbarung eines Kaufpreises ❖ Entscheidungshilfe für eine Beteiligung ❖ Ermittlung von Bilanzansätzen
Anlässe in Banken und Kreditinstituten	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Feststellung des Beleihungswerts ❖ Feststellung von Belehnungsgrenzen ❖ Eintragung einer Hypothek ❖ Anmerkung einer Rangordnung ❖ Hinterlegung einer einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunde ❖ Überprüfung der Tauglichkeit einer Bürgschaft

Tabelle 4: Bewertungsanlässe II⁵⁶

Die vorstehenden aufgeführten Bewertungsanlässe zeigen verschiedene Gründe, warum Bewertungsgutachten zwingend notwendig bzw. in weiterer Folge sinnvoll und essentiell sind. Unabhängig von ihrem jeweiligen Anlass sollen die Gutachten jedoch zu dem gleichen Ergebnis kommen, nämlich dem Verkehrswert bzw. Marktwert. Einzig zu berücksichtigen sind die unterschiedlichen

⁵⁶ eigene Darstellung in Anlehnung an Kranewitter, 2010, S.10

Rahmenbedingungen der jeweiligen Auftraggeber. Gerichtsgutachten unterliegen beispielsweise anderen Anforderungen an die Qualität des Gutachtens und werden sohin anders aufbereitet als ein kurzes Gutachten für private Zwecke.

„Die absolute Höhe des Verkehrswertes ist jedoch in diesen Fällen – unabhängig vom Anlass und vom Auftraggeber – immer identisch.“⁵⁷

Einzige Ausnahmefälle, wo dies nicht zutrifft, sind wie bereits erwähnt Bewertungen für Beleihungszwecke, Versicherungsgutachten oder Bemessung einzelner steuerliche Werte (Grundsteuer).⁵⁸

3.3 Internationalisierung der Bewertungsstandards

Durch die Globalisierung und die Internationalisierung der europäischen Märkte über die letzten Jahre, haben international agierende Investoren auch in Deutschland und Österreich Einzug gefunden. Jene Investoren erwarten von den Wertermittlungsmethoden und dem anzuwendenden Recht bzw. der Norm eine möglichst hohe Genauigkeit der Berechnung der Risikoeinschätzung einzelner Renditen. Sie wünschen eine einheitliche, transparente und möglichst klar definierte Vorgehensweise, die international anerkannt und allgemein anwendbar ist.

Durch die zunehmenden technischen Neuerungen und den anhaltenden Trend zur Urbanisierung hat sich auch auf den Immobilienmärkten in den letzten zwei Jahrzehnten eine Entwicklung heraus kristallisiert, die auch als Globalisierung bekannt ist.

Der Begriff beschreibt eine *„grenzüberschreitende Strategie international agierender Unternehmen unter Ausnutzung von Standortvorteilen Wettbewerbsvorteile zu generieren“*.⁵⁹

Diese Synergieeffekte führen zu steigender Nachfrage nach gewerblicher Fläche und auf längere Sicht auch zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnraum. Man kann hier auch von einem Paradigmenwechsel sprechen bezogen auf einen tendenziell gesättigten Immobilienmarkt seit Beginn der 1990er Jahre. Parallel sind auch

⁵⁷ Bienert & Funk, 2009, S.42

⁵⁸ Ross-Brachmann, 2012

⁵⁹ Vgl. Gabler Wirtschaftslexikon: www.wirtschaftslexikon.gabler.de

zunehmende Interdependenzen zwischen Immobilien- und Kapitalmarkt festzustellen, da schlussendlich für die Immobilieninvestitionen auch Kapital benötigt wird.⁶⁰

Wie auch schon zu Beginn erwähnt, ist die Immobilie nicht nur ein Produkt zur Leistungserbringung bzw. Teil eines Leistungsprozesses per se, sondern ist ein Wirtschaftsgut, das mittlerweile, angepasst an den Lebensstil, einem stetigen Wandel unterliegt. Während man früher beispielsweise Häuser gebaut hat, damit Generationen darin wohnen können, dienen sie nunmehr oftmals der Befriedigung kurz- bis mittelfristiger Bedürfnisse nach Wohn- bzw. Arbeitsraum. Immobilien können aber durch Umbauten, Modernisierungen und Adaptionen den nutzerspezifischen Anforderungen angepasst werden. Somit zeichnet sich das Wirtschaftsgut Immobilie, wie auch in Punkt 2.1.6 erwähnt, nachhaltig durch Langlebigkeit aus und konkurriert mit anderen Anlageformen.

International agierende Marktteilnehmer streben eine Harmonisierung oder Vereinheitlichung der Wertermittlungsverfahren an und wollen sich nicht mehr an den erlassenen Richtlinien, Normen, Gesetzen oder Standards stützen, die über den nationalen Tellerrand nicht hinausblicken.⁶¹

⁶⁰ Vgl. Kerry-U Brauer, 2003

⁶¹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

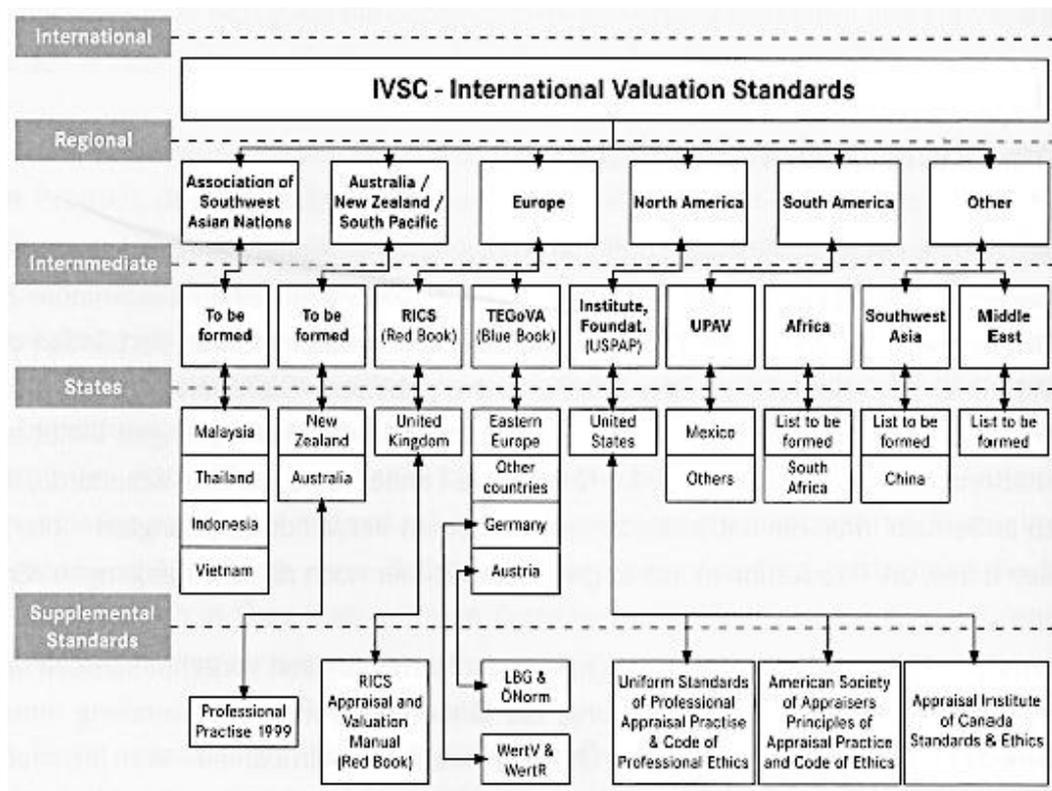


Abbildung 2: Internationale Bewertungsstandards⁶²

Das International Valuation Standards Committee (IVSC) gab die sogenannten International Valuation Standards (IVS) heraus, die als „White Book“ bekannt sind. Diese Standards stellen laut Grafik auch den „kleinsten, gemeinsamen Nenner“⁶³ für alle international agierenden Verbände und Bewertungsstandards dar. Erwähnenswert sind die RICS mit ihrem „Red Book“ und die TEGOVA mit dem „Blue Book“.

Ziel aller internationaler Verbände und Organisationen ist die Vereinheitlichung der Bewertungsmethodik und –begriffe. Dadurch arbeiten diese Verbände sehr eng miteinander und es haben sich über die Zeit folgende aktuelle gemeinsame Aufgabenbereiche herauskristallisiert:⁶⁴

1. Herausarbeiten von „Best-practise“ Ansätzen in den jeweiligen nationalen Regelwerken
2. Die Professionalisierung der gutachterlichen Tätigkeit in den sogenannten Emerging Markets
3. Eine Weiterentwicklung der ethischen Standards der Bewertung

⁶² Bienert & Funk, 2009, S. 460

⁶³ Bienert & Funk, 2009, S. 459

⁶⁴ Bienert & Funk, 2009, S.460

4. *Die Sicherstellung einer einheitlichen Sprache und damit eine Vereinheitlichung von Begriffen und Bewertungsmethoden*
5. *Die Unterstützung von Zertifizierungen und Stärkung der weiteren Professionalisierung der einzelnen Verbände.*

3.4 Bilanzierungsregeln von Immobilien nach IFRS/IAS

IFRS (International Financial Reporting Standards) sind internationale Rechnungslegungsvorschriften, die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben werden und gültige EU-Verordnungen darstellen. Die IFRS lösen sich somit vom geltenden nationalen Recht los und setzen Maßstäbe in der Vereinheitlichung der Rechnungslegungsvorschriften für kapitalmarktorientierte Unternehmen in EU Mitgliedsstaaten.

Die Anwendung der IFRS stellt sicher, dass Jahresabschlüsse eines Unternehmens nach anerkannten Konzepten und Strukturen abgebildet werden und für Abschlussadressaten transparent und über den gesamten Betrachtungszeitraum vergleichbar sind. Der Jahresabschluss enthält wichtige Informationen über die Ertragslage, die Finanz- und Vermögenssituation des Unternehmens.

Es ist eine Art parallel verlaufende Bestrebung zweier Themengebiete, zum einen die Vereinheitlichung eines europäischen Bewertungsstandards, zum anderen eine Harmonisierung bzw. Internationalisierung der Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen. Besonders im Bereich der Immobilien Aktiengesellschaften, die sich durch internationale Tätigkeiten auszeichnen und einen immer höheren wirtschaftlichen Stellenwert genießen, bekommt diese Bestrebung besonderen Reiz.⁶⁵

Für kapitalmarktorientierte Immobilienunternehmen, Produktionsunternehmen, Bauträger oder auch für Immobilieninvestoren stellen Immobilien einen Großteil ihres Vermögens dar und in vielen Fällen auch einen Großteil ihres Eigenkapitals. Deswegen ist es umso wichtiger hier ebenfalls eine markttransparente und gut nachvollziehbare Bewertung der einzelnen Immobilien vornehmen zu können. Oft ergeben sich große Unterschiede zwischen dem angeführten Buchwert in der Bilanz

⁶⁵ Vgl. Ranker, 2006

und den tatsächlichen Werten von Immobilien, wodurch stille Reserven entstehen, die wiederum die Eigenkapitalquote des Unternehmens verschlechtern.⁶⁶

Eine Bewertung zum Fair Value nach IFRS, oder wie bereits anfänglich definiert, zum „beizulegenden Zeitwert“, würde die stillen Reserven aufdecken und den buchhalterischen Wert der Immobilie erhöhen. Als weitere Folge bleibt die Eigenkapitalquote bei der Bildung von stillen Reserven unberücksichtigt und stellt somit einen „Polster“ für die Vergabe von Krediten dar. Die Kreditfinanzierungen werden heutzutage immer schwieriger und die Banken verlangen mehr Sicherheiten, vor allem in Form von Eigenkapital. Eine höhere Eigenkapitalquote eines Unternehmens bringt sohin einer besseren bzw. sichereren Kondition für eine Immobilienfinanzierung.⁶⁷

Aus der Praxis lässt sich ableiten, dass ein Unternehmen nach IFRS bessere Bankenkonditionen bekommt, für mehr Markttransparenz sorgt und gleichzeitig einen Wettbewerbsvorteil lukrieren kann.

3.4.1 Anwendungsbereich

Die IFRS-Regelungen beziehen sich auf den Bereich der Konzernabschlüsse, „*wenn am jeweiligen Bilanzstichtag die Aktien der Konzernmutter börsennotiert sind*“.⁶⁸ Diese sind seit 1. Jänner 2005 gesetzlich verpflichtend nach IFRS (Bezeichnung IAS hatte bis zum Jahr 2002 Gültigkeit, wurde von der IFRS erweitert und großteils übernommen) zu bilanzieren. Alle anderen Konzernabschlüsse sind nicht durch eine „Muss-Bestimmung“ sondern durch eine „Kann-Bestimmung“ gekennzeichnet, also jeder Konzern, dessen Konzernmutter nicht an der Börse notiert ist, hat die Wahl nach welchen Rechnungslegungsvorschriften zu bilanzieren ist.⁶⁹ Ansonsten gelten die Bestimmungen des UGB.

„Ziel von Jahresabschlüssen ist es im allgemeinen, finanzielle Informationen über das berichtende Unternehmen zu liefern, die für aktuelle und mögliche Investoren, Kreditgeber und andere Gläubiger nützlich sind, um

⁶⁶ Vgl. Klinger, Müller, 2009

⁶⁷ Vgl. Klinger, Müller, 2009

⁶⁸ Bienert & Funk, 2009, S. 718

⁶⁹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

*Entscheidungen über die Zurverfügungstellung von Mitteln für das Unternehmen zu treffen.*⁷⁰

Es gibt mehrere IAS/IFRS Regeln, die auf Immobilien oder auf Immobilien bezogenen Vermögensgegenständen anzuwenden sind:⁷¹

1. IAS 2: Vorräte
2. IAS11: Fertigungsaufträge
3. IAS 16: Sachanlagen
4. IAS 17: Leasingverhältnisse
5. IAS 40: als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
6. IAS 41: Landwirtschaft
7. IFRS 6: Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen

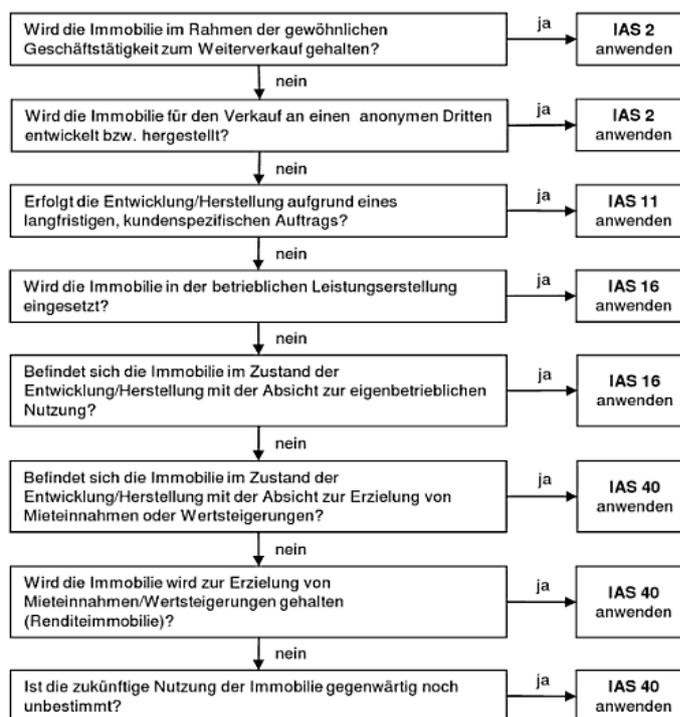


Abbildung 3: Kategorisierung zur Klassifikation von Immobilien nach IFRS⁷²

Im Zuge dieser Arbeit wird nur auf die 2 wichtigsten IAS/IFRS Verordnungen eingegangen, da es sonst den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Für den

⁷⁰ Europäische Bewertungsstandards 2012, EVA1, S.83

⁷¹ Europäische Bewertungsstandards 2012, EVA1

⁷² Klinger, Müller, 2009, S.76

Bereich der Wertansätze von Immobilien bei Jahresabschlüssen sind besonders die IAS 2 und IAS 40 von besonderer Relevanz.⁷³

Bewertungen nach IFRS und UGB unterscheiden sich in ihren Ergebnissen meistens deutlich, somit kann es durchaus passieren, dass sich die Vermögens- und Ertragslage eines Unternehmens zum Teil verschlechtert bzw. zum Teil eindeutig verbessert.

3.4.2 Bewertung von Immobilien nach IAS 2 - Vorratsvermögen

IAS 2 regelt die Bilanzierung von Vorräten. Unter Vorratsvermögen versteht man Vermögensgegenstände, die sich in der Herstellung befinden oder als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe bei der Herstellung oder im Zuge einer Dienstleistung verbraucht werden.⁷⁴ Gemäß IAS 2.6 zählen hierzu Gesellschaften, die mit Immobilien Handel betreiben bzw. die zum Verkauf bestimmt sind. Bauträger hingegen, die ihre Bauwerke als „Auftragsfertigung“ herstellen, haben ihre Bilanz nach IAS 11 – Fertigungsaufträge zu bilanzieren.⁷⁵

Nach IAS 2.9 sind Immobilien des Vorratsvermögens. Eine Abschreibung resultierend aus erwarteter Wertschwankungen („erweitertes Niederstwertprinzip“) ist nach IAS 2 nicht zulässig. Es gilt allerdings im Bereich der IAS das strenge Niederstwertprinzip, welches besagt, dass nach IAS 2.9 Vorräte *„mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zu bewerten sind.“*⁷⁶ Folgende Tabelle soll dies veranschaulichen:

Geschätzter Verkaufspreis
- Geschätzte noch anfallende Kosten der Fertigstellung
- (Geschätzte Betriebskosten)
- Erlösschmälerungen
=Nettoveräußerungswert am Bilanzstichtag

Tabelle 5: Herleitung des Nettoveräußerungswert⁷⁷

Auch im Rahmen der IAS besteht die Erstbewertung aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Während sich die Anschaffungskosten nach IAS 2.11 von denen

⁷³ Vgl. Bienert & Funk, 2009

⁷⁴ Vgl. Bienert & Funk, 2009 i.V. mit Lenz 2009

⁷⁵ Vgl. Bienert & Funk, 2009

⁷⁶ Vgl. IAS 2.9

⁷⁷ Klinger, Müller, 2009, S.53

des UGB nicht unterscheiden, gibt es gravierende Unterschiede hinsichtlich der Herstellungskosten im Vergleich zum UGB. Neben den Materialeinzel- und Fertigungskosten, oder den Sondereinzelkosten der Fertigung, sind sowohl die Gemeinkosten als auch die anfallenden Verwaltungskosten nach IAS2 zwingend zu den Herstellungskosten zu zählen. („Mindestansatz“ nach UGB).⁷⁸

Bei der Folgebewertung von Immobilien als Vorratsvermögen, ist das oberste Ziel mit jenem Betrag zu bilanzieren, der bei einer erfolgreichen Veräußerung im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dies resultiert aus dem Vergleich der Anschaffungs- und Herstellungskosten mit dem zuvor genannten Nettoveräußerungswert. IAS 2.28 verweist darauf, dass das Vorratsvermögen unter gewissen Umständen nicht werthaltig sein kann. Dies tritt auf, wenn die Vorräte beschädigt, veraltet oder ihr Verkaufspreis zurückgegangen ist. Wenn die Fertigstellungskosten oder andere Kosten, die mit der Fertigstellung in Verbindung stehen, steigen, besteht die Gefahr, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten nicht erzielt werden können. Hier werden die Vorräte auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert abgewertet, da Vermögenswerte nicht mit höheren Werten angesetzt werden dürfen, als sie voraussichtlich bei ihrer Veräußerung oder ihren Gebrauch realisiert werden können.⁷⁹

Sind diese Umstände der Abwertung aufgetreten und die Abschreibung durchgeführt und fällt in Folge wieder weg, so besteht eine Zuschreibungspflicht gemäß IAS 2.33, genau so wie in §208 UGB. Ein Weiterbehaltungswahlrecht wie im UGB besteht jedoch nicht.⁸⁰

Nach IAS 2.36 haben Jahresabschlüsse folgende Ausweis- und Erläuterungspflichten:⁸¹

- *die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Vorräte einschließlich der Zuordnungsverfahren*
- *den Gesamtbuchwert der Vorräte und die Buchwerte in einer unternehmensspezifischen Gliederung*

⁷⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009

⁷⁹ Vgl. Klinger, Müller, 2009

⁸⁰ Vgl. Bienert & Funk, 2009 in Verbindung mit AFRAC, 2013

⁸¹ Bienert & Funk, 2009, S.733

- *den Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) abzüglich Vertriebsaufwendungen angesetzten Vorräte*
- *den Betrag der Vorräte, die als Aufwand in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst wurden*
- *den Betrag von Wertminderungen für Vorräte, die in der Berichtsperiode als Aufwand erfasst wurden*
- *die Umstände oder Ereignisse, die zu der Wertaufholung der Vorräte geführt haben*
- *den Buchwert der Vorräte, die als Sicherheit für Verbindlichkeiten verpfändet sind*

3.4.3 Bewertung von Immobilien nach IAS 40 – Anlagevermögen als Finanzinvestition

Einer der zweitwichtigsten Bilanzierungsmodelle nach IFRS/IAS ist die Richtlinie IAS 40, die Modelle für Anlageimmobilien (auch Renditeimmobilien) oder besser gesagt „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ regelt. Sämtliche Unternehmen müssen die Voraussetzung erfüllen, dass deren Geschäftszweck in der Kapitalanlage in Immobilien liegt⁸²(„Investment Property“). Dazu zählen Grundvermögen, unbebaute oder bebaute Grundstücke oder Teile davon, welche den Zweck der Einkunftserzielung oder der Wertsteigerung erfüllen.⁸³

Aufgrund der Vorschriften der Bilanzierungsgrundsätze sind Immobilien nur dann als Vermögenswerte zu aktivieren, wenn diese auch wirklich eine Einkunft bzw. einen wirtschaftlichen Nutzen für das Unternehmen darstellen. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Immobilie stehen, also wie etwa Anschaffungs- und Herstellungskosten, Ausbau- und Umbaukosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten etc. sind ab „Entstehung“ zu erfassen.⁸⁴

Das Board zur IAS hat mit dieser Verordnung die Absicht gehabt, erstmals bei Finanzinstrumenten die erfolgswirksame Zeitwertbilanzierung fortzusetzen. Die Vorbehalte in der Bilanzierungspraxis waren zwar sehr groß, doch man hat nunmehr eine Möglichkeit geschaffen, „[...]die Immobilie zum jeweiligen Zeitwert zu bilanzieren und Wertveränderungen erfolgswirksam zu erfassen“⁸⁵. Dieser Standard wurde jedoch nur als Wahlrecht eingeführt, um einerseits den Bilanzierern Zeit

⁸² Vgl. Klinger, Müller, 2009

⁸³ Europäische Bewertungsstandards, 2012 i.V mit Bienert & Funk 2009

⁸⁴ Vgl. Bienert & Funk 2009

⁸⁵ Klinger, Müller, 2009, S.122

zu geben, um sich mit diesem Konzept auseinander setzen zu können, und andererseits nicht den Ländern unnötigen Druck zuzusetzen, deren Immobilienmarkt noch unterentwickelt ist. Entscheidet sich ein Unternehmen gegen den beizulegenden Zeitwert, hat es eine Menge an zusätzlichen Angaben zu veröffentlichen (IAS 40.79), so auch den beizulegenden Zeitwert, der im Anhang jedenfalls angegeben werden muss. (IAS 40.79e)⁸⁶

Die Erstbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40 zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, wobei, falls sie nicht als „Investment Property“ einzustufen sind, nach IAS 16.⁸⁷

Die Anschaffungskosten bestehen aus dem ursprünglichen Kaufpreis und allen direkt zurechenbaren Kosten. Bei mehreren Bewertungsgutachten, die zur Entscheidungsfindung herangezogen werden, sind nur jene Kosten des Gutachtens heranzuziehen, welche sich auch wirklich auf das zur Auswahl stehende Objekt beziehen. Bezüglich der Herstellungskosten so werden diese bis zur Fertigstellung nach den IAS 16 bewertet, jedoch nach der Fertigstellung muss diese nach IAS 40 bewertet werden.⁸⁸

Im Zuge der Folgebewertung ergibt sich ein gravierender Unterschied zur Bewertung nach dem UGB. Dem Unternehmen ist ein Wahlrecht überlassen, entweder nach dem beizulegenden Zeitwert („Fair Value Modell“) zu bilanzieren oder nach dem Anschaffungskostenmodell („Cost Modell“).⁸⁹ Aufgrund anderer Schwerpunktsetzung, wird hier nicht mehr weiter auf diese Modelle eingegangen.

⁸⁶ Vgl. Bienert & Funk 2009

⁸⁷ Vgl. Bienert & Funk 2009

⁸⁸ Vgl. Bienert & Funk 2009

⁸⁹ Vgl. Klinger, Müller, 2009

4. Nationale Wertermittlungsverfahren

In diesem Kapitel werden nun die einzelnen Wertermittlungsverfahren näher beschrieben und erklärt. Wie schon eingangs erwähnt, gibt es im nationalen Anwendungsbereich drei normierte Verfahren, **das Vergleichswertverfahren**, **das Sachwertverfahren** und **das Ertragswertverfahren**. Alle Verfahren müssen dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.⁹⁰

In Österreich sind diese Verfahren normiert und allgemein anerkannt worden. Dafür wurde das bereits erwähnte Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 als auch die Richtlinie der ÖNORM B1802 geschaffen, die als bundeseinheitliche Rechtsvorschrift gilt und für Transparenz und Vereinheitlichung der Bewertungsverfahren sorgen soll. Gemäß § 9 Abs. 1 Z 3 LBG sind die Gründe für die Auswahl des jeweiligen Verfahrens nachvollziehbar darzustellen. § 3 Abs. 3 LBG sieht unter bestimmten Umständen auch die Kombination mehrerer Wertermittlungsverfahren vor.

Der Verkehrswert wird üblicherweise aus dem ermittelten Vergleichswert, Sachwert oder Ertragswert abgeleitet. Je nach Wahl der Methode zur Verkehrswertermittlung werden die jeweiligen Werte gegebenenfalls über eine „Marktanpassung“ durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert und ergeben so einen Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

In den folgenden Kapiteln wird auf die nationalen Bewertungsverfahren detailliert eingegangen.

Auf die internationalen Bewertungsverfahren wird im Zuge dieser Arbeit nicht näher eingegangen. Die internationalen Methoden können als eine Bereicherung für die nationalen Verfahren angesehen werden und sollen unsere Sichtweise erweitern, um besser auf zukünftige Anforderungen oder Trends reagieren zu können.⁹¹

⁹⁰ Stabentheiner, LBG, § 3 (1)

⁹¹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

4.1 Vergleichswertverfahren

Das Grundprinzip des Vergleichswertes besagt, dass eine Sache nur soviel wert sein kann, wie durch Vergleich dafür im redlichen Geschäftsverkehr als Preis erzielt werden kann. Dabei sollen möglichst viele Kaufpreise, die sich in zeitlicher Nähe des Bewertungsstichtages befinden bzw. hinsichtlich bestimmter Parameter miteinander verglichen werden können, erhoben werden. Jede Immobilie ist einzigartig. Aufgrund dieser eingangs erwähnten Heterogenität des Wirtschaftsgutes Immobilie sind zu den erhobenen Vergleichswerten meist noch Zu- und Abschläge zu führen, um sie mit der zu bewertenden Immobilie vergleichbar machen zu können. § 4 Abs 3 LBG definiert näher, welche Vergleichswerte heranzuziehen sind:

„Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“⁹²

Der Zugang zu diesen Kaufpreisen stellt sich als die größte Herausforderung für dieses Verfahren dar, da viele Preise, die beispielsweise im Grundbuch zu finden sind, nicht immer den tatsächlichen erzielten Kaufpreisen entsprechen. (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise etc..) Auch der Umstand, dass nicht passende Vergleichsobjekte gefunden werden können, da sie sich beispielsweise hinsichtlich ihrer Lage, Größenordnung oder etwa auch ihrer Bauqualität unterscheiden. Ist es dem Sachverständigen nicht möglich, die Vergleichswerte zu harmonisieren, ist dieses Verfahren eher unbefriedigend oder unzureichend, um auf einen plausiblen Verkehrswert kommen zu können.⁹³

⁹² LBG, §4, 3

⁹³ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

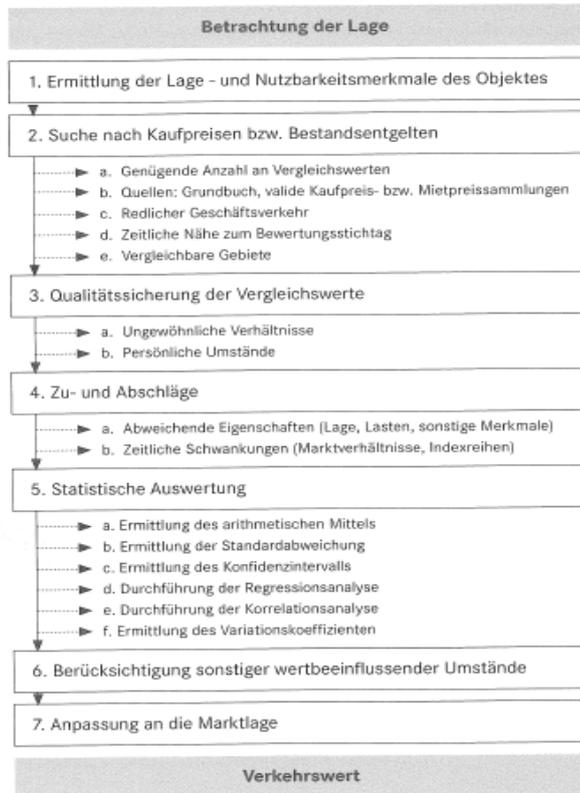


Abbildung 4: Ablaufschema Vergleichswertverfahren⁹⁴

Falls das zu bewertende Objekt den Vergleichswert zulässt und deren Anwendung als plausibel gilt, so ist es die erste Wahl unter den Wertermittlungsverfahren.⁹⁵ Grund dafür ist, dass dieses Verfahren den Markt zum Stichtag darstellt, da Preise herangezogen werden, die direkt auf dem Markt erzielt wurden.

4.1.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln

Die Rechtsvorschriften zum Vergleichswertverfahren ergeben sich aus den Bestimmungen des LBG sowie der ÖNORM 1802 – 1/2. Die Inhalte sind mit ein paar Ausnahmen ident, was die folgende Gegenüberstellung verdeutlichen soll:

Vergleichswertverfahren - Regelungsvergleich	
LBG	ÖNORM B 1802
§4 Vergleichswertverfahren	5.2 Vergleichswertverfahren
(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer	5.2.1 Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich

⁹⁴ Bienert & Funk, 2009, S.162

⁹⁵ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

<p>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.</p>	<p>erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sachwertverfahren und allenfalls im Ertragswertverfahren anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.</p>
<p>(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten 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.</p>	<p>5.2.2 Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.</p>
<p>(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.</p>	<p>5.2.4 Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.</p>

Tabelle 6: Vergleich der Rechtsvorschriften⁹⁶

4.1.2 Anwendungsfälle

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich für unbebaute und bebaute Liegenschaften geeignet. Letzteres stellt besonders innerstädtisch eine Herausforderung dar, da es oft an vergleichbaren Liegenschaften mangelt. Die Heterogenität der Gebäude ist der Grund für die geringe Vergleichbarkeit⁹⁷, wie etwa Bauzustände, bauliche Ausstattung, Ertragsverhältnisse oder Immissionszustände.

Oberste Prämisse für einen plausiblen Vergleichswert ist die hinreichend große Anzahl an vergleichbaren Kaufpreisen, die möglichst zeitnahe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Somit gilt auch, dass bebaute Liegenschaften, die eine große Marktgängigkeit besitzen, auch eine ausreichend vorzufindende Datensammlung haben.⁹⁸

⁹⁶ eigene Darstellung in Anl. an Seiser & Kainz 2011, S. 362

⁹⁷ Vgl. Seiser&Kainz, 2011

⁹⁸ Vgl. Ross-Brachmann, 2011

„Lässt ein Schiedsgutachter bei der Verkehrswertermittlung eines unbebauten Grundstücks die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des zu bewerteten Grundstücks außer Betracht, so ist das Gutachten lückenhaft und deswegen grundsätzlich offenbar unrichtig.“⁹⁹

4.1.3 Preisvergleich und seine Grundlagen

Das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes für unbebaute Grundstücke bildet das Vergleichswertverfahren. Man unterscheidet dabei zwischen dem unmittelbaren („direkten“) und dem mittelbaren Preisvergleich. Während man beim unmittelbaren Preisvergleich von Preisen ausgeht, die hinsichtlich der Zeitnähe zum Bewertungsstichtag und den wertbestimmenden Merkmalen weitestgehend übereinstimmen, werden beim mittelbaren diese Merkmale auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft umgerechnet bzw. harmonisiert.¹⁰⁰

Aufgrund der vielfach in dieser Arbeit erwähnten Heterogenität des Wirtschaftsgutes Immobilie gleicht keine Liegenschaft der anderen, selbst nicht wenn es sich um benachbarte Liegenschaften oder Wohnungen in derselben Wohnanlage handelt. Die Stockwerkslage ist preisbestimmend, der Ausstattungs- und Erhaltungszustand, manchmal wird Inventar mitverkauft, somit muss der Kaufvertrag aufmerksam gelesen werden. Bei mehreren Stiegen könnte die eine Stiege wegen des Verkehrslärmes lauter sein, daher billiger als die Wohnungen in der Stiege, die gartenseitig ist. Deswegen ist es unerlässlich, wenn man eine seriöse Vergleichswertermittlung durchführen möchte, dass man, soweit möglich, die zum Vergleich heranzuziehenden Objekte oder Liegenschaften hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale überprüft.

Seiser & Kainz haben hierzu eine übersichtliche „Merkmalliste“ publiziert. Diese Liste weist auch mögliche Zu- oder Abschläge zu den Vergleichspreisen, je nach Übereinstimmung oder Abweichung zwischen dem zu bewerteten und dem zum Vergleich herangezogenen Grundstücks:

⁹⁹ BGH, Urteil vom 17.5.1991 in Anlehnung an Ross-Brachmann, 2009, S.93

¹⁰⁰ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

Wertbestimmungsmerkmal	Merkmalsfaktoren									
	Bewertungsobjekt					Vergleichsobjekt				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Lageverhältnisse										
Verkehrslage, Wohn- und/oder Geschäftslage, Nahversorgung/Dienstleistungen, Umfeld, Immissionslage										
Grundstückseigenschaften										
Größe, Konfiguration, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der zulässigen Nutzung, Aufschließungszustand										
Objektmerkmale										
Baujahr/Alter/Restnutzungsdauer, Nutzeinheiten/Nutzfläche, Raumorganisation, Ausstattung, Gebäudetechnik, Ertragsverhältnisse										

Abbildung 5: Wertbestimmungsmerkmale für Vergleichspreise¹⁰¹

4.1.4 Kaufpreiserhebung

Sobald die oben genannten Merkmale festgelegt und bestimmt wurden, erfolgt als nächster Schritt die Kaufpreiserhebung und im Idealfall die Besichtigung. Falls der Sachverständige nicht ohnehin über eine eigene, externe Kaufpreissammlung verfügt bzw. sich diese für die Erhebung einholt, können die Vergleichspreise aus der Urkundensammlung des Grundbuchs erhoben werden. Seit Mitte des Jahres 2006 ist dieser Zugang mittels einer Online Recherche möglich und erleichtert die Erhebung enorm. Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes Verzeichnis, in das jeder Einsicht nehmen kann.¹⁰²

Wird die Methode der Kaufpreisfindung durch das Grundbuch angewendet, so sind einige Daten zwecks Nachvollziehbarkeit und Plausibilisierung darzustellen, wie etwa der Kaufpreis, Gegenstand und Umfang, Eigenschaften des Gegenstands etc...

Es sind nur jene Preise heranzuziehen, die tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden, alle anderen sind auszuschneiden.

¹⁰¹ eigene Darstellung in Anlehnung an Seiser & Kainz, 2011, S.368

¹⁰² Vgl. Seiser & Kainz, 2011

„Der Begriff des redlichen Geschäftsverkehrs drückt aus, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweise der beteiligten Marktakteure bilden, wobei die sinnvollste wirtschaftliche Alternative realisiert werden soll und alle gesetzlichen Anforderungen an den Vertragsabschluss sowie dessen Erfüllung eingehalten wurden.“¹⁰³

Unter „redlichen Preisen“ werden Preise verstanden, die beispielsweise erzielt werden, wenn Akteure der öffentlichen Hand bzw. öffentlich-rechtliche Körperschaften oder ausgegliederte Betriebe des Bundes, der Länder oder Gemeinden oder auch Institutionen, die unter öffentlicher Obhut stehen, involviert sind. Kaufpreise die zwischen natürlichen Personen erzielt werden, die in einem engen wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Naheverhältnis stehen, sind außer Acht zu lassen.¹⁰⁴

Neben diesen Fällen, gibt es auch noch persönliche Umstände wie etwa Preise, die erzielt wurden, um den Mitbewerber auszuschalten, oder Preise, die auf besonderer Vorliebe beruhen.¹⁰⁵

„Grundsätzlich muss jedoch jeder Sachverständige im Rahmen der ihm obliegenden Aufgabe, den Markt laufend zu beobachten, auch über eine eigene Kaufpreissammlung verfügen.“¹⁰⁶

Falls der Sachverständige auf keine anerkannten Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, wie etwa in Deutschland tabellarisch vorhanden sind¹⁰⁷, allerdings für den Österreichischen Markt unbrauchbar sind, zurückgreifen kann, oder die abweichenden Merkmale der Bewertungsliegenschaft nicht messbar bzw. nicht wertmäßig benennbar sind (z.B. strukturierte Anpassung bzgl. Grundstücksgröße), so muss der Sachverständige auf mathematisch-statistische Methoden zurückgreifen.¹⁰⁸ Dazu zählen etwa die Mittelwertbildung, Standardabweichung, Regressionsanalysen, Korrelationsanalysen bzw. auch der

¹⁰³ Bienert & Funk, 2009, S. 166

¹⁰⁴ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁰⁵ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁰⁶ Seiser & Kainz, 2011, S.372

¹⁰⁷ gem. Anlage dt. WertR (11, 23)

¹⁰⁸ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

Variationskoeffizient.¹⁰⁹ Auf die einzelnen statistischen Verfahren wird hier nicht eingegangen.

In Österreich bleibt dem Sachverständigen sich auf die Literatur zu stützen und den Umrechnungskoeffizienten selbst herzuleiten über die Formel von *Tiemann*, die ebenfalls im Anhang der deutschen WertR zu finden ist. Die reine allgemeine Erfahrung des Sachverständigen reicht hier nicht mehr aus, da es an einer „redlichen Begründung“ fehlt.¹¹⁰

4.1.5 Bodenwertermittlung

Wie bereits anfangs schon erläutert dient das Vergleichswertverfahren primär der Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Liegenschaften. Bei bebauten Liegenschaften ist von der Entwicklungsstufe „baureifes Land“ auszugehen. Der erste Schritt ist die Feststellung der Entwicklungsstufe des Grundstückes, d.h welche planungsrechtlichen Vorgaben sind hier einzuhalten (Flächenwidmung, Bebauungsplan). Folgende Entwicklungsstufen des Grund und Bodens können unterschieden werden:¹¹¹

1. **Forstwirtschaftliche Flächen und Agrarland:**
2. **Bauerwartungsland**
3. **Rohbauland**
4. **Baureifes Land**

Durch Verordnungen der Gemeinde bzw. des Gemeinderates gilt es die Art der baulichen Nutzung anhand des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans festzustellen.

Man unterscheidet folgende Nutzungsarten:¹¹²

- **Wohngebiete (W)**
- **Gemischte Baugebiete (GB)**
- **Industriegebiete (IG)**
- **weiter Flächendefinitionen:**
 - Betriebsbaugebiete
 - Geschäftsbaugebiete
 - Zweitwohnungsgebiete

¹⁰⁹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹¹⁰ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

¹¹¹ Vgl. Ross-Brachmann, 2012 i.V. mit Seiser & Kainz 2012, S.387

¹¹² Vgl. Seiser & Kainz, 2011 und Ross-Brachmann, 2012

Neben der Unterscheidung der Art der baulichen Nutzung sind auch die regionale Lage, die Anforderung an die Lagegüte und die Art und das Maß der baulichen Nutzung wichtige Parameter. Es bedarf nämlich jede Nutzungsart einer anderen Lagegüte. So besitzen Grundstücke in reinen Wohngebieten, oder gewerblich gewidmete Grundstücken mit guten infrastrukturellen Verkehrsanbindungen oder Grundstücke im Stadtkern unterschiedliche wertbeeinflussende Faktoren. Auch ein Bauland in Wien Umgebung ist mit einem Bauland in St.Pölten durch unterschiedliche Nachfragesituationen nicht miteinander vergleichbar. Bezüglich der baulichen Nutzung sind Angaben wie die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage ebenfalls von besonderer Relevanz, wie man anhand dieses Beispiels erkennen kann.¹¹³

Beispiel: Vergleichs- versus Bewertungsgrundstück

	Bewertungsgrundstück	Vergleichsgrundstück
Grundstücksgröße	600m ²	500m ²
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:		
Anzahl der Vollgeschosse	4	4
Grundflächenzahl	0,5	0,6
Geschossflächenzahl	1,6	2,0
Bodenwert des Vergleichsgrundstücks:		EUR 200,00 / m ²
Umrechnungskoeffizient (gem. Anl. 23 dt. WertR):		0,88

Gesuchter Bodenwert je m²:

a) vereinfacht: $\frac{1,60 \times 200}{2,0} = \text{EUR } 160,00$

b) besser: $0,88 \times 200 = \text{EUR } 176,00$

Abbildung 6: Umrechnung von Unterschieden der Bewertungsobjekte¹¹⁴

Folgende Formel kann angewandt werden, um Grundstücksunterschiede auszugleichen. Dabei handelt es sich bei den Merkmalen A und B um das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit:

$$\text{Bodenwert}_{\text{Bewertungsobjekt (B)}} = \frac{\text{Merkmal B}}{\text{Merkmal A}} \cdot \text{Bodenwert}_{\text{Vergleichsgrundstück (A)}}$$

Abbildung 7: Umrechnungsformel für Bewertungsobjekte¹¹⁵

¹¹³ Vgl. Bienert & Funk, 2009, S.54

¹¹⁴ Bienert & Funk, 2009, S.171

¹¹⁵ Bienert & Funk, 2009, S.170

Es ist allerdings zu erwähnen, dass in der Berechnungsformel kein linearer Zusammenhang besteht, d.h falls die GFZ eines Bewertungsgrundstücks 1,0 beträgt und die des Vergleichsgrundstücks 2,0 heißt es nicht automatisch, dass letzteres doppelt so teuer ist.¹¹⁶

Bei bebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren etwas schwieriger gestaltet. Es spalten sich hier die Meinungen, ob die vorhandene Bebauung den Bodenwert beeinflusst oder nicht. Einige Bewertungsspezialisten vertreten die Ansicht, dass jede bebaute Liegenschaft mit dem Wert angesetzt werden muss als wäre der Boden unbebaut, d.h er gleicht einem unbebauten Grundstück.¹¹⁷

„Boden und Gebäude bilden rechtlich und wirtschaftlich eine Einheit, so dass letztlich nur eine gesamteinheitliche Betrachtung für die Verkehrswertermittlung ausschlaggebend sein kann.....der Vergleichswert ist daher kein zusammengesetzter Wert aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen, sondern ein einheitlicher Liegenschaftswert...“¹¹⁸

Andere vertreten die Ansicht, dass die vorhandene Bebauung nicht außer Acht gelassen werden darf und ein Gesamtkaufpreis nicht als Vergleich herangezogen werden darf. Die bauliche Anlage oder/und die Außenanlagen unterliegen dem Wertverfall und müssten somit den Gesamtkaufpreis schmälern. Nach dieser Grundlage ist neben Größe des Grundstücks, Ausstattung des Gebäudes und Baujahr die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von hoher Relevanz. Die Wertentwicklung ist in dem Fall so stark eingeschränkt, dass der aus dem gealterten Gebäude erzielende Ertrag für eine Verzinsung des Bodenwertes nicht mehr ausreicht. Hier wird man sich sehr gut überlegen müssen, ob es nicht wirtschaftlich sinnvoller wäre, den Bestand abzureißen und den Altbestand durch einen neuen zu ersetzen.¹¹⁹

¹¹⁶ Vgl. Bienert & Funk, 2009,

¹¹⁷ Vgl. Kranewitter, 2010

¹¹⁸ Seiser & Kainz, 2011, S.443

¹¹⁹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011,

Dazu ein illustratives Beispiel:

Gesamtkaufpreis	240.000 EUR	
abzgl. Bodenwert	1.100 m ² x EUR 150/m ² = - 165.000 EUR	
Preisanteil für die bauliche Anlagen	= verbleibender Rest	= 75.000 EUR
	75.000 / 140m ²	= 536 EUR/m ²

Tabelle 7: Gebäudeanteil bei bebauten Liegenschaften¹²⁰

Anhand des oben angeführten Beispiels erkennt man, dass durch eine minimale Veränderung des Bodenpreises, d.h bei einer Erhöhung des Preises, der Wert des Gebäudeanteils sinken wird. Daraus ist zu schließen, dass ein separat zu betrachtender Bodenwertanteil einer bebauten Liegenschaft mit besonderer Vorsicht und Sorgfalt ermittelt werden muss, weil sonst der Gebäudeteil mit einem unrealistischen Preis verfälscht wird.¹²¹

Neben den individuellen Merkmalen des Grundstückes, wie etwa Zuschnitt, Niveau (Hanglage, ebenerdig), Mikrolage, Immissionsbelastung oder Untergrundbeschaffenheit (Grundwasserbestand, Sickerungsverhalten, etc.), ist die Größe des Grundstückes vor allem für die bauliche Ausnutzbarkeit, wie bereits erwähnt, entscheidend. Ein zu klein ausgefallenes oder zu großes Grundstück können mit einer Wertminderung durchaus konfrontiert werden.¹²²

Es gelten die allgemeinen Grundsätze:¹²³

1. *je grösser die Gesamtfläche, desto kleiner der Quadratmeterpreis*
2. *je tiefer das Grundstück, desto weniger werthaltig sind die hinteren Flächenteile*
3. *je unregelmäßiger die Grundstücksform, desto geringer der Quadratmeterpreis.*

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Vergleichswertverfahren primär für die Bewertung unbebauter Grundstücke, homogener Reihenhäuser und

¹²⁰ Seiser & Kainz, 2011, S. 445

¹²¹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

¹²² Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹²³ Bienert & Funk, 2009, S.192

Eigentumswohnungen verwendet wird. In Österreich ist dieses Wertermittlungsverfahren im LBG normiert. Bei diesem Verfahren werden zur Bewertung von unbebauten Liegenschaften und Immobilien Kaufpreise herangezogen, die durch Lage- und Ausstattungsmerkmalen, der Größe und anderen spezifizierenden Faktoren möglichst gleich kommen bzw. übereinstimmen. Diese Werte sind in erster Linie durch Grundbuchsrecherche oder über Datenbanken bzw. Erfahrungswerte der Sachverständige bzw. Gutachterausschüsse in Deutschland zu erheben. Die unterschiedlichen Merkmale zum zu bewertenden Objekt und den Vergleichsobjekten werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.2 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen und in erster Linie zur Vermietung oder Verpachtung geeignet sind. Das Ertragswertverfahren kommt jedoch auch bei eigengenutzten Liegenschaften zur Anwendung, wenn diese bei eventueller Fremdnutzung Erträge abwerfen können.¹²⁴

International gesehen hat sich das Ertragswertverfahren neben dem Vergleichswertverfahren zu dem anerkanntesten und dominierenden Verfahren etabliert. Das Sachwertverfahren wird oft zur (internen) Kontrolle und zum Zweck der Plausibilisierung geführt. Vor allem die im Sachwertverfahren ermittelte Qualität der verwendeten Materialien oder der Hinweis auf Bauschäden und deren Beseitigungskosten bzw. Zu- oder Abschläge können eine große Hilfe für den Ertragswert darstellen.¹²⁵

„Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage zusammen“¹²⁶ und wird deshalb auch als gespaltenes Wertermittlungsverfahren bezeichnet. Die Werte werden zunächst getrennt ermittelt – Grund und Boden weisen eine ewige Nutzungsdauer auf, hingegen der Wert der baulichen Anlage eine endliche Nutzungsdauer. Am Ende der Berechnung werden diese dann zum Ertragswert des Grundstückes zusammengefasst. Dabei wird der Bodenwert nach den im Kapitel 4.1.5 beschriebenen Grundsätzen der

¹²⁴ Vgl. Kranewitter, 2010

¹²⁵ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

¹²⁶ Bienert & Funk, 2009, S.336

Vergleichswertberechnung hergeleitet und als ewige Rendite betrachtet (Bodenwertverzinsungsbetrag). Der Wert der baulichen Anlagen wird hingegen als Rentenbarwert der nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträge unter Berücksichtigung diverser Abzüge ermittelt. Anders ausgedrückt ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlagen auf Grundlage der Einnahmen aus dem Grundstück (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der Jahresreinerträge).¹²⁷

Beim Ertragswertverfahren zeigt sich, dass der Bodenwert über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage diskontiert wird und direkt in den Ertragswert miteinfließt. Im Falle einer langen Restnutzungsdauer (>50 Jahre) des Gebäudes tendiert der Bodenwertanteil gegen Null und ist somit vernachlässigbar. Aus diesem Grund gibt es ein vereinfachtes Verfahren, wo der Restwert (=über die Restnutzungsdauer abgezinster Bodenwert) nicht mehr berücksichtigt wird. Bei einer kurzen Restnutzungsdauer ist dieses Verfahren allerdings nicht anzuwenden, da sich der Bodenwert auf einen unendlichen Zeitraum verzinsen lässt, das Gebäude hingegen auf einen endlichen Zeitraum. Der Vervielfältiger (=Barwertfaktor) kann im vereinfachten Ertragswertverfahren jedoch auch direkt aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. (=Maklermethode=ewige Rente)¹²⁸.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren als Formel:

$$EW = RE \times V$$

Abbildung 8: vereinfachte Ertragswertformel¹²⁹

Der methodische Ablauf des Ertragswertverfahrens kann mithilfe folgender Grafik veranschaulicht werden:

¹²⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009, S.336 ff.

¹²⁸ Kleiber, 2010, S.1547 ff.

¹²⁹ Seiser & Kainz, 2011, S. 654

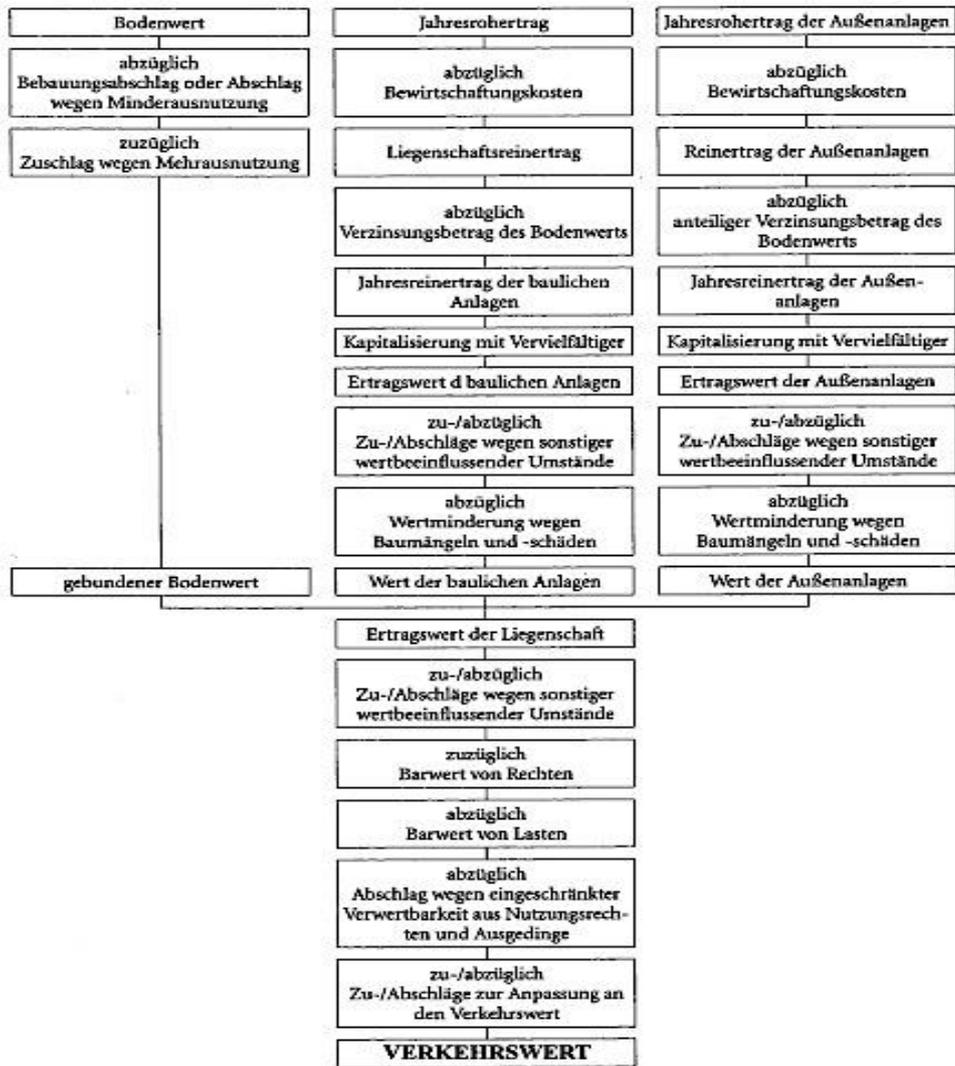


Abbildung 9: Verfahrensablauf Ertragswertverfahren¹³⁰

4.2.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln

Für das Ertragswertverfahren gelten die Regelungen des LBG als auch die der ÖNORM B 1802. Als Übersicht dieser Rechtsvorschriften soll diese Vergleichstabelle dienen.

¹³⁰ Kranewitter, 2010, S.105

Ertragswertverfahren – Regelungsvergleich	
LBG	ÖNORM B 1802
§5 Ertragswertverfahren	5.3 Ertragswertverfahren
(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).	5.3 Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswert ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. [...]
(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.	5.3.1 Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltige erzielbaren Erträge (zB Miete und sonstige Vergütungen). Bei Leerstellungen, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen. Bei der Bewertung der Liegenschaft sind Erträge eines auf dieser Liegenschaft betriebenen Unternehmens nicht zu berücksichtigen. Bei Verpachtung ist nur das im Pachtzins enthaltene Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft anzusetzen. Ist von Nutzungen bekannt oder bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass sie den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dies bei der Prüfung der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.
(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. (Laut §10(2) ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen)	5.3.2 Der Bewirtschaftungsaufwand ist die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaften notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebskosten, Erhaltungskosten, Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben.
(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren	5.3.3 Das Ausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragswertminderung durch Leerstehen, Uneinbringlichkeit von

Kapitalverzinsung.	Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälligen Folgekosten.
	5.3.5 Die restliche Nutzungsdauer von Objekten ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung einzuschätzen.
	5.3.6 Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrages ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rendite. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der restlichen Nutzungsdauer unverändert bleibt.

Tabelle 8: Rechtsvorschriften zum Ertragswertverfahren¹³¹

4.2.2 Anwendungsfälle

Wie bereits eingangs beschrieben wird das Ertragswertverfahren vor allem bei ertragsorientierten Immobilien angewendet, das sind in den meisten Fällen Immobilien, deren wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht. Ebenso fallen darunter Immobilien, deren Wert auf Basis jährlicher Erträgen ermittelt werden kann. Nachstehende Tabelle soll die Anwendungsfälle für das Ertragswertverfahren übersichtlich darstellen.

Anwendung von ertragsorientierten Bewertungsverfahren	
Regelfall	Teilweise
Miethäuser	Schulen, Kindergärten
Hotels, Gastronomie	Gewerbe- und Industrieobjekte
Gemischt genutzte Objekte	Objekte der Kirche und andere karitative
Parkieranlagen	Liegenschaften
Krankenhäuser	Eigentumswohnungen
Seniorenimmobilien	Zweifamilienhäuser
Logistikimmobilien	Schwimmbäder
Büro- und Verwaltungsobjekte	Schlösser und Burgen
Urban Entertainment Center	
Multiplex-Kinos	
Handelsimmobilien	
Windparks	
Freizeitimmobilien	

Tabelle 9: Anwendungsfälle Ertragswertverfahren¹³²

¹³¹ eigene Darstellung in Anlehnung an Seiser & Kainz, 2011, S.579 ff.

4.2.3 Ertragsverhältnisse – Roh- vs. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.¹³³ Unter Rohertrag (es wird damit der Jahresrohertrag gemeint) versteht man die marktübliche, erzielbare Nettokaltmiete, sprich der gesamte Mieteingang inklusive dem Bewirtschaftungsaufwand. Nähere Erläuterungen zu den Bewirtschaftungskosten folgen im Kapitel 4.2.4.

„Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück“¹³⁴

Basis der Ertragswertberechnung bildet regelmäßig der **jährliche Rohertrag**. Der Mietertrag wird durch Multiplikation der vermietbaren Fläche mit den jeweiligen Mietansätzen berechnet, dabei ergibt sich die zu vermietende Fläche aus der Haupt- und Nebennutzfläche. Bei gewerblichen Mietverträgen werden teilweise auch die Verkehrsflächen (VF) zur vermietbaren Fläche hinzugezogen. Die üblicherweise erzielbaren Einnahmen sollten in erster Linie aus den gezahlten Netto-Kalt-Mieten vergleichbarer Objekte hergeleitet werden (also ohne Mehrwertsteuer und Betriebskosten). Voraussetzung dafür ist die Existenz von Vergleichsobjekten, die ähnliche Nutzungsmerkmale aufweisen.¹³⁵

- Platzierung innerhalb der Liegenschaft
- Sichtbarkeit
- Belichtung
- absolute Größe
- Zuschnitt, Funktionalität und Raumhöhen
- Anteil der Funktions- und Verkehrsflächen
- Abnutzungs- und Unterhaltungszustand
- Qualität in Bezug auf technische Ausrüstung und Materialien
- Nebenkosten aus Sicht des Nutzers
- Variabilität und Flexibilität
- Mikro- und Makrolage

¹³² eigene Darstellung in Anlehnung an Bienert & Funk, 2009, S.334

¹³³ §19, 1 ImmoWertV

¹³⁴ Bienert & Funk, 2009, S. 341 bzw. ÖNORM B1802 Pkt. 5.3.1

¹³⁵ Vgl. Bienert & Funk, 2009

Abbildung 10: relevante Nutzungsaspekte¹³⁶

Bei der Ermittlung des Ertragswertes geht man entweder vom tatsächlich erzielten Ertrag aus, bei Leerstellungen, Eigennutzungen etc. hingegen sind die nachhaltig erzielbaren Erträge anzusetzen. Die Mieterträge sind hierbei direkt aus vertraglichen Vereinbarungen (Mietvertrag) oder gesetzlichen Restriktionen abzuleiten. Die Nachhaltigkeit in den Mieten darf allerdings nicht überinterpretiert werden, da mögliche Wachstumspotentiale oder Mietsteigerungen in einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz wiedergespiegelt werden können.¹³⁷ Nähere Erläuterungen zu diesem spezifischen und wichtigen Zinssatz und dessen Zusammenhang zum Risiko einer Investition sind im Kapitel 4.2.7 gesondert ausgeführt.

„Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).“¹³⁸ Als nachhaltig können hingegen Erträge und Aufwendungen bezeichnet werden, die über einen langen Zeitraum als mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar anzunehmen sind und sich hinreichend sicher prognostizieren sowie begründen lassen.“¹³⁹

Bestehen erhebliche Differenzen zu der am jeweiligen Stichtag bezogenen Marktmiete, so sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Zieht beispielsweise ein Mieter aus, der sich in einem bestehenden gewerblichen Mietvertrag befindet und weitaus mehr zahlt als ein aktueller Neuabschluss erbringen würde, so ist das geringere bzw. nachhaltige und ortsübliche Mietniveau anzusetzen. Für jene Zeit in der dieser Mieter noch den erhöhten Mietzins zahlen muss, ist eine Kapitalisierung (=Diskontierung von in der Zukunft liegenden Erträge auf den gegenwertigen Stichtag) der sog. „Overrented-Anteile über die restliche Laufzeit des Mietvertrages durchzuführen. Bei „Overrented-Anteilen“ steigt das Risiko für den Käufer, da man sich nicht sicher sein kann, ob die überhöhte Miete über die gesamte Mietvertragslaufzeit auch tatsächlich gezahlt wird. Daher muss bei der Kapitalisierung mit einem höheren Zinssatz gerechnet werden. Selbiges gilt natürlich

¹³⁶ eigene Darstellung in Anlehnung an Bienert & Funk, 2009, S.300

¹³⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹³⁸ § 5 Abs 2 LBG

¹³⁹ Bienert & Funk, 2009, S.340

auch bei einer gegenwärtigen geringen Miete, die durch eine Neuvermietung weitaus höher angesetzt werden könnte (Underrented-Situation).¹⁴⁰

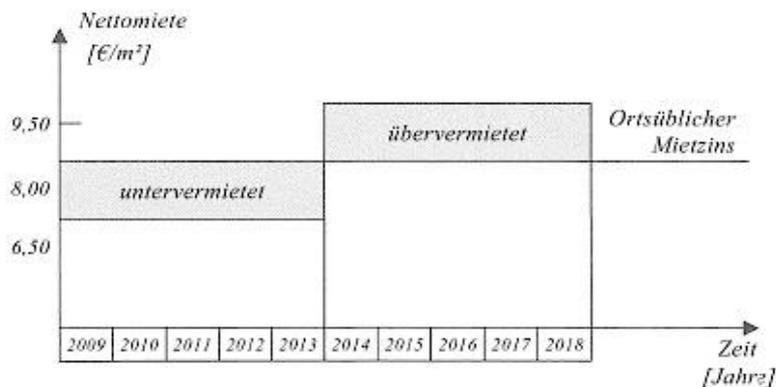


Abbildung 11: Overrent - Underrent¹⁴¹

Das Prinzip der Nachhaltigkeit der Erträge und Aufwendungen ist im LBG §5 (3) geregelt und somit fest verankert in der Wertermittlungsverordnung. Auch die deutsche ImmoWertV §18 (2) hat dies sinngemäß in ihrer Verordnung verankert:

“Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.“¹⁴²

Bei der Ertragswertermittlung wird unterstellt, dass der während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage jährlich erzielbare Reinertrag unverändert bleibt. Wenn diese Ertragsströme jedoch nicht mehr das heutige Marktniveau widerspiegeln, würde man das Wesen der Ertragswertberechnung stark hinterfragen müssen. Die Prognosesicherheit nimmt jedoch bereits ab dem 10 Jahr rapide ab und Probleme bei der Bewertung sind somit vorprogrammiert. Diese Umstände sind im Endeffekt die Grenzen der Ertragswertberechnung, denn niemand kann bei einer 80-jährigen Restnutzungsdauer mit Sicherheit die zukünftige Entwicklung vorhersagen. Sowohl für Leerstehungen oder selbstgenutzte Vermietungseinheiten im Bewertungsobjekt als auch für solche, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen

¹⁴⁰ Vgl. Bienert & Funk, 2009 i.V mit Kleiber, 2010

¹⁴¹ Seiser & Kainz, 2011, S.598

¹⁴² ImmoWertV §18 (2)

Gründen billiger vermietet werden, ist nämlich ebenfalls eine ortsübliche nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.¹⁴³ Bei strukturiertem Leerstand, dh bei langfristigem Leerstand sollte keine ortsübliche nachhaltige Miete angesetzt werden, da es den tatsächlichen Wert der Immobilie verfälschen würde aufgrund der ertraglosen Situation bedingt durch den Leerstand.

4.2.4 Bewirtschaftungskosten

„Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige und nachhaltig anfallende Ausgaben, die notwendigerweise bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Liegenschaft entstehen.“¹⁴⁴

Diese Kosten sind also vom Vermieter zu tragen und können nicht auf den Mieter überwältigt werden, also nicht „umlegbare Aufwandskosten“. Sie sind laufend erforderlich, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaft gewährleisten zu können. Sie umfassen folgende Kostenstellen:¹⁴⁵

- **Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)**
- **Betriebskosten (nicht umlagefähig)**
- **Instandhaltungskosten**
- **Mietausfallwagnis**

Eigentlich müsste hier die Abschreibung auch dazu gezählt werden, allerdings wird diese in den Vervielfältiger bzw. Kapitalisierungsfaktor bereits berücksichtigt. Unter Abschreibung wird *„die Rückführung des investierten Kapitals in periodischen Beträgen zum Ausgleich des Wertverlustes der Immobilien aufgrund von physischer Alterung“¹⁴⁶* bezeichnet. Auch bei den Bewirtschaftungskosten geht man von der Fiktion gleichbleibender Zahlungen während der gesamten Nutzungsdauer aus. Aus diesem Grund müssen auch allgemeine Entwicklungstendenzen von fachkundigen Sachverständigen und Durchschnittswerte aus dem Markt berücksichtigt werden.¹⁴⁷

Die **kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten** entsprechen mindestens 10% bis maximal 35% des Jahresrohertrages und sind abhängig vom Immobilientyp, dem Baujahr und der Gemeindegröße. Unter kumuliert ist in diesem

¹⁴³ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁴⁴ Seiser & Kainz, 2011, S.612

¹⁴⁵ Vgl. Kranewitter, 2009, S.89

¹⁴⁶ Bienert & Funk, 2009, S.301

¹⁴⁷ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

Zusammenhang die Gesamtbelastung der durchschnittlich, entstehenden Bewirtschaftungskosten aller Immobilientypen zu verstehen. In Großstädten ist exemplarisch die Bewirtschaftung aufwendiger als in ländlichen Gebieten. Auch benötigen Neubauten in Bezug auf die Instandhaltung weniger Aufwand als alte Gebäude. Weiters gibt es Erfahrungswerte, die zeigen, dass Ertragswertobjekte (klassisches Zinshaus) höhere Bewirtschaftungskosten aufweisen als Sachwertobjekte (Einfamilienhäuser).¹⁴⁸

Hier eine Übersicht bezüglich der Bandbreiten für den Bewirtschaftungsaufwand:

Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
<p>Bewirtschaftungskosten = Summe aus nicht weiterverrechenbaren ...</p> <p>Betriebskosten: § 21 ff. MRG beinhalten alle Betriebskosten wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.; Umliegbarkeit in Abhängigkeit der vertraglichen sowie der mietrechtlichen Beschränkungen</p> <p>Verwaltungskosten: § 22 MRG i. V. m. § 15a (3) Z 1 MRG beinhaltet die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten</p> <p>Instandhaltungskosten: § 3 MRG i. V. m. § 8 (1) MRG laufende Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer (kalkulatorische Größe)</p> <p>Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen (kalkulatorische Größe)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. p. m.) sind: Lager EUR 1,00; Produktion EUR 1,50, Büro bis EUR 3,50, Wohnen EUR 2,50. • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung der Kosten auf den Mieter möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i. d. R. nur ein sehr geringer Restbetrag, der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht-umlegbare Betriebskosten). • Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00% (Gewerbe) bis 5,00% (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Aber: Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon auf den Mieter umgelegt werden. <ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p. a.) sind: Lager & Produktion EUR 2,50 bis EUR 10,00; Büro und Wohnen EUR 5,00 bis EUR 15,00. • Der Vermieter muss gem. MRG im wesentlichen Dach & Fach Instand halten. • Durchschnittlich ergeben sich Instandhaltungskosten i. H. v. 12,00% des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. • Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00% bis 5,00% des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i. H. v. 2,00% (Wohnen) bis 4,00% (Gewerbe) des Jahresrohertrags.

Abbildung 12: Bezugsgrößen für den Bewirtschaftungsaufwand¹⁴⁹

¹⁴⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009, S.350

¹⁴⁹ Bienert & Funk, 2009, S.349

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus folgenden Leistungsbereichen und vor allem sind Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft zählen:¹⁵⁰

- *Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung*
- *laufende Buchhaltung*
- *laufenden Zahlungsverkehr*
- *Einrichtungen der Grundstücksverwaltung*
- *Aufsichts- und Jahresabschlusskosten der Buchhaltung*
- *Vermietungs-, Personal- und Versicherungsangelegenheiten*
- *Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- *Geschäftsführung des Eigentümers*

Diese oben genannten Punkte können allerdings im Bereich der Vermietung von Gewerbeflächen vertraglich so verändert werden, dass der Mieter diese Kosten tragen muss. Die Verwaltungskosten bewegen sich bei Wohnimmobilien auf einem höheren Niveau als bei gewerblichen Objekten, da diese Kosten nicht umgelegt werden können oder nur in einem begrenzten Maße (siehe Übersichtstabelle). Bei Immobilien im Vollanwendungsbereich sind Teile der Verwaltungskosten auf den Mieter überwälzbar. Diese liegen derzeit bei 3,08 EUR/m².¹⁵¹

Bei Immobilienobjekten mit einem oder zwei gewerblichen Mietern, können die Verwaltungskosten auf 1% bis 2% sinken. (Siehe auch Abbildung 27)¹⁵²

Die **Betriebskosten** „sind jene Kosten, die durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft entstehen und idR vom Mieter oder Pächter getragen werden.“¹⁵³ Man unterscheidet dabei zwischen umlagefähigen Betriebskosten, die im Mietrechtsgesetz taxativ aufgezählt (MRG §21 – 24) werden und direkt auf den Mieter überwälzt werden können und umlagefähige Betriebskosten, die aufgrund von Leerstellungen oder gesetzlichen Regelungen entstehen können. Insbesondere in Bezug auf die Ausgestaltung von Wohnungsmietverträgen als Pauschalmieten (Hauptmietzins + BK) ist festzustellen, dass die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskostenanteile mit der Zeit ansteigen. Der Nachteil liegt auf der Hand: Bei steigenden Beträgen für

¹⁵⁰ Vgl. Kranewitter, 2009, S.89 in Verbindung mit Bienert & Funk, 2012, S.357

¹⁵¹ Vgl. Bienert & Funk, 2009 in Verbindung mit §22 MRG und §15a (3) Z1

¹⁵² Vgl. Kranewitter, 2009, S.89 ff

¹⁵³ Kranewitter, 2009, S.90

Müll, Versicherungen etc. deckt die pauschalierte Miete die Betriebskosten nicht mehr und der Vermieter muss die Mehrkosten tragen.¹⁵⁴

Einige Bandbreiten für anfällige Betriebskosten werden auch von Seiser & Kainz empfohlen, die an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben dürfen (Siehe auch Abbildung 27).

	Betriebskosten (ohne Heizkosten) €/m ² pm	Heizkosten €/m ² pm	Betriebskosten insgesamt €/m ² pm
Wohngebäude			
Neubauten	1,5 – 2,0	0,3 – 0,4	1,8 – 2,4
Althäuser	1,2 – 2,0	0,4 – 0,9	1,6 – 2,9
Bürogebäude			
Neubauten ohne Kühlung	1,2 – 1,6	0,2 – 0,4	1,4 – 2,0
mit Kühlung klimatisiert	---	---	2,0 – 2,5
(je nach Grad der Klimatisierung)	---	---	2,5 – 4,0
Althäuser	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8
Gebäude mit ge- mischter Nutzung (Wohnungen, Büros, Geschäfte)			
Althäuser	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8
Fachmärkte			
Neubauten			ca. 1,5* ¹
Einkaufszentren			
Neubauten			4,5 – 6,0* ²
Lagerhallen	0,7 – 0,8	0,3 – 0,4	1,0 – 1,2

Abbildung 13: Erfahrungswerte zu den Betriebskosten¹⁵⁵

Die **Instandhaltungskosten** „sind jene Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen.“¹⁵⁶ Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes und umfassen die Kategorien *Wartung, Inspektion und Instandsetzung*. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufenden anfallenden Arbeiten als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Diese Erneuerung, auch unter dem Begriff der Instandsetzung, ist allerdings keine Modernisierung, sondern eher eine Maßnahme zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes. (= Schwachstellenbeseitigung). Instandhaltungskosten sind somit von den

¹⁵⁴ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁵⁵ Seiser & Kainz, 2011, S.623

¹⁵⁶ Kranewitter, 2009, S.90

unbehebbar Mängeln zwingend zu unterscheiden. Diese sind nämlich über die Verkürzung der Restnutzungsdauer zu korrigieren.¹⁵⁷

Wie eingangs erwähnt, geht das Ertragswertverfahren von der Prämisse aus, dass die Erträge einen gleichbleibenden Verlauf über die gesamte Restnutzungsdauer aufweisen. Diesen werden auf der anderen Seite gleichbleibende Ausgabeströme für die Bewirtschaftungskosten entgegengesetzt. Zukünftige Kostensteigerungen bleiben hier allerdings unberührt. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis historischer, durchschnittlicher Beträge kalkuliert bzw. als „Erfahrungswert“ in Form eines Prozentsatzes des Herstellungswertes angesetzt. Dies kann als Schwäche des Verfahrens gesehen werden, da aufgrund der Inflation und Lohnkostenentwicklung die Instandhaltungskosten bei fortschreitender Nutzung steigen.¹⁵⁸ Auch wenn das System des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens stichtagsbezogen agiert, sollte das trotzdem in die Bewertung einfließen.

Seiser & Kainz empfehlen, den österreichischen Bauschadensbericht der WKO und IBF heranzuziehen, deren Kosten sich auf die Neubaukosten beziehen. Hier ist eine Steigerung sehr wohl berücksichtigt worden.¹⁵⁹

Alter		Erhaltungskosten in % der Neubaukosten (des Herstellungswertes)
0	19	0,20 %
20	39	0,60 %
40	59	0,70 %
60	80	1,60 %

Tabelle 10: Österreichischer Bauschadensbericht WKO und IBF¹⁶⁰

Alternativ kann gemäß Bienert die Herleitung der Instandhaltungskosten entweder auf Basis eines prozentualen Anteils der Jahresroherträge, als absoluter Betrag bezogen auf die vorhandene Fläche oder in Prozent der gewöhnlichen Herstellungskosten (ohne Außenanlagen und Baunebenkosten) erfolgen.¹⁶¹

¹⁵⁷ Seiser & Kainz, 2011, S.616 ff.

¹⁵⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009 in Verbindung mit Seiser & Kainz, 2011, S.617 ff.

¹⁵⁹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011, S.617

¹⁶⁰ Seiser & Kainz, 2011, S.617

¹⁶¹ Bienert & Funk, 2009, S.356

4.2.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis oder die Gefahr einer Ertragsminderung, die dadurch entsteht, dass die vertraglich geregelte Miethöhe oder der Pachtzins ausbleibt bzw. ein Leerstand entsteht. Die kalkulatorischen Werte dienen auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung der Mietfläche. Mögliche Einflussgrößen für die Wahrscheinlichkeit eines Mietausfallwagnisses sind in etwa die Marktlage, Beschaffenheit, Ausstattung, Bonität des Mieters oder generell die Mietvertragskonditionen.¹⁶²

Erfahrungsgemäß liegen die Werte zwischen 2% und 4% des Rohertrages, wobei im gewerblichen Bereich das Wagnis auf bis zu 8% steigen kann. In der Literatur wird empfohlen, dass das Mietausfallwagnis nicht mit mehr als 10% kalkuliert werden soll, auch nicht bei hohen Leerständen, da dies ein gesondert zu berücksichtigendes Vermarktungsrisiko darstellen würde.¹⁶³

4.2.6 Vervielfältiger

Im Ertragswertverfahren wird der jährliche Reinertrag der baulichen Anlage mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. In diesen Vervielfältiger fließt der Liegenschaftszinssatz und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (der baulichen Anlage) mit ein und stellt finanzmathematisch gesehen den Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente dar, wobei $q = 1 + p$.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Abbildung 14: Vervielfältiger¹⁶⁴

In der Praxis werden die Werte häufig von Tabellen entnommen, in denen die Vervielfältiger bereits ermittelt wurden.

¹⁶² Vgl. Kranewitter, 2009

¹⁶³ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

¹⁶⁴ Seiser & Kainz, 2011, S.650

4.2.7 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist die wichtigste Rechengröße bzw. der wichtigste Faktor im Ertragswertverfahren. (An dieser Stelle sei gemerkt, dass in der Literatur auch öfters die Bezeichnung Kapitalisierungszinssatz verwendet wird, allerdings ist dieser Begriff bei der *Beleihungswertermittlung* anzusetzen. Generell ist das Wording bzgl. dieses Zinssatzes in der Literatur etwas verwirrend und man wünsche sich mehr Klarheit).

Dieser Zinssatz drückt die Rendite aus, die der Anleger bzw. Investor auf sein eingesetztes Kapital erwarten kann. In die Berechnung fließt er zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlage und zur Berechnung des in Abzug zu bringenden Bodenwertverzinsungsbetrages ein. Bei beiden Fällen wird **immer** derselbe Zinssatz verwendet. (Außer beim vereinfachten Ertragswertverfahren, wo es keine Spaltung des Bodenwertes und der baulichen Anlage gibt).¹⁶⁵

Welcher Zinssatz bei der Bewertung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des *Objektes*, des *Baujahres*, der herrschenden *Verhältnisse des Grundstücksmarktes*, der *Inflation* oder der Entwicklungen von *alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt*. Vor allem beim letzten Punkt kommt der Grundgedanke des Zinssatzes auf, nämlich **der Wert den ein Investor bereit ist zu zahlen, bevor er eine alternative Investitionsanlage der Immobilie vorzieht**. Der Liegenschaftszinssatz hat deshalb so eine wichtige Rolle, da er eine enorme Hebelkraft hat. Etwa bereits 0,25% Unterschied im Zinssatz ergeben einen 10% höheren Ertragswert, somit ist hier wieder auf das Fachwissen und sorgfältige Arbeiten eines Sachverständigen hinzuweisen. Aus diesem Grund weist das LBG darauf hin, dass die Wahl des verwendeten Zinssatzes in **jedem Fall** einer (ausführlichen) Erklärung bedarf zwecks Plausibilisierung.¹⁶⁶

Es gilt die Regel, je risikohafter die Immobilie, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz. Aber auch hohe Mieten werden im Zinssatz berücksichtigt,

¹⁶⁵ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁶⁶ Vgl. Bienert & Funk, 2009 in Verbindung mit LBG §5 (4) und § 10 (2)

denn hohe Mieten werden mit einem höheren Mietausfallwagnis berichtigt und einem höheren Zinssatz kapitalisiert.¹⁶⁷

„Laut §5 LBG wird hervorgehoben, dass es sich um die üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung vergleichbarer Sachen handeln muss“¹⁶⁸

Denn im Falle der Übervermietung läuft der Eigentümer die Gefahr bei Neuvermietung diesen Mietzins nicht mehr zu bekommen, da dieser zu hoch angesetzt ist und folglich auch die Mieter ausbleiben.

In der Praxis existieren generell zwei wesentliche Aspekte zur Herleitung des geeigneten Zinssatzes, nämlich die Herleitung über den Immobilienmarkt selbst oder aus dem Kapitalmarkt. Beim letzteren ist das Capital-Asset-Pricing-Model (CAPM) zu nennen.¹⁶⁹ Bei der Herleitung aus dem Kapitalmarkt kann beispielsweise als Basiszinssatz die Alternativveranlagung in festverzinsliche Wertpapiere herangezogen werden. Hier ist die Sekundärmarktrendite, die von der Österreichischen Nationalbank laufend aktualisiert wird, geeignet.¹⁷⁰ Diese Methode ist jedoch wiederum sehr heikel, da mit Zuschlägen und Abschlägen gearbeitet werden muss. Zuschläge bei *allgemeinen Risiko* und *geringer Mobilität* (Konjunkturschwankungen, Unvorhergesehenes, Umwelteinflüsse, relativ schwer zu verkaufende Immobilien etc.) auf den Kapitalmarktzinssatz, Abschläge bei *Geldwertanpassung* (Wertpapiere haben keinen Schutz vor Geldentwertung).

Hier ein Beispiel:¹⁷¹

Sekundärmarktrendite	4,0%
- Geldwertanpassung	1,5%
+ Allgemeines Risiko	2,0%
+ <u>geringe Mobilität der Investition</u>	<u>2,0%</u>
= Liegenschaftszinssatz	6,5%

Tabelle 11: Herleitung des LZ aus dem Kapitalmarkt¹⁷²

¹⁶⁷ Vgl. Kranewitter, 2009, S.95

¹⁶⁸ Bienert & Funk, 2009, S.360

¹⁶⁹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁷⁰ Kranewitter, 2009, S.95

¹⁷¹ Kranewitter, 2009, S.95

¹⁷² Kranewitter, 2009, S.96

Die Herleitung des Zinssatzes über den Immobilienmarkt erfolgt gemäß § 4 LBG. Es werden Kaufpreise geeigneter und vergleichbarer Liegenschaftstransaktionen (=retrograde Berechnung) herangezogen. Mit Hilfe des Mittelwertes der abgeleiteten Zinssätze errechnet sich die durchschnittliche Verzinsung der Liegenschaften am Teilmarkt.¹⁷³ Bei kurzer Restnutzungsdauer wird der Zinssatz mittels Iteration ermittelt. Die Formel für diese Herangehensweise, bzw. für die iterative Korrektur des Liegenschaftszinssatzes lautet, wobei $q=LZ$; q^0 =Näherungswert des LZ; KP =Kaufpreis; BW = Bodenwert; RE = Reinertrag:

$$p = p_0 - \left(\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

Abbildung 15: Ableitung des LZ aus Kaufpreisen¹⁷⁴

Neben diese Methoden existiert allerdings noch eine dritte, die als allgemein anerkannte Methode gilt. Dies sind Veröffentlichungen von Erfahrungssätzen (Richtwerten) des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.¹⁷⁵

¹⁷³ Vgl. Seiser & Kainz, 2011, S.640

¹⁷⁴ Kranewitter, 2009, S.100 ff.

¹⁷⁵ Vgl. LBG § 5 Abs. 4, BGBl 1992/150

Nutzungs-kategorie:	Subkategorie:	Mindest-ansatz:			Maximaler Höchstansatz:
		sehr gerin-ges Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
		Wertsteigerung sicher			Wertsteigerung sehr fraglich
Wohnliegen-schaft	Zweifamilienhaus	2,50 – 3,25 %	3,25 – 3,75 %	3,75 – 4,50 %	4,50 – 5,50 %
	3-4 Wohnungen	2,75 – 3,50 %	3,50 – 4,00 %	4,00 – 4,75 %	4,75 – 5,50 %
	mind. 5 Wohnungen		3,50 – 4,00 %	4,00 – 5,00 %	5,00 – 6,00 %
	Wohnsiedlung		3,50 – 4,25 %	4,25 – 5,25 %	5,25 – 6,50 %
Geschäfts-liegenschaft	Bürogebäude	4,00 – 5,50 %	5,50 – 6,50 %	6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %
	Verwaltungsgebäude	4,00 – 5,50 %	5,50 – 6,50 %	6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %
	Einzelhandel	4,50 – 5,50 %	5,50 – 6,50 %	6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %
	Lager, Logistik		6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %	8,50 – 9,00 %
	Produktionsgebäude		7,00 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %	8,50 – 10,00 %
	Einkaufszentrum, Su-per- oder Fachmarkt		6,00 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %	8,50 – 9,50 %
Wohn- und Geschäftshaus	< 50 % gewerblicher Anteil	4,00 – 5,00 %	5,00 – 6,00 %	6,00 – 7,00 %	7,00 – 7,50 %
	> 50 % gewerblicher Anteil	4,50 – 5,50 %	5,50 – 6,50 %	6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %
Spezial-immobilien (z. B.)	Hotelanlage		7,00 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
	Sportanlage		6,75 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %	8,50 – 9,50 %
	Restaurant		7,00 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
	Seniorenresidenz		7,00 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
	Privatkliniken		7,00 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
Land- und forstwirtschaftliche Objekte		2,00 – 2,50 %	2,50 – 3,00 %	3,50 – 4,00 %	

Abbildung 16: Erfahrungssätze für den Liegenschaftszinssatz¹⁷⁶

4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet nach der „klassischen Ansicht“, welches auch in der ÖNORM B 1802 unter Punkt 5.4 zum Ausdruck kommt, Anwendung, wenn die Eigennutzung sowie technische Aspekte (z.B. Bausubstanz, Wiederbeschaffungskosten) für die Liegenschaft im Vordergrund stehen. Man kann sagen, dass sich der potentielle Erwerber mit der Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie beschäftigt, daher sind die Sachwerte, Gestehungskosten und der „Reproduktionswert“ wichtig.¹⁷⁷

Nach diesen Grundsätzen kommt dieses Verfahren für Immobilien in Frage, wo es keine geeigneten Vergleichsmieten oder Pachtentgelte gibt und daher das Ertragswertverfahren nicht mehr geeignet erscheint. Das sind Liegenschaften wie etwa Einfamilienhäuser, aber auch Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude, auch Spezialimmobilien¹⁷⁸

Der eigentliche zu ermittelnde Liegenschaftswert besteht im Sachwertverfahren aus drei wichtigen, allerdings unabhängig voneinander zu berechnenden

¹⁷⁶ Bienert & Funk, 2009, S.368

¹⁷⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁷⁸ Vgl. Kranewitter, 2012

Komponenten:¹⁷⁹ Zum einen der „gebundene“ **Bodenwert** (näheres in Kapitel 4.2.3), der **Bauwert** (Wert der baulichen Anlagen) und der **Wert sonstiger Anlagen** (Außenanlagen, besondere Ausstattungen, Einrichtungen etc.).¹⁸⁰ Die Summe aus den einzelnen Bestandteilen ergibt dann den sogenannten Sachwert.

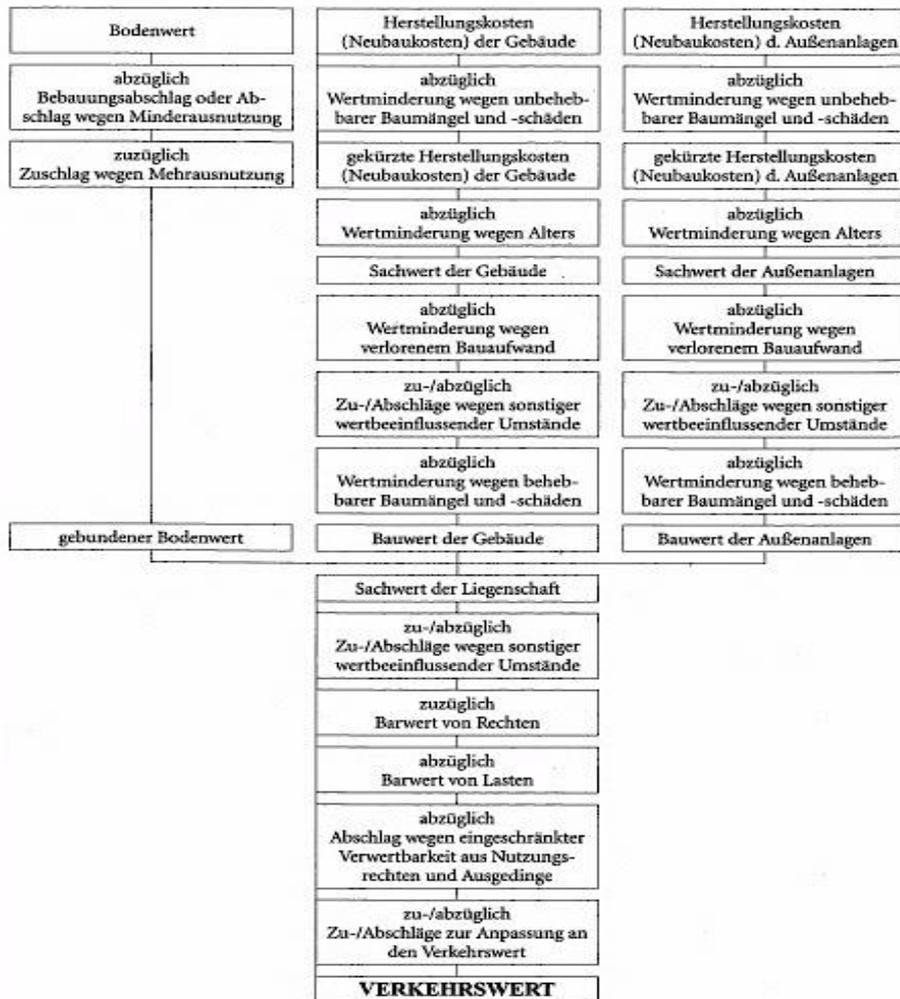


Abbildung 17: Ablaufschema Sachwertverfahren¹⁸¹

¹⁷⁹ Vgl. Kranewitter, 2012

¹⁸⁰ Vgl. Kranewitter, 2012

¹⁸¹ Kranewitter, 2010, S.84

4.3.1 Rechtsvorschriften und Bewertungsregeln

Die Rechtsvorschriften sind ebenfalls wie im Vergleichswertverfahren normiert im LBG und der ÖNORM B 1802 vorzufinden. Diese Übersicht soll einen Überblick verschaffen und auf die kleinen Unterschiede hinweisen:¹⁸²

Sachwertverfahren - Regelungsvergleich	
LBG	ÖNORM B 1802
§6 Sachwertverfahren	5.4 Sachwertverfahren
(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).	5.4.1 Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.
(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.	5.4.2 Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach den Erfahrungswerten zu bestimmen.
(3) Der Bauwert ist die Summe der Wert baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. So sind Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.	5.4.3.1 Der Neubauwert von Objekten ist aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten. 5.4.3.2 Wertminderung infolge Alters: Diese Wertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer gemäß 5.3.5 zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer

¹⁸² Seiser & Kainz, 2011, S.458

	<p>gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden.</p> <p>5.4.3.3 Wertminderung infolge Mängels, Schäden oder rückgestauten Reperaturbedarfs: Diese Wertminderung ist nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen- Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.</p> <p>5.4.3.4 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands: der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z.B durch unwirtschaftlichen Aufbau aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungswerten zu bestimmen.</p> <p>5.4.4 Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör: Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.</p>
--	--

Tabelle 12: Rechtsnormen zum Sachwertverfahren¹⁸³

4.3.2 Anwendungsfälle

Wie bereits in Kapitel 4.2 erwähnt, gibt es neben Liegenschaften, wo die Eigennutzung und die Wiederbeschaffungskosten von essentieller Bedeutung für den Erwerber sind, und auch das Ertragswertverfahren nicht in Frage kommt wegen mangelhafter und unzureichenden Vergleichsmieten, auch einen „differenzierten Anwendungsfall“. Sieht man nämlich von den Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern ab, so sind die Spezialimmobilienarten (Tabelle 13), wie Krankenhäuser, Hotels, Altersheime eigentlich ein klassisches Beispiel für die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Auch das Argument der „Eigennutzung“ ist

¹⁸³ eigene Darstellung in: Anl. an Seiser & Kainz, 2011, S.459

heutzutage etwas wagen formuliert, denn es werden durchaus auch typische Renditeobjekte eigengenutzt. (z.B. Eigentümer mit Gewinnerzielungsabsicht) Es ist auch zunehmend der Trend festzustellen, dass beide Verfahren gleichzeitig angewendet werden, d.h. ein Ertragswert steht dem Sachwert gegenüber und wird „verglichen“. Das gilt vor allem in Situationen, wo ein potentieller Erwerber die Entscheidung treffen muss, ob er ein Büro selbst errichten soll oder sich doch in einem Bestandsgebäude einmieten sollte.¹⁸⁴

Man kann also einen Schluss daraus ziehen, dass das Sachwertverfahren heutzutage differenzierter betrachtet werden muss und das Sachwertverfahren sicherlich etwas eingeschränkter in seinem Anwendungsbereich gesehen werden muss. Ein potentieller Investor wird kein ertrageiches Objekt errichten, dessen Ertragswert geringer als die Herstellungskosten ist. Dieser Umstand ist auch der Grund, dass beide Verfahren parallel laufen sollten oder das Sachwertverfahren zur „*Abstützung und Kontrolle im Ertragswertverfahren*“¹⁸⁵ dienen soll.

Anwendung von sachwertorientierten Bewertungsverfahren	
Uneingeschränkt	Eingeschränkt
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> • Luxusimmobilien • Schlösser und Burgen • Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien • Gewerbe- und Industrieobjekte • kirchliche u.a. karitative Liegenschaften

Tabelle 13: Anwendungsfälle Sachwertverfahren¹⁸⁶

4.3.3 gebundener Bodenwert

Zum Unterschied zum Ertragswert, welches zweisträngig aufgebaut ist (Bodenwert + Gebäudewert), ist das Sachwertverfahren dreisträngig. Es muss in erster Linie der Bodenwert ermittelt werden, der Sachwert der baulichen Anlage und der Sachwert sonstiger Anlagen. Letzteres schließt vor allem die Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen (Kapitel 4.2.7) mit ein.¹⁸⁷

¹⁸⁴ Vgl. Seiser & Kainz, 2011,

¹⁸⁵ Seiser & Kainz, 2011, S.457

¹⁸⁶ eigene Darstellung in Anlehnung an Bienert & Funk 2009, S. 271

¹⁸⁷ Vgl. Kleiber, 2010

Der Bodenwert wird im Sachwertverfahren durch Vergleichswerte ermittelt und so behandelt als ob das Grundstück unbebaut wäre. Zur Ergebnisermittlung werden die im Vergleichswertverfahren beschriebenen Anhaltspunkte angewendet. Es werden somit Kaufpreise von vergleichbaren unbebauten und bestockten Liegenschaften in einer ausreichenden Anzahl herangezogen und gegenüber gestellt. Allerdings muss beachtet werden, dass der Bodenwert stark beeinflusst werden kann, falls das Maß der Bebauung die Ausnutzbarkeit der Liegenschaft einschränkt.¹⁸⁸

Interessant und absolut nachvollziehbar ist die Ansicht des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungs Akademie. Diese haben sich mit dem Thema des gebundenen Bodenwertes beschäftigt und haben Empfehlungen für die Bewertungspraxis kundgetan. Dadurch, dass sich der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft von Vergleichswerten unbebauter Liegenschaften ableitet, besteht die Gefahr, dass der Bodenwert als eigene Marktgröße untergeht. Der Verkehrswert betrachtet die Gesamtheit der Liegenschaft und es ist deshalb ausgeschlossen einen reinen Verkehrswert des Bodens bebauter Liegenschaften zu ermitteln. Somit ist die Ermittlung eines Bebauungsabschlages in der Vergleichswertmethode mit Vorsicht zu genießen. Hier lauten die Empfehlungen eindeutig, den Bodenwertabschlag im Zuge der Marktanpassung nach §7 LBG zu berücksichtigen, nachdem die Liegenschaft genau geprüft wurde auf sowohl bautechnischer als auch baurechtlicher Hinsicht. Dazu sind fundierte und detaillierte Aussagen des Gutachters notwendig.¹⁸⁹

Bei der Bodenwertermittlung im Zuge des Sachwertverfahrens werden die *„Auswirkungen einer bestehenden Bebauung nicht generell, sondern nach Lage des konkreten Einzelfalls berücksichtigt“*.¹⁹⁰

Es wird daher von folgenden Rechtsvorschriften ausgegangen:

Die nach dem LBG (§6 Abs. 2) geforderte Berücksichtigung der Wertänderungen die sich aus der Bebauung oder Bestockung ergeben	Mit der Bestimmung der ÖNORM B 1802, Pkt. 5.4.2, wonach der gebundenen Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung anzusetzen ist.
---	--

Tabelle 14: Rechtsvorschrift zum Bebauungsabschlag¹⁹¹

¹⁸⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009

¹⁸⁹ Der Sachverständige, Heft 3/2013

¹⁹⁰ Seiser & Kainz, 2011, S.465

Dieses Phänomen ist unter den Begriffen Minder- bzw. Mehrausnutzung zu erklären, d.h. bei einer Liegenschaft, die das Maß der erlaubten Nutzung durch die baurechtlichen Vorschriften nicht zur Gänze ausschöpft, muss eine Wertminderung bzw. ein sogenannter „Bebauungsabschlag“ eingerechnet werden. Bei einer bereits bebauten Liegenschaft kann die Art der Bebauung nicht mehr frei bestimmt werden. Hingegen wirkt sich eine Minderausnutzung in Form eines Bebauungsabschlags nur dann aus, wenn beim Bauwerk kein Zubau oder keine Aufstockung mehr möglich ist.¹⁹²

Der zur Geltung kommende Bebauungsabschlag entspricht dem durch die Bebauung und durch das Alter des Gebäudes geminderten Ertrag. Die Dauer der Minderausnutzung errechnet sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, bei einer verkürzten oder geringen Restnutzungsdauer wird der Bodenwert minimal beeinflusst hingegen bei einer langen Restnutzungsdauer stark gemindert. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass die Restnutzungsdauer von Gebäuden mit weniger als 20 Jahren den Bodenwert nicht vermindern. Die Objektgröße spielt allerdings auch eine Rolle, da Bauwerke mit nur einem Geschoss leichter abzureisen sind als Gebäude mit mehreren Geschossebenen. Hier sind die Abrisskosten um einiges höher anzusetzen.¹⁹³

Der gebundene Bodenwert wird folgendermaßen ermittelt:

Bodenwert des unbebauten Grundstücks - <u>Bebauungsabschlag (Minderausnutzung, Alter, Größe etc.)</u> = gebundener Bodenwert
--

Tabelle 15: gebundene Bodenwertermittlung¹⁹⁴

Im Falle einer Mehrausnutzung wird mit einem Zuschlag gerechnet, da die gegenwärtige Bebauung über das Maß der zulässigen Nutzung hinausgeht und einen höheren Bodenwert darstellt als ein Vergleichsgrundstück.¹⁹⁵

Wie der Bebauungsabschlag bei einer Minderausnutzung berechnet wird, ist in folgendem Beispiel ersichtlich bzw. kann folgende Formel herausgearbeitet werden:¹⁹⁶

¹⁹¹ Seiser & Kainz, 2011, S.465

¹⁹² Vgl. Kranewitter, 2010

¹⁹³ Vgl. Kranewitter, 2010

¹⁹⁴ Kranewitter, 2010, S. 56

¹⁹⁵ Vgl. Kranewitter 2010

$\frac{\text{Ertragsminderung} \times \text{Restnutzungsdauer des Gebäudes}}{100}$
<p>Beispiel: Aufgrund des Bebauungsplans sind drei Geschosse zulässig. Das Grundstück ist allerdings nur mit einem zweigeschossigen Gebäude verbaut, welches aus bautechnischen Gründen nicht aufgestockt werden kann. Der Minderertrag gegenüber der zulässigen Bebauung beträgt daher 33%. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 50 Jahre.</p> <p>Berechnung:</p> $\frac{33 \times 50}{100} = 16,5$ <p>Der Bodenwert ist mit einem Bebauungsabschlag von 16,5% zu vermindern.</p>

Tabelle 16: Berechnung des Bebauungsabschlages¹⁹⁷

An dieser Stelle ist noch hinzuzufügen, dass eine Minderausnutzung nicht immer direkt einen Abschlag begründen muss, sondern in manchen speziellen Fällen sogar einen Vorteil darstellt. Im Luxussegment oder in sehr guten Lagen bedeutet eine Minderausnutzung für den Käufer eine Möglichkeit der Projektentwicklung und Raum für Aus- oder Zubauten. Auch im Bereich von Einfamilienwohnhausbauten rückt die Problematik der Minderausnutzung in den Hintergrund, da individuelle Faktoren wie Ruhe, Sonneneinstrahlung, Lage mehr ins Gewicht fallen, als wertmindernde Ansätze aufgrund von Minderausnutzung. Man kann also sagen, dass der Bebauungsabschlag nicht leicht zu rechtfertigen ist und vor allem „merkantile Wertkomponenten“ immer wichtiger werden.¹⁹⁸

Die unten angeführte Abbildung entspricht den Erfahrungswerten von Sachverständigen:

¹⁹⁶ Kranewitter 2010, S. 57

¹⁹⁷ Kranewitter 2010, S. 57

¹⁹⁸ der Sachverständige, Heft 3/2013

bei einem Minderertrag bis zu ...%	bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von									
	0-10 Jahren	11-20 Jahren	21-30 Jahren	31-40 Jahren	41-50 Jahren	51-60 Jahren	61-70 Jahren	71-80 Jahren	81-90 Jahren	91-100 Jahren
	in %									
5	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75
10	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
15	0,75	2,25	3,75	5,25	6,75	8,25	9,75	11,25	12,75	14,25
20	1,00	3,00	5,00	7,00	9,00	11,00	13,00	15,00	17,00	19,00
25	1,25	3,75	6,25	8,75	11,25	13,75	16,25	18,75	21,25	23,75
30	1,50	4,50	7,50	10,50	13,50	16,50	19,50	22,50	25,50	28,50
35	1,75	5,25	8,75	12,25	15,75	19,25	22,75	26,25	29,75	33,25
40	2,00	6,00	10,00	14,00	18,00	22,00	26,00	30,00	34,00	38,00
45	2,25	6,75	11,25	15,75	20,25	24,75	29,25	33,75	38,25	42,75
50	2,50	7,50	12,50	17,50	22,50	27,50	32,50	37,50	42,50	47,50
55	2,75	8,25	13,75	19,25	24,75	30,25	35,75	41,25	46,75	52,25
60	3,00	9,00	15,00	21,00	27,00	33,00	39,00	45,00	51,00	57,00
65	3,25	9,75	16,25	22,75	29,25	35,75	42,25	48,75	55,25	61,75
70	3,50	10,50	17,50	24,50	31,50	38,50	45,50	52,50	59,50	66,50
75	3,75	11,25	18,75	26,25	33,75	41,25	48,75	56,25	63,75	71,25
80	4,00	12,00	20,00	28,00	36,00	44,00	52,00	60,00	68,00	76,00
85	4,25	12,75	21,25	29,75	38,25	46,75	55,25	63,75	72,25	80,75
90	4,50	13,50	22,50	31,50	40,50	49,50	58,50	67,50	76,50	85,50
95	4,75	14,25	23,75	33,25	42,75	52,25	61,75	71,25	80,75	90,25
100	5,00	15,00	25,00	35,00	45,00	55,00	65,00	75,00	85,00	95,00

Abbildung 18: Ab- und Zuschläge wegen Minderausnutzung¹⁹⁹

4.3.4 Gewöhnliche Herstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlage ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten (inklusive Baunebenkosten und Honorare).²⁰⁰ Darunter versteht man **fiktive Kostenbestandteile, deren Preisbasis zum Bewertungsstichtag** ermittelt werden müssen. Es handelt sich um Neubaukosten und nicht um Reproduktionskosten, die bei einer Wiedererrichtung eines Bauwerks einzuholen wären. Die stichtagsbezogene technische Entwicklung steht daher im Vordergrund. Die gewöhnlichen Herstellungskosten sind von objektiven Einflussgrößen geprägt und anhand durchschnittlicher Herstellungskosten gemessen, bei denen es sich um keine Freundschafts- oder Spezialpreise handelt.²⁰¹

„Die ÖNORM B 1802 bezeichnet den Ausgangswert nicht als Herstellungswert, sondern als Neubauwert, der aus den gewöhnlichen Herstellungskosten (je Bezugseinheit) durch Vervielfachung zu ermitteln ist.“²⁰²²⁰³

Für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes bieten sich de facto drei unterschiedliche Methoden.²⁰⁴

¹⁹⁹ Kranewitter, 2010, S.58

²⁰⁰ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

²⁰¹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

²⁰² Seiser & Kainz, 2011, S.472

²⁰³ §22 Abs.2 ImmoWertV

²⁰⁴ Bienert & Funk, 2009, S.276 ff.

1. nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten
2. nach einer in Gewerken gegliederten Kostenschätzung
3. nach den Normalherstellungskosten auf Basis von Erfahrungssätzen

In der Praxis werden die Herstellungskosten meist nach der dritten Variante abgeleitet. Für diese Kosten gibt es in Deutschland publizierte Kostentabellen bzw. detaillierte Aufstellungen mit „Benchmarks“ vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, die für die Bewertung von Sachverständigen verwendet werden. In jenen Kostenaufstellungen sind die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer miteinberechnet. Für Österreich bzw. für nationale Verwendung müssen die Nebenkosten und auf alle Fälle die unterschiedliche Umsatzsteuer neu berechnet werden und an den nationalen Gegebenheiten angepasst werden. Weiters können auch die Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammer verwendet werden (BKI). Auch diese Sammlung entstand in Deutschland, hierzu gibt es jedoch regionale Anpassungsfaktoren, die eine erleichterte Umrechnung ermöglichen sollen.²⁰⁵

Region	Teilregion	Faktoren	
		2007	2008
Österreich		1,000	1,000
Burgenland	Nordburgenland	0,959	0,939
	Mittelburgenland	0,866	0,881
	Südburgenland	0,916	0,924
Kärnten	Unterkärnten	0,859	0,844
	Klagenfurt-Villach	1,009	1,013
	Oberkärnten	0,959	0,949
Oberösterreich	Innviertel	0,952	0,923
	Mühlviertel	0,944	0,976
	Linz-Wels	1,051	1,059
	Steyr-Kirchdorf	1,009	1,002
	Traunviertel	1,051	1,041
Niederösterreich	Waldviertel	0,887	0,907
	Weinviertel	0,938	0,975
	Wiener Umland, Nordteil	1,045	1,031
	Wiener Umland, Südteil	1,030	1,045
	Mostviertel-Eisenwurzen	0,895	0,911
	Niederösterreich Süd	0,944	0,943
Salzburg	St.Pölten	0,952	0,925
	Salzburg und Umgebung	1,166	1,170
	Pinzgau-Pongau	1,109	1,118
Steiermark	Lungau	1,066	1,048
	Bezirk Liezen	0,887	0,859
	Westliche Obersteiermark	0,987	1,004
	Östliche Obersteiermark	0,966	0,967
	West- und Südsteiermark	0,900	0,940
	Graz	1,045	1,046
Tirol	Oststeiermark	0,944	0,962
	Osttirol	1,024	0,989
	Tiroler Unterland	0,995	0,965
	Innsbruck	1,059	1,060
Vorarlberg	Tiroler Oberland	0,981	0,985
	Außerfern	1,030	1,037
	Rheintal-Bodenseegebiet	1,230	1,225
Wien	Bludenz-Bregenzer Wald	1,252	1,271
	Wien	1,094	1,081

Abbildung 19: Regionalfaktoren BKI 2007/08²⁰⁶

²⁰⁵ Vgl. Ross-Brachmann, 2012 in Verbindung mit Seiser & Kainz, 2011 S.475 ff.

²⁰⁶ Seiser & Kainz, 2011, S.477

Für eine exakte Herleitung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage gibt es folgende Einflussfaktoren zu beachten:²⁰⁷

- Bezugsgrösse (m², m³, Bezugseinheit)
- zeitnahe Stichtag der Vergleichskosten derselben Immobiliengattung (NHK 2010)
- Anpassung der landesdurchschnittswerte an die Region, Ortgröße, Baujahr Ausführung und ggf. Raumhöhen
- Erfassung von Baunebenkosten
- Anpassung der Vergleichspreise über Baupreisindexzahl

In Fachkreisen wird nach wie vor sowohl das Kubikmeterverfahren als auch das Quadratmeterverfahren verwendet, dabei wird die Bezugseinheit (NGF, BGF), die vorher genau festzustellen ist, „mit „normalisierten, durchschnittlichen Preisen“²⁰⁸ je Bezugseinheit vervielfacht. Danach müssen diese über den stichtagsbezogenen Baupreisindex, der von der STATISTIK AUSTRIA erhoben wird, angepasst werden. Dazu ein illustratives Beispiel:

Indexierung mit Baupreisindex 2005 für Wohnhaus- und Siedlungsbau	
Baukosten 3.Quartal 2007:	250.000 EUR
Baupreisindex 3.Quartal 2007:	107,7
Baupreisindex 1.Quartal 2010:	115,9
→ Steigerung: 8,2	
$\frac{8,2 \times 115,9}{107,7}$	= Aufwertung um 7,6% = 250.000 x 1,076 = 269.000 EUR

Tabelle 17: Beispiel zum Baupreisindex²⁰⁹

Auf die Bezugseinheiten wie etwa die Nettogrundfläche, Bruttogrundfläche, umbauter Raum wird an dieser Stelle nicht eingegangen und ist gegebenenfalls in der ÖNORM B 1800 nachzulesen.²¹⁰ Allerdings ist es von Vorteil den Bauwert sowohl nach dem Rauminhalt als auch nach der Nutzfläche zu rechnen, da es einen gewissen Kontrolleffekt hat. Die NHK 2010 Sammlungen beziehen sich immer auf die BGF,

²⁰⁷ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²⁰⁸ Bienert & Funk, 2009, S.204

²⁰⁹ Kranewitter 2010, S. 69

²¹⁰ ÖNORM B 1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten

während die BKI beide Bezugseinheiten abbildet und der Bewerter so freier agieren kann.

In Wien betragen die NHK 2010 für Geschäfts und Wohngeschosse derzeit 1.759 EUR/ NFL oder 400 EUR/m³ Rauminhalt inklusive Umsatzsteuer (in D 19%).²¹¹ (inklusive Außenanlage, ausgebaute Dachgeschosse und BNK). Interessant ist die Tatsache, dass bei Geschoss-Wohnbauten die Normalherstellkosten ansteigen, *„wenn die Geschosshöhen abnehmen, die Haustiefe abnimmt, kein Kellergeschoss vorhanden ist, die Wohnungsgrößen abnehmen, der Dachraum ausgebaut ist oder die Anzahl der Geschosse zunimmt.“*²¹²

4.3.5 Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK). Soweit diese nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, was laut NHK 2012 auch der Fall ist, sind diese in einem prozentualen Ansatz anzugeben und den Herstellungskosten hinzuzurechnen. Die BNK umfassen Kosten bei der Planung, Durchführung und Überwachung einer Baumaßnahme, Kosten die vertraglich vereinbart werden sowie Kosten für Prüfungen und Genehmigungen und Finanzierung (Zwischenfinanzierung).²¹³ Die BNK nehmen bei steigenden Herstellungskosten ab, da Planungsleistungen oder behördliche Genehmigungen nicht in linearem Zusammenhang stehen.²¹⁴ Einfach ausgedrückt heißt dies, dass nicht alle Baunebenkosten von der Höhe des Herstellungswertes abhängig sind.

Die Erfahrungswerte von den Baunebenkosten betragen zwischen 8 und 22%²¹⁵ der Bauwerkskosten. Zu den Bauwerkskosten zählen laut ÖNORM B 1801 die Kostenpunkte Rohbau, Technik und Ausbau. Auch in der NHK 2010 Sammlung aus Deutschland findet man detaillierte Prozentansätze.²¹⁶

²¹¹ NHK Österreich 2010 in Anlehnung an Seiser & Kainz, 2012 S.1068

²¹² Seiser & Kainz, 2011, S.478

²¹³ Vgl. teilweise §22 (2), ImmoWertV

²¹⁴ Vgl. Bienert & Funk, 2009

²¹⁵ Bienert & Funk, 2009, S.282 i.V mit Kleiber, 2010, S.1846 ff.

²¹⁶ Vgl. Bienert & Funk, 2009

Kostendaten	Abk.	100 %			GEK Gesamtkosten
		BWK Bauwerkskosten	BAK Baukosten	ERK Errichtungskosten	
0 Grund	GRD				
1 Aufschließung	AUF				
2 Bauwerk-Rohbau	BWR				
3 Bauwerk-Technik	BWT				
4 Bauwerk-Ausbau	BWA				
5 Einrichtung	EIR				
6 Außenanlagen	AAN				
7 Planungsleistungen	PLL				
8 Nebenleistungen	NEL				
9 Reserven	RES				

Abbildung 12: ÖNORM B 1801 - Kostengruppen²¹⁷

4.3.6 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen außerhalb der Bauwerke auf dem Grundstück, einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen oder nicht öffentlichen Erschließungsanlagen, inkl. einer Oberflächengestaltung des Grundstücks.²¹⁸ Man kann zwischen baulichen und nicht baulichen Anlagen unterscheiden.²¹⁹

Bauliche Anlagen:
<ul style="list-style-type: none"> • Entwässerungs- und Versorgungsanlagen auf dem Grundstück vom Hausanschluss bis an die Grundstücksgrenze • andere Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude wie Versickerungsanlagen, Kleinkläranlagen, Brunnen, Zapfstellen usw. • Befestigungen für Privatstrassen, Höfe und Stellplätze, Terrassen usw. • Freitreppen, Stützmauern, Flaggenmaste, Wäschepfähle usw. • Müll- und Abfallbehälter, Fahrradständer usw.
Nicht bauliche Anlagen:
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwendige Bepflanzung in Gartenanlagen/Anpflanzungen • Parks und sonstige Grünanlagen und –flächen

Tabelle 18: Arten von Außenanlagen²²⁰

Die Ermittlung der Wertansätze für Außenanlagen erfolgt in erster Linie anhand von Erfahrungssätzen des Gutachters. Dies kann beispielsweise durch einen prozentuellen Zuschlag auf Basis des Herstellungswertes des Gebäudes erfolgen. Eine detaillierte Bewertung anhand der gewöhnlichen Herstellungskosten ist eher

²¹⁷ Auszug aus der ÖNORM B 1801

²¹⁸ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

²¹⁹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²²⁰ eigene Darstellung in Anl. an Ross-Brachmann, 2012, S.196 und Bienert & Funk, 2009, S.282

unüblich.²²¹ „Generell gilt die Regel, dass bei einer höheren realisierten Grundflächenzahl geringere prozentuelle Bezüge resultieren.“²²²

Folgende Erfahrungssätze sind in der Praxis relevant:²²³

Bauliche Außenanlagen	
Art/Umfang	Erfahrungssatz
Einfachst	0%
Einfach	1% - 2%
Mittel	3% - 4%
gehoben	5% - 6%
	des Gebäudewertes

Tabelle 19: Erfahrungssätze Außenanlagen I²²⁴

Nicht bauliche Außenanlagen (% Gebäudewertes)	Gestaltungsgrün	Schutzgrün
1. Übliches, einfaches bis durchschnittliches Gestaltungsgrün	- 0,75	---
2. überdurchschnittliches Gestaltungsgrün und einfaches Schutzgrün	0,75 – 1,5	0,5 – 1,0
3. großzügiges, parkähnliches Grün und aufwendiges Schutzgrün	1,5 – 2,5	1,0 – 2,0
4. großzügiges, parkähnliches Grün mit Zierteichen oder Biotopen, aufwendiges Schutzgrün	2,5 – 4,0	1,0 – 2,0

Tabelle 20: Erfahrungssätze Außenanlagen II²²⁵

Die Wertminderung wegen Alters bei Außenanlagen ist nach den gleichen Prinzipien zu bewerten, wie sie auch für Gebäude verwendet werden (siehe Kapitel 4.3.8). Meistens wird die lineare Wertminderung verwendet. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) sind von denen eines Gebäudes zu trennen und etwaige Schäden bzw. Mängel müssen auch berücksichtigt werden. Dabei gilt, dass die GND nicht länger sein darf als das eines Gebäudes und mit maximal 50 Jahren begrenzt werden sollte.²²⁶

²²¹ Vgl. Bienert und Funk, 2009

²²² Bienert & Funk, 2009, S.283

²²³ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²²⁴ eigene Darstellung in Anl. an Seiser & Kainz, 2012, S.571

²²⁵ eigene Darstellung in Anl. an Seiser & Kainz, 2012, S.573

²²⁶ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

Falls die Außenanlagen nicht über die gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden und auch nicht vom Bodenwert miterfasst werden, sind auch hier Erfahrungssätze der Gutachter in Betracht zu ziehen.²²⁷

4.3.7 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Wie im Zusammenhang mit den Außenanlagen müssen auch die besonderen Betriebseinrichtungen und Bauteile quantifiziert werden. Grundsätzlich können dabei zwei Formen berücksichtigt werden. Diese umfassen die pauschale und prozentuale (bezogen auf den altersgeminderten Herstellungswert) Wertangaben sowie Erfahrungssätze. Zu diesen Bauteilen und Einrichtungen zählen etwa Solaranlagen, Kälte- und Entsorgungsanlagen, Automationssysteme etc. Die Literatur schlägt eine Bewertung besonderer Bauteile und Betriebseinrichtungen mit Hilfe von Kostenaufstellungen verschiedener Hersteller vor.²²⁸

4.3.8 Wertminderung wegen Alters

Jede Immobilie unterliegt, auch bei laufender und sorgfältiger Instandhaltung, durch die zeitliche bedingte Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr. Diese Wertminderung im Laufe der Jahre ist nicht nur technischer Natur, sondern insbesondere auch durch wirtschaftliche Alterung bedingt. In diesem Zusammenhang kann man zwischen der technischen und wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) unterscheiden.²²⁹

Die technische Lebensdauer ist abhängig von der Qualität des Baumaterials, aus dem das Gebäude besteht. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der Gesamtnutzungsdauer dar. Diese Rohbauteile besitzen im allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Teile (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen) werden entsprechend der zu erwartenden GND des Gebäudes zum Teil mehrmals im Zuge einer Instandhaltung ausgewechselt. Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig ausgewechselt, ist der technischen Nutzungsdauer theoretisch keine Grenzen mehr gesetzt. Praktisch ist die technische GND zum einen von dem verwendeten Baumaterial und zum anderen von dem Ausmaß der jeweiligen

²²⁷ Vgl. §21,3 ImmoWertV in Verb. mit §22 und §23

²²⁸ Vgl. Bienert & Funk, 2009

²²⁹ Vgl. Bienert & Funk, 2009

Instandhaltungsarbeiten abhängig. Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung haben massive Einfamilienhäuser eine Lebensdauer von ca. 100 Jahren. Bauwerke, die unter Denkmalschutz stehen, werden hingegen bereits über Jahrhunderte erhalten.²³⁰

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer bezeichnet jene Zeitspanne, in der ein Gebäude auch wirklich wirtschaftlich nutzungsfähig ist, d.h die marktliche Verwertbarkeit des Gebäudes steht im Vordergrund. Bei gewerblich genutzten Gebäuden wird die allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer im wesentlichen von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden Branche bestimmt. Man kann also allgemein behaupten, dass in den letzten Jahren die wirtschaftliche Nutzungsdauer durch diverse Nutzer spezifischen Erfordernissen drastisch vermindert wurde und ohne einer umfangreichen Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind. (→ energetische Erfordernisse) Die Gründe sind an dieser Stelle hier anzuführen:²³¹

- *unwirtschaftlicher Aufbau (Grundriss, geschosshöhe, Raumentiefe usw.)*
- *zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht entspricht*
- *zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*
- *technische und wirtschaftliche Entwicklung von Branchen (z.B Tankstellen, Kinos)*

Hieraus folgt, dass vom Gebäudeherstellungswert eine Absetzung wegen Alters vorgenommen werden muss. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes im Verhältnis zur Gesamtnutzungsdauer (GND). Nach der Auffassung der Literatur kann die RND eines Gebäudes aus der Differenz zwischen der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter (Baualter) des Gebäudes geschätzt werden.

„In der Praxis werden Erfahrungswerte zugrunde gelegt, die nach Nutzungsarten und Ausführungsstandards gegliedert sind.“²³²

²³⁰ Vgl. Kranewitter, 2010 in Verb. mit Bienert & Funk, 2009

²³¹ Kranewitter, 2009, S.74

²³² Bienert & Funk, 2009, S.288

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung – Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–80 50–70 60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–80 50–70
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–80 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	50–70

Abbildung 20: GND verschiedener Gebäudetypen I²³³

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	50–70
Tankstellen	10–20

Abbildung 21: GND verschiedener Gebäudetypen II²³⁴

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist im wesentlichen von folgenden Faktoren abhängig:²³⁵

- Bauart (Gebäudetype)
- Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe)
- Nutzung des Gebäudes

Damit wird in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die allgemeine wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigt.

Ist die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch besonders intensive Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben

²³³ Kranewitter, 2009, S.74

²³⁴ Kranewitter, 2009, S.75

²³⁵ Vgl. Kranewitter, 2009

unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so muss dies bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters durch die eine geänderte Restnutzungsdauer und die für die bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zum Ausdruck kommen. Die Gesamtnutzungsdauer bleibt unverändert, es ergibt sich aber ein fiktives Baujahr bzw. ein fiktives Alter. Rechnerisch ergibt sich damit bei der Verlängerung der Restnutzungsdauer ein späteres Baujahr (und vice versa bei der Verkürzung).²³⁶



Abbildung 22: Verkürzung der RND²³⁷



Abbildung 23: Verlängerung der RND²³⁸

In diesem Kontext muss man zwischen behebbaren und nicht behebbaren Schäden (tatsächliche Bauschäden) unterscheiden. Behebbarer, kleinere Schäden beeinflussen im allgemeinen nicht die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes. In diesen Fällen erfolgt ein wertmäßiger Abschlag wegen schlechten baulichen Zustandes. Bei nicht behebbaren Mängeln (Fundierungsmängel) bzw. Schäden (Berg-/Erschütterungsschäden) oder starken Instandhaltungsrückstaus kann die übliche Gesamtnutzungsdauer verkürzt werden. In diesen Fällen ist bei der Berechnung der Wertminderung wegen Alters von einem früheren (fiktiven) Baujahr auszugehen.²³⁹

Nach herrschender Meinung liegt es im Ermessen des Sachverständigen, nach welcher Methode die Alterswertminderung bzw. die Abschreibung im Sachwertverfahren berechnet wird. Das LBG sieht hier keine Regelungen vor, in der ÖNORM B 1802 werden ein paar Punkte festgelegt:

„Diese Wertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer gemäß 5.3.5 zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

²³⁶ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²³⁷ Bienert & Funk, 2009, S.293

²³⁸ Bienert & Funk, 2009, S.292

²³⁹ Vgl. Kranewitter, 2010 in Verbindung mit Seiser & Kainz, 2011 S.488ff.

*Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßigen zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden.*²⁴⁰

Unterschieden wird dabei unter anderem zwischen theoretisch-mathematischen Verfahren, die sich auf technische Gesichtspunkte stützen, und empirischen Verfahren, die auf Kaufpreisuntersuchungen von vergleichbaren Liegenschaften und Gebäuden gleichen Alters beruhen. Daraus lassen sich dann wirtschaftliche Wertminderungsfaktoren ableiten.²⁴¹ Hier ist anzumerken, dass in der Regel die mathematischen Methoden im Sachwertverfahren zur Anwendung kommen und somit auch nur diese in der vorliegenden Arbeit behandelt werden.²⁴² Folgende Verfahren zur Alterswertminderung werden in der Bewertungspraxis am Häufigsten angewandt:

Lineare Alterswertminderung

Bei der linearen Alterswertminderung bzw. Abschreibung wird der Gebäudenormalherstellungswert mit gleichen Jahresraten in der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gleichmäßig gemindert:

$$\text{Wertminderung(\%)} = \frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Abbildung 24: Wertminderung bei linearer Alterung²⁴³

Grundsätzlich würde sich bei dieser Vorgehensweise der alterswertgeminderte Herstellungswert durch die Multiplikation der Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor (AF) ergeben:²⁴⁴

$$AF = \frac{RND}{GND}$$

Abbildung 25: Alterswertminderungsfaktor

²⁴⁰ Seiser & Kainz, 2011, S.539

²⁴¹ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²⁴² Vgl. Kranewitter, 2010 und Seiser & Kainz, 2012

²⁴³ eigene Darstellung in Anlehnung an Bienert & Funk, 2009, S.295

²⁴⁴ Vgl. Seiser & Kainz, 2011, S.548

Parabolische Abschreibung

Die parabolische Abschreibung weist eine starke Progression auf. Die abzuschreibenden Beträge nehmen mit erhöhtem Alter zu. Am Ende der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich eine 100%-ige Wertminderung.

$$\text{Wertminderung}(\%) = \frac{A^2}{GND} \times 100$$

Abbildung 26: parabolische Wertminderung²⁴⁵

Progressive Wertminderung (nach Ross)

Die Ross'sche Alterswertminderungsformel arbeitet mit einer nicht-linearen Alterung. Die Wertminderungen sind zu Beginn der Nutzungsdauer des Gebäudes gering und nehmen mit steigendem Alter zu.

$$\text{Wertminderung}(\%) = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

Abbildung 27: Progressive Wertminderung nach Ross²⁴⁶

Ihre Anwendung wurde gerne wie folgt unterschieden:²⁴⁷

- *linear: bei schlechten baulichen Unterhalt und bei funktionsbedingt starker Abnutzung sowie bei aufwendiger (rasch alternden) Innenausstattung*
- *Ross: für entsprechend unterhaltene Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlicher Ausstattung*
- *Parabolisch: bei geringwertig ausgestatteten Gebäuden mittlerer Beanspruchung*

An dieser Stelle sei zu erwähnen, dass diese Anwendungsfälle nicht mehr zeitgemäß sind, und viele Kriterien als veraltet anzusehen sind. Die sowohl qualitativen als auch quantitativen Unterschiede der heutigen Bauteile fließen hier nicht mehr in die Berücksichtigung ein. Die zunehmend individuelle Ausstattung mit haustechnischen Anlagen, abgesehen von den wirtschaftlichen bestimmenden und flexibleren Nutzungszeiten, schränken die Nutzungsdauer stark ein. Das Erfordernis gewisse Martanpassungsabschläge im Sachwertverfahren vorzunehmen, sei einer der Gründe, die für die lineare Alterswertminderung sprechen.²⁴⁸

²⁴⁵ eigene Darstellung in Anlehnung an Kranewitter, 2010, S.79, wobei A= Gebäudealter

²⁴⁶ eigene Darstellung in Anlehnung an Bienert & Funk, 2009, S.295

²⁴⁷ Seiser & Kainz, 2011, S. 546

²⁴⁸ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

„Auch die EVS 2003 nennen im Anhang unter A 1.74 als Standardverfahren zwei Wertminderungsmethoden, die auf linearen Verlauf basieren“²⁴⁹

$$\text{Wertminderung}(\%) = \frac{A}{(A + RND)}$$

$$\text{Wertminderung}(\%) = \frac{(GND - RND)}{GND}$$

Abbildung 28: EVS Wertminderungsempfehlungen²⁵⁰

Nach diesen oben genannten Methoden gibt es noch eine Reihe weiterer Verfahren, allerdings würde das einer genaueren Betrachtung bedürfen und folglich den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

4.3.9 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Weist eine Konstruktion bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. Als erstes ist hier die „normale Abnutzung“ des Gebäudes zu nennen. Dieser Umstand wird mit der Berechnung der Alterswertminderung berücksichtigt. Gebäude, die durch eine mangelhafte bauliche Instandhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Substanzmängel in ihrem Wert stärker gemindert sind als dies in der Alterswertminderung erfasst werden kann, werden durch besondere Abschläge berücksichtigt, da es sich um über den normalen Verschleiß hinausgehende Schaden des Gebäudes handelt.

„Eine Wertminderung wegen Baumängel und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden“²⁵¹

Bevor es überhaupt zu entscheidenden Abschlägen kommen kann, muss zunächst aus Erklärungsgründen und Unterscheidungsmerkmalen zwischen Baumängel und Bauschaden unterschieden werden. **Baumängel** sind seit Beginn vorhanden und in diesem Kontext Fehler während und vor der Bauzeit, die auf unsachgemäße Ausführungen zurückgehen. Sie sind mangelhafte Bauausführungen wie in etwa fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte oder Feuchtigkeit, oder unzureichende Baustoffe bzw. mangelnde statische Festigkeit etc. Hier muss wie

²⁴⁹ Seiser & Kainz, 2011, S.547

²⁵⁰ eigene Darstellung in Anlehnung an Seiser & Kainz, 2011, S.548

²⁵¹ Seiser & Kainz, 2011, S.489 in Anlehnung an die WertR 2006

bereits erwähnt zwischen behebbaren und nicht behebbaren Mängel unterschieden werden. **Bauschäden** sind hingegen die Beeinträchtigung des Bauwerks als Mangelfolgeschaden eines Baumangels oder als Ergebnis äußerer Einwirkungen definiert. Dazu zählen in etwa Auswirkungen von Erschütterungs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden, Holzkrankungen oder Schwammbefall etc.²⁵²

Bei der Feststellung der Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, stehen dem Sachverständigen mehrere Ermittlungsmethoden zur Verfügung.²⁵³

1. *bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes abgezogen*
2. *bereits durch eine geminderte Restnutzungsdauer berücksichtigt*
3. *nach Erfahrungssätzen in Abzug gebracht oder*
4. *aufgrund der nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungstichtag zugrunde liegenden Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.*

Eine stark vernachlässigte Instandhaltung ist daher nach herrschender Meinung nicht zu subsumieren, da sie zu einer Verkürzung der RND führt. Insbesondere eine wiederholte Berücksichtigung wäre somit ein grober Fehler. An dieser Stelle sind für das Verfahren Nr. 3 nach Seiser & Kainz folgende Erfahrungssätze von Bedeutung:

Die Mittelwerte der Arbeitskategorien betragen in Prozenten der reinen Baukosten:	SV-Verband 01/2002	BKI 2008
Baumeisterarbeiten inkl Trockenbau und Estriche	55,6	51,4
Kunststein, Terrazzo, Steinmetz	0,9	1,5
Platten- und Fliesenleger	2,5	2,8
Zimmerer	4,5	3,7
Dach- und Schwarzdecker, inkl Spengler	3,3	3,8
Fenster mit Verglasung und Sonnenschutz	4,9	6,7
Türenherstellungen und Tischlerarbeiten	3,8	5,0
Böden und Bodenbeläge	2,7	2,1
Konstruktions- und Bauschlosserarbeiten	4,7	3,7
Malerei und Anstrich	1,6	2,4
Sanitär- und Lüftungsinstallation	5,9	5,9
Heizungsinstallation	4,0	5,7
Elektroinstallation	4,8	3,9
Sonstige Herstellungen	0,8	1,4
	100,0	100,0

Abbildung 29: Erfahrungssätze für Bauschäden²⁵⁴

²⁵² Vgl. Seiser & Kainz, 2011 in Verbindung mit Bienert & Funk, 2009

²⁵³ Bienert & Funk, 2009, S.305

²⁵⁴ Seiser & Kainz, 2011, S.494

Die oben angeführten Erfahrungssätze beziehen sich jeweils auf die Herstellungskosten in Prozent vH.

4.3.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Der Gebäudewert ergibt sich im Wesentlichen nach technischen Richtgrößen. Im Zuge einer Wertermittlung müssen aber auch wirtschaftliche Überlegungen mit in die Sachwertberechnung einfließen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftlichen Wertminderungen zu betrachten, die außerhalb der baulichen Beschaffenheit des Gebäudes ihren Ursprung haben. Eine Wertkorrektur ist in diesem Kontext nur dann vorzunehmen, wenn diese besonderen Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Gebäudewertes berücksichtigt worden sind. Auch an dieser Stelle muss der Sachverständige somit Redundanzen bei der Erfassung von inhaltlich, gleichen Sachverhalten an verschiedenen Stellen der Bewertung vermeiden.²⁵⁵

Abschläge können erfolgen bei:²⁵⁶

- verlorener Bauaufwand (10%, bei Gewerbeliegenschaften 15-20%)
- unorganischer Aufbau (%-Satz gemessen am Unterschiedsbetrag zwischen Normalbetrieb und tatsächlichen Betrieb)
- starke Zweckgebundenheit
- Beeinträchtigung durch Immissionen
- ungünstige Lageverhältnisse

Zuschläge können erfolgen bei:

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Einnahmen aus Reklame
- Denkmalschutz

Beispielhaft kann eine übermäßige Raumhöhe entweder aus einer betriebswirtschaftlich strukturellen Änderung der Branche oder aus einer inzwischen veralteten Bauweise resultieren. Gebäude mit übermäßigen und damit unwirtschaftlichen Raumhöhen können wertmindernde Umstände mit sich bringen.²⁵⁷

²⁵⁵ Vgl. Seiser & Kainz, 2011

²⁵⁶ Kranewitter, 2010, S.80 ff. in Verbindung mit Bienert & Funk 2009

²⁵⁷ Vgl. Bienert & Funk, 2009

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Sachwertverfahren zur Bewertung von selbstgenutzten Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. für Immobilien, wo keine Vergleichsmieten oder Pachtentgelte existieren, herangezogen wird. Bei dieser Bewertungsmethodik wird zunächst der Bodenwert über das Vergleichswertverfahren ermittelt, danach wird der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen mit einem fiktiven Kostenbetrag in Beziehung gesetzt. Also jene Kosten, die bei Neuerrichtung des Gebäudes zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müssten. (Normalherstellungskosten, BKI). Von diesem Herstellungswert werden dann Wertminderungen aufgrund des Alters und aufgrund wertbeeinflussender Merkmale abgezogen. Die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen, ergibt sich dann den Sachwert, eventuell bereinigt um Zu- und Abschläge aufgrund der Marktlage.

5. Der Beleihungswert

Das letzte Kapitel widmet sich dem Beleihungswert, da dieser heutzutage für Kreditinstitute einen immer höheren Stellenwert einnimmt. Im Einführungskapitel wurde bereits ausgeführt, dass Immobilieninvestitionen eine gute und relativ sichere Anlageform sind und dementsprechend auch sehr beliebt waren in den letzten Jahren vor allem nach der Finanzkrise. Auch wenn der Beleihungswert eher in Deutschland als in Österreich eine größere Rolle spielt, ist es nur eine Frage der Zeit bis die Wichtigkeit auch in Österreich Einzug findet.

Unter Beleihung wird die „Kreditgewährung auf Grundlage von Sicherheiten verstanden.“²⁵⁸ Dazu hat sich der Grundbesitz als beste Beleihungsgrundlage etabliert, da Grund und Boden nicht durch andere Werte oder Güter substituierbar sind und auf Grundstücken erbaute Gebäude langlebige Wirtschaftsgüter darstellen. Auch die Knappheit im Bezug auf den Grund und Boden zeichnet die Wertbeständigkeit der Grundstücke aus. „Der Beleihungswert ist dabei der Wert, der der Immobilie in ihrer Funktion als Sicherheit beigemessen wird.“²⁵⁹ Der große Unterschied zur Verkehrswertermittlung ist der Aspekt der Dauerhaftigkeit, die Berücksichtigung des erhöhten Sicherheitsfaktors und die Abseignung des Grundgedankens des „Stichtagswertes“. Hier steht die Kreditlaufzeit (länger als 20 Jahre) im Vordergrund und das Kreditinstitut hat nicht das Interesse eines stichtagsbezogenen Wertes, sondern eines dauerhaft besicherten Wertes.(=Vorsichtsprinzip) Diese Grafik sollte diesen Aspekt hervorheben:²⁶⁰

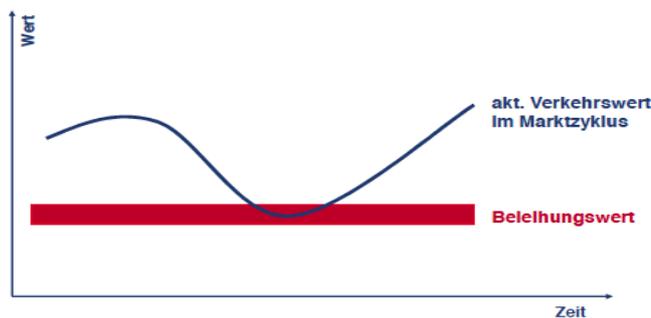


Abbildung 30: Wertermittlung einer Immobilie über einen Zeitraum²⁶¹

²⁵⁸ Ross-Brachmann, 2012, S.431

²⁵⁹ Ross Brachmann, 2012, S.431

²⁶⁰ Vgl. Ross-Brachmann, 2012

²⁶¹ Dipl.-Ing. Petronella Johs-Krasser, www.irg.at, Präsentationsunterlagen

5.1 Rechtliche Grundlagen

In Österreich sucht man vergebens nach rechtlichen Vorschriften, sowohl im LBG als auch in der ÖNORM B1802 findet man den Begriff des Beleihungswertes nicht. Lediglich im Bankwesengesetz (BWG) und in der Solvabilitäts-VO aus 2006 wird man fündig. Dazu ein Auszug:

„Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilie unter Berücksichtigung ihrer langfristig unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen.“²⁶²

International gesehen findet dieser Begriff schon mehr Bedeutung, wie beispielsweise bei der TEGoVA veröffentlichten EVS, dem Pfandbriefgesetz (§16) oder der deutschen Beleihungswert Verordnung (BelWertV). Hier ein Auszug:

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Beleihungswert

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen“²⁶³

²⁶² BWG, § 10, f, bb

²⁶³ BelWertV §3

5.2 Beleihungswertermittlung

Die Beleihungswertermittlung beruht auf dem 2-Säulen-Prinzip und ist methodisch gesehen ein arithmetisches Mittel aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren. Dies hat zu bedeuten, dass beide Verfahren parallel anzuwenden sind. Das grundlegende Prinzip ist ident, jedoch die Parameter, welche in das Bewertungsverfahren einfließen, werden hier besonders nach dem „Vorsichtsprinzip“ gestaltet. Dieses Vorsichtsprinzip grenzt das „subjektive Empfinden“ des Sachverständigen durch Mindestansätze ein. Diese Übersicht soll einen guten Überblick über die Unterschiede zwischen der Verkehrswertermittlung und der Beleihungswertermittlung aufzeigen.

Verkehrswert: Normative Vorgabe in Österreich: § 2 LBG	Beleihungswert: Normative Vorgabe BRD: BelWertV
Wertermittlungsverfahren: <ul style="list-style-type: none"> • Sachwertverfahren • Ertragswertverfahren • Vergleichswertverfahren • alle anerkr. Wertermittlungsverfahren 	Wertermittlungsverfahren: <ul style="list-style-type: none"> • Zwei Säulen Prinzip: • Sachwert (bei ETW's auch Vergleichswert) • Ertragswert
Eingangsgroößen:	Eingangsgroößen:
Sachwert: <ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert (im Marktzyklus) • aktueller Gebäudezeitwert 	Sachwert: <ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert (nachhaltig, ohne spekulative Wertkomponenten) • aktueller Gebäudezeitwert / . Sicherheitsabschlag
Ertragswert: <ul style="list-style-type: none"> • zum Bewertungsstichtag nachhaltiger Mietertrag • zeitlich begrenzte Mehr-/Mindererträge • angemessene Bewirtschaftungskosten • aktueller, objektspezifischer Liegenschaftszins 	Ertragswert: <ul style="list-style-type: none"> • Über langen Zeitraum nachhaltig erwirtschaftbarer Mietertrag, ohne Berücksichtigung zeitlich begrenzter Mehrerträge (Overrent) • Objektübliche Bewirtschaftungskosten (Einzelansatz) unter Einhaltung von Mindestsätzen • Ggf. Berücksichtigung des Modernisierungsriskos • nachhaltiger Kapitalisierungszinssatz aus langfristiger Marktwirkung (Mindestsätze) • Prüfung der Drittverwendungsmöglichkeit

Abbildung 31: Wertermittlungsmethodik²⁶⁴

Die Mindestkapitalisierungssätze, sowohl für die Bewirtschaftungskosten als auch für die Kapitalisierung sind in der BelWertV aufgezählt (§9 - §17 und Anhang 1,2,3).

Mindestansätze	
Verwaltung	Wohnungsbau: 200 - 275 EUR/WE Garagen: 25 – 50 EUR/ PP Gewerbe: 1% - 3% d. Rohertrages
Instandhaltung	Lager & Produktion mit Hrstk von 250-500/m2: 0,8% - 1,2%, absolute Untergrenze 2,50 EUR/m2 gewerbliche Objekte mit Hrstk ab 500/m2: 0,8% - 1,2%, absolute Untergrenze 2,50 EUR/m2

²⁶⁴ Dipl.-Ing. Petronella Johs-Krasser, www.irc.at, Präsentationsunterlagen

	Wohngebäude und gewerbliche Objekte mit Hrstk ab 1000/m ² : 0,5% - 1%, absolute Untergrenze 7,50 EUR/m ² hochwertige Büro- und Handelsobjekte mit Hrstk ab 2000/m ² : 0,4% - 1%, absolute Untergrenze 9 EUR/m ²
Mietausfallwagnis	Wohnungsbau: 2% Gewerbliche Objekte: 4% oder mehr
Kapitalisierung	Wohnungen: 5% - 8% Gewerbe: 6% - 7,5% Lagerhallen, Freizeitimmobilien, Produktion etc.: 6,5% - 9%

Tabelle 21: Mindestansätze bei der Beleihungswertermittlung²⁶⁵

Bei der Feststellung des Beleihungswertes, der wie schon eingangs erwähnt, die Dauerhaftigkeit im Vordergrund hat, muss dementsprechend auch ein Modernisierungsrisiko einfließen, um die festgestellte Ertragsfähigkeit **dauerhaft** zu sichern. Berechnungsbasis sind die Herstellungskosten, jeweils ohne Baunebenkosten und Außenanlagen.²⁶⁶

- *kein Modernisierungsrisiko: 0% - 0,3%*
- *geringeres Modernisierungsrisiko: 0,2% - 0,3%*
- *höheres Modernisierungsrisiko: 0,5% - 2%*
- *sehr hohes Modernisierungsrisiko: 0,75% - 3%*²⁶⁷

Betreffend der Restnutzungsdauern von einzelnen Immobilienobjekten, gibt es hier auch Richtwerte, die einzuhalten sind. Wie man aus den obigen Ansätzen nun entnehmen kann, so kann der Beleihungswert nur unter dem Verkehrswert liegen, da dieser durch *vorsichtiger Rahmenbedingungen* eingeschränkt wird.

In Österreich wird oft der Begriff „*Beleihungswert*“ und „*Beleihungsgrenze*“ verwendet, allerdings ist dieser strikt vom Beleihungswert zu trennen. Beide von der Bank verwendeten Begriffe sind verwirrend, denn in wissenschaftlicher Hinsicht haben diese nichts mit dem Beleihungswert zu tun, denn die Banken arbeiten mit Abschlägen vom Verkehrswert und beachten im Endeffekt das Grundprinzip des Beleihungswertes nicht. Die Beleihungswerte bewegen sich zwischen 80% bei Wohnimmobilien und 60% bei gewerblichen Objekten. In einigen Extremfällen, je

²⁶⁵ eigene Darstellung in Anlehnung an die BelWertV, Anhang 1-3

²⁶⁶ Ross-Brachmann, 2012

²⁶⁷ BelWertV, Anhang 1

nach Lage, Lasten oder Beschaffenheit des zu belehnenden Objektes, liegen diese Sätze auch weit drunter und können durchaus 0% betragen.²⁶⁸

²⁶⁸ DI Martin Roth, Vorlesung TU Wien

6. Stärken und Schwächen der normierten Verfahren

Die Verwendung der in Österreich normierten Wertermittlungsverfahren Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ist laut rechtlichen Vorschriften des LBG verhältnismäßig „liberal“ gehalten, denn der Gutachter hat theoretisch freie Wahl, nach welcher Methodik er den Verkehrswert berechnet. Er muss die Wahl des Bewertungsverfahrens plausibel darstellen können und erklären, warum er in dem speziellen Bewertungsfall gerade dieses Verfahren als das geeignetste erachtet. Dabei muss man jedoch berücksichtigen, dass alle drei Verfahren ihre „Problemzonen“ haben und sehr wohl einige Ungewissheiten unaufgeklärt bleiben.

Das **Vergleichswertverfahren** ist eindeutig das transparenteste Verfahren, da es sich direkt an der aktuellen Marktsituation orientiert. Das Hauptproblem des Verfahrens liegt jedoch am Erfüllungsgrad der materiellen und miteinander vergleichbaren Voraussetzungen. So müssen eine hinreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten, Vergleichsfaktoren, Preisindizes und Umrechnungskoeffizienten vorliegen, um einen möglichst realitätsnahen und qualitativen Marktpreis darstellen zu können. Bei unbebauten Grundstücken ist dies relativ problemlos, wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Hingegen bei bebauten Grundstücken sind Vergleichswerte nicht mehr so einfach zu finden, da jedes Bauwerk anders beschaffen ist und sich mit keinem anderen gleicht. Aufgrund dieser Tatsache ist durchaus legitim die Frage zu stellen, in wie weit es möglich ist, bei der Bodenwertermittlung Vergleichspreise unbebauter Grundstücke für bebaute Grundstücke heranzuziehen. Eine Lösung dafür ist die Schaffung einer höheren Transparenz durch eine ständige Aktualisierung und Erweiterung der Daten aus Gutachterausschüssen oder des Hauptverbandes beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständige. Auf jeden Fall ist man sich bei einer Meinung ganz klar: Um dies zu erreichen, bedarf es eines qualifizierten Personals und Materials, um diese Daten zu speichern und zu pflegen.

Das **Ertragswertverfahren** ist sehr beliebt bei Renditeobjekten bzw. bei Immobilien, deren ökonomischer Wert im Vordergrund steht. Grundlage dafür sind wie bereits erklärt, die nachhaltig, erzielbaren Erträge, die hauptsächlich an den

Mieten gemessen werden und die Unterstellung einer gleichmäßigen Marktentwicklung. Aber genau hier liegt das Problem des Ertragswertverfahrens, nämlich die Konzentration auf die Mieten und nicht auf andere Kennzahlen, die eine Rendite stark beeinflussen können. Dazu zählen in etwa Inflationsraten, Mietsteigerungspotentiale, Steuern und Abschreibungsmöglichkeiten oder Finanzierungskonditionen etc. Diese Kennzahlen fließen direkt in den Liegenschaftszins mit ein, der folglich harmonisiert bzw. „dynamisiert“ werden muss, um zukünftige Änderung hinsichtlich der Ertragsverhältnisse oder Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Somit liegt es alleine an der Qualifikation des Sachverständigen den Liegenschaftszins richtig einschätzen zu können. Die Bandbreiten der empfohlenen Zinssätze des Hauptverbandes der zertifizierten Sachverständigen Österreich können nämlich bis zu 100% innerhalb der Immobilienarten und Lagemerkmale schwanken. Eine falsche Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes kann sehr schnell zu einem falschen Ergebnis führen. Die reine Orientierung an den empfohlenen Zinssätzen ist hier kritisch zu hinterfragen, da diese in einzelnen Fällen ungeeignet sind. Auch die Herleitung über den Kapitalmarkt ist laut einigen Kritikern nicht empfehlenswert, betrachtet man die Entwicklung der Hypothekarzinsen. Derzeit liegen diese Zinsen bei unter 4%, betrachtete man die Höhe der Hypothekarzinsen in den 90ern, so lagen diese bei knapp unter 10%. Während dieser Zeitspanne haben sich die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nur im Bereich der Land- und Forstwirtschaft verändert, nicht hingegen in allen übrigen Immobilienbereichen. Eine retrograde Darstellung des Liegenschaftszinssatzes aus vergleichbaren Bruttoanfangsrenditen, erscheint als die vernünftigste Lösung, da diese Kenngröße direkt aus dem Markt ableitbar ist. (Urkundensammlung der Kaufpreise)²⁶⁹

Mit Hilfe der Discounted Cash Flow Methode wird die Wirtschaftlichkeit von Investitionen besser beurteilt, die Erträge und Ausgaben übersichtlicher dargestellt und somit eine Veränderung im Cashflow leichter erkennbar. Die wesentlichen Vorteile gegenüber dem nationalen Ertragswertverfahren liegen darin, dass für einen bestimmten Zeitraum (meist 10 bis 15 Jahre) die sicher eintretenden Veränderungen sowie die künftigen Markterwartungen überschaubar dargestellt werden können. Diese Vorteile sind jedoch auch kritisch zu beurteilen. Internationale Investoren

²⁶⁹ Vgl. Edlauer/Muhr/Reinberg, 2012

können mit Hilfe des DCF Verfahrens die Einnahmen- und Ausgabenströme ihrer Investition für einen bestimmten Zeitraum im Voraus planen und vergleichen. Somit kann behauptet werden, dass die DCF Methode *de facto als Grundlage für Investitionsentscheidungen* zu sehen ist.²⁷⁰

Auf den ersten Blick erscheint der Detaillierungsgrad aufgrund der Berücksichtigung von zukünftigen Leerstands-, Ausbau-, Umbau- und Modernisierungskosten im Rahmen des DCF-Verfahrens als klarer Vorteil des internationalen Verfahrens gegenüber dem nationalen. Die Werte dieser Parameter hängen mitunter jedoch stark von der fachlichen Qualifikation des jeweiligen Gutachters und den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Daten ab. Während der erste Teil der DCF-Methode die zukünftigen Erträge äußerst transparent darstellt und unter Zugrundelegung geeigneter Daten gut nachvollziehbar ist, kommt es im zweiten Teil auf die Wahl der Zukunftsprognosen an, deren plausible Darstellung eher schwer ist. Das Einfließen-lassen der International üblichen Over-rent bzw. Under-rent Berechnung in das nationale Ertragswertverfahren erscheint für die Ermittlung eines Verkehrswertes (nicht einer Berechnung als Investitionsentscheidung) zweckmäßiger.²⁷¹

Das **Sachwertverfahren** liefert gegenüber den anderen Verfahren einen richtigen Substanzwert, also der Grundgedanke liegt in den Kosten der Gebäudeerrichtung. Dort liegt allerdings schon das erste kleine Problem vor. Sowohl die BKI Sammlung als auch das Tabellenwerk der NHK beruhen lediglich auf durchschnittlichen Baukosten und müssten in Wahrheit durch Korrekturfaktoren an das zu bewertende Objekt angepasst werden. Das Sachwertverfahren entspricht in den meisten Fällen nicht dem Verkehrswert. Auch hier obliegt es dem markterfahrenen Sachverständigen sich ausführlich mit dem jeweiligen Grundstücksmarkt auseinanderzusetzen, um daraus plausible Marktanpassungszu- oder -abschläge darstellen zu können.

Auch die Ansetzung der RND stößt auf Kritik, denn der Sachwert einer baulichen Anlage kann in der Praxis eigentlich nie auf Null sinken, doch bei einer abgelaufenen RND würde die bauliche Anlage keinen Wert mehr haben. Das steht im klaren

²⁷⁰ Vgl. der Sachverständige Heft 2/2003 S. 87 f

²⁷¹ Vgl. der Sachverständige Heft 2/2003

Widerspruch zum Grundgedanken des Verfahrens, ein „kostenorientiertes Verfahren“ zu sein, denn es werden die Kosten nach heutigen Gesichtspunkten ermittelt, denn eine bauliche Anlage hat immer einen Wert. Auch die Marktanpassung ist gerade in diesem Verfahren schwierig, da außer der subjektiven Wertminderung keine wirkliche Rechnungsgröße in diesem Verfahren Einzug findet und vieles über die Marktanpassung läuft. Es ist eher ein Verfahren für den Substanzwert, als für den Verkehrswert.²⁷²

²⁷² Vgl. Koglin, 2010

7. Fazit und Ausblick

Abschließend folgt nun ein Fazit, welches die wichtigsten Ergebnisse dieser vorliegenden Masterthese rekapitulieren soll. Der Ausblick als integrierter Bestandteil des Fazits, fokussiert sich auf die Risiken und Schwächen der nationalen Bewertungsverfahren und stellt in weiterer Folge eine Tendenz der aktuellen Harmonisierungsbestrebungen für internationale Bewertungsverfahren dar.

1. Es kann festgehalten werden, dass alle drei normierten Verfahren, die dem LBG und der ÖNORM B1802 unterliegen, zwar zum gleichen Ergebnis kommen, nämlich zum Verkehrswert, jedoch können sie in Wahrheit nicht miteinander verglichen werden. Zum einen liegt es an der verschiedenen Methodik bzw. Herangehensweise, und zum anderen an dem unterschiedlich hohen Bewertungsaufwand. Auch um den heutigen Ansprüchen zu genügen, insbesondere im Hinblick auf Investitionsentscheidungen, ist es sehr schwer für die normierten Verfahren sich hier zu beweisen. Weder die erhöhten Risiken, noch die spezialisierten Märkte sowie der zunehmende Wettbewerb bei den Kreditinstituten fließen nur ansatzweise in die Bewertungspraxis mit ein. Einzig und alleine das Vergleichswertverfahren ist als marktkonform anzusehen. Hier bleibt allerdings noch die Frage offen, wie transparent man einzelne Immobilienmärkte machen kann, um auch auf die gewünschten Vergleichswerte kommen zu können. Das nun mittlerweile normierte Discounted Cash Flow Verfahren wird in Zukunft einen höheren Stellenwert einnehmen und sich als attraktive Alternative zum Ertragswertverfahren in spezifischen Fällen etablieren.
2. Die zweite wichtige Erkenntnis ist das Harmonisierungsbestreben der Immobilienbewertung. Dieser Trend resultiert mitunter aus den Risiken und Schwächen der normierten Wertermittlungsverfahren in Österreich und der Internationalisierung des Immobilienmarktes. Grenzüberschreitende Immobilientransaktionen und die steigende Erwartung an die Transparenz und Vergleichbarkeit der Verkehrswerte werden immer mehr zum Thema der Sachverständigen- bzw. Gutachterausschüsse. Die Immobilie ist zu einer eigenständigen Anlageklasse avanciert und sowohl institutionelle Investoren als auch internationale Privatinvestoren haben schon längst den „Run“ auf Immobilien erkannt.

3. Die dritte Erkenntnis ist, dass diese Harmonisierungsbestrebungen von europäischen und internationalen Verbänden (TEGoVA, RICS, IVSC) ausgehen und auch schon länger existieren. Der Schritt zur endgültigen Umsetzung reicht jedoch noch lange nicht, da die Konzepte der TEGoVA mit ihrem „BLUE BOOK“ oder der Verband der RICS mit ihrem „RED BOOK“ keinerlei Hinweise auf tatsächliche Rechenvorgänge geben und auf die Problematik der einzelnen Verfahren sehr oberflächlich und ungenau hinweisen. Es wurde einzig und alleine der Wertbegriff des „Marktwertes“ harmonisiert. Der Marktwert wird nun als einheitlicher grenzüberschreitender Begriff gesehen und andere Definitionen wie der anglo-sächsische Begriff „Open Market Value“ verabschiedet. Sowohl das Blue Book als auch das Red Book stellen Diskussionsgrundlagen bzw. Stellungnahmen von Experten dar, aber noch lange kein einheitliches Regelwerk von Standards. Standards sollten nämlich wie Normen oder Richtlinien allgemeine Gültigkeit haben und von allen spezialisierten Märkten anwendbar und durchführbar sein. Die große Herausforderung zur endgültigen Harmonisierung liegt sicherlich in den unterschiedlichen politischen, kulturellen und wirtschaftlichen Eigenheiten eines jeden einzelnen Landes.
4. Die vierte Erkenntnis ist, dass nationale Regelungen und Normen nach wie vor ihre Bedeutung behalten, weil sie in vielen Fällen die eigenen Gegebenheiten miteinbeziehen und berücksichtigen wie beispielsweise Bauordnungen, Raumplanung oder das Mietrechtsgesetz aus Österreich. Allerdings werden jene nationale Standards an Bedeutung verlieren, die den internationalen Anforderungen nicht gerecht werden. Die Standards der ÖNORM B1802-2 und bald auch der veröffentlichte Teil 3 bilden gute Voraussetzungen für „neue Verfahren“, die den internationalen Ansprüchen gerecht werden (DCF-Verfahren und Residualwertmethode).
5. Die fünfte und letzte Erkenntnis ist jene, dass die Ansprüche an Sachverständige auf jeden Fall wachsen werden. Die Frage der „Ethics“ wird zunehmend wichtiger und der Sachverständige muss über den „nationalen Tellerrand“ hinausschauen müssen, um den Anspruch der Internationalisierung gerecht zu werden. Aus diesem Grund erwähnt auch die TEGoVA in ihrem Blue Book gewisse Anforderungen an das Fachwissen und Qualifikation eines Sachverständigen. Eine rein wirtschaftliche Kenntnis wird nicht mehr ausreichen,

und neben einem technischen wird auch ein juristisches Wissen gefragt werden. Die Sanktionen werden verschärft und die Hinweispflicht und Verantwortung eines jeden Sachverständigen verstärkt.

Kurzfassung

Die vorliegende Masterthese beschäftigt sich detailliert mit den nationalen und normierten Bewertungsverfahren, die in Österreich seit 1992 im Liegenschaftsbewertungsgesetz Einzug gefunden haben. Darüberhinaus gibt die vorliegende Arbeit Aufschlüsse darüber, inwieweit internationale Harmonisierungsbemühungen für eine Vereinheitlichung der Bewertungsverfahren im europäischen Raum vorangetrieben werden und welche Konzepte bzw. Versuche es gegenwärtig gibt.

Bei allen unterschiedlichen internationalen Bewertungspraktiken gilt nämlich ein und das gleiche: Das Ergebnis ist immer der Marktwert (Verkehrswert), die Herangehensweise jedoch nicht.

Durch internationale und grenzüberschreitende Transaktionen für Immobilien gilt es diese Bewertungsverfahren zu vereinheitlichen, sodass kulturelle und ethische Problembereiche bei Bewertungsfragen minimiert werden können. Die Bewertungsanlässe sind sehr umfangreich und gelten heutzutage nicht nur vor Gericht, sondern auch im Privatsektor als wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Immobilientransaktion. Es ist von besonderer Wichtigkeit gerade hinsichtlich der Bewertungsverfahren nicht ausschließlich „alt bewährte“ nationale Methoden zu verwenden, sondern auch, wenn es sinnvoll erscheint, internationale Verfahren und deren Grundsätze heranzuziehen.

Immobilien sind seit der Wirtschafts- und Finanzkrise als sicheres Anlage- und Wirtschaftsgut zu betrachten. Aus diesem Grund muss sich der Gutachter auch auf ausländischen Märkten auf einen einheitlichen, allgemein gültigen Standard zur Bewertung stützen können. Dies ist primär die Aufgabe internationaler Fachverbände für Immobilienbewertung.

Durch diese Bestrebungen steigt der Druck auf Gutachter/Sachverständige enorm, da diese „den Stand der Wissenschaft“ wieder geben müssen und gegenwärtig nicht nur wissenschaftliche, sondern auch technische und juristische Qualifikationen benötigen. Das Berufsbild des Sachverständigen wird somit komplexer und es gilt diesen Spezialistenkreis weiter auszubilden und den hohen Standard zu sichern.

Literaturverzeichnis

Bücher und Zeitschriften

AFRAC, Austrian Financial Reporting and Auditing Committee: Entwurf einer Stellungnahme, Die Aufstellung nach IFRS-Konzernabschlüssen nach § 245a UGB der Arbeitsgruppe „International Financial Reporting“, Jänner 2013

Baetge, Jörg/ Kirsch, Hans-Jürgen/ Thiele, Stefan: Die Bilanzierung von Immobilien nach IFRS, eine ökonomische Analyse vor dem Hintergrund des REIT-Gesetzes, Reihe: Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung, Band 20, 1.Auflage, 2009, Josef EUL Verlag

Bienert, Sven/ Funk Margret (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2.Auflage, Stand September 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie

Brachmann, Rolf/ Ross, Franz Wilhelm: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30.Auflage 2012, Theodor Oppermann Verlag

Brauer, Kerry-U (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht-Steuern-Marketing, Finanzierung-Bestandsmanagement-Projektentwicklung, 4.Auflage, Oktober 2003, Gabler Verlag

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): Objektdaten Neubau, Kosten abgerechneter Bauwerke, Stuttgart 2012

Edlauer Georg, Muhr Heinz, Reinberg Michael; die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gem. §5 LBG, <http://www.sv-muhr.at/wp-content/uploads/2013/04/Immolex-Zinssatz-Rendite-2012-Edlauer-Muhr-Reinberg.pdf>, 2012

Gondring, Hanspeter: Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis, 2.Auflage, 2009 München, Verlag Franz Vahlen

Hoffmann, Lüdenbach (Hrsg.): IAS/IFRS-Texte, 6.Auflage, 2013/2014, nwb Textausgabe

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6.Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Klinger, Franz/ Müller, Michael (Hrsg.): IFRS & Immobilien, IFRS-Bilanzierung in der Immobilienwirtschaft, Unterschiede zur HGB-Rechnungslegung nach BilMoG, Organisatorische Herausforderungen, 2.Auflage, 2009, Lexxion Verlagsgesellschaft

Koglin, Jens: Immobilienwertermittlung im Wandel, eine kritische Betrachtung der neuen Wertermittlungsverordnung, Hamburg 2010, Diplomica Verlag

Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Lorenz, David: Europäische Immobilienbewertungsstandards; die Wertermittlungsmethoden des Blue Book auf dem Prüfstand; Stuttgart 2011, diplom.de

Ranker, Daniel: Immobilienbewertung nach HGB und IFRS, Auslegung, Konzeption und Einzelfragen der Bilanzierung des Anlagevermögens, Band 3, Saarbrücken 2006, Erich Schmidt Verlag

Sachverständige: offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“, Heft 3/2013, Linde Verlag

Seiser, Franz Josef/Kainz, Franz: Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 1.Auflage 2011, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH

TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): Europäische Bewertungsstandards, 7.Auflage, 2012, www.tegova.org

ZfiFP, Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis: Ausgabe 14, 29.01.2010