

Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“

Die letzten zwei Jahrzehnte (das Liegenschaftsbewertungsgesetz [LBG] betrat die Bühne der Immobilienbewertung 1992) brachten eine stetige Fortentwicklung der Erkenntnisse der Bewertungswissenschaft mit sich. Der Ruf nach nachvollziehbaren Expertisen wurde nicht nur in gerichtlichen Verfahren immer lauter, sondern auch private Auftraggeber, wie etwa Banken und institutionelle Investoren, verlangten und verlangen immer mehr nach fundierten Bewertungsergebnissen. Zahlreiche Aus- und Fortbildungsinstitutionen bemühen sich mehr oder minder erfolgreich, den Ansprüchen der fortbildungswilligen Sachkundigen gerecht zu werden.

Trotzdem scheinen manche „althergebrachte“ Ansichten ungeachtet ihrer Unrichtigkeit unausrottbar in überlieferten Traditionen von Generationen von Sachverständigen verankert zu sein.

Zwei zentrale Themen, die erheblichen Einfluss auf Bewertungsergebnisse haben, sind besonders resistent gegen sachliche Argumente:

- das Thema des gebundenen Bodenwertes und
- die Gewichtung von Sach- und Ertragswert als eine Methode der Marktanpassung.

Der **Fachbeirat der LiegenschaftsbewertungsAkademie** hat sich nun dieser Themen angenommen und Empfehlungen dazu für die Praxis ausgearbeitet, die im Folgenden begründet und dargestellt werden sollen:

1. Der gebundene Bodenwert

1.1. Grundsätze der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in Österreich einerseits durch das LBG (§ 6) und durch die ÖNORM B 1802 (Punkt 5.4.2) geregelt.

§ 6 Abs 2 LBG lautet: „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.“

Punkt 5.4.2. der ÖNORM B 1802 lautet: „Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten,

anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.“

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Vergleichswertverfahren und ist somit regelmäßig als zweites Verfahren Bestandteil im Sachwert- und Ertragswertverfahren. Die Summe aus dem Bodenwert – abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren – ergibt im Sachwertverfahren mit den Bauwerten der Gebäude und der Außenanlagen den Sachwert und im Ertragswertverfahren mit dem Ertragswert der Gebäude den Ertragswert der Liegenschaft jeweils vor Marktanpassung.

Es sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein wertbeeinflussender Parameter des Grundstückes, der bereits bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt wurde, in der Folge nicht nochmals bei der Marktanpassung Niederschlag finden darf (Punkt 3.2 der ÖNORM B 1802) .

Generell ist hier festzuhalten: Je mehr wertbeeinflussende Parameter untersucht werden müssen, desto schwieriger wird die Ermittlung des Bodenpreises sein. Es sind in jedem Schritt der Harmonisierung von Vergleichspreisen gewisse Prognoseunsicherheiten gegeben, da diese überwiegend jeweils immer nur die Vorwegnahme der Reaktion des Marktes auf einen solchen Parameter widerspiegelt. Je besser die Vergleichbarkeit von Grundstücken gegeben ist, desto weniger müssen diese harmonisiert werden.

1.2. Gebundener Bodenwert, genereller Abschlag für Bebauung?

Wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, so teilen diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter. Es ist ausgeschlossen, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist. Es scheidet somit die Er-

mittlung eines „Bebauungsabschlages“ mit der obigen Vergleichsmethode aus.

Grundsätzlich ist von einem Marktverhalten auszugehen, dass bei durchschnittlicher marktüblicher Bebauung eines Grundstückes keine Abminderung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft stattfindet. Wird zB auf einem als Wohnen gewidmeten Grundstück mit einer Fläche von 800 m² ein Einfamilienhaus errichtet, so findet eine marktübliche Nutzung statt. In diesem Fall wäre ein Abschlag für eine Bebauung nicht gerechtfertigt.

Zwei Denkansätze finden unverändert in der Bewertungspraxis Anwendung:

1. **Anwendung erst nach detaillierter Prüfung und Ableitung:** Der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft leitet sich zunächst uneingeschränkt aus Vergleichswerten von unbebauten Liegenschaften ab. Erst in einem zweiten Schritt wird untersucht, ob aufgrund der bestehenden Bebauung eine **Mehr- oder Minderausnutzung** der theoretisch vorgegebenen Nutzungsmöglichkeit vorliegt und sodann bei Vorliegen einer vom Immobilienmarkt zu erwartenden Reflexion dieser Abweichung (Marktrelevanz) durch einen Zu- oder Abschlag der sogenannte „gebundene Bodenwert“ festgestellt.

1.1. Dazu muss jedoch bedacht werden, dass das Faktum einer Mehr- oder Minderausnutzung als eine technische Komponente in Konkurrenz zu anderen Überlegungen steht, die zu keiner Korrektur der rechnerisch ermittelten Vergleichspreise führen werden: So wird zB vielfach im Luxussegment die Minderausnutzung gerade als Vorteil eines Objekts angesehen, in Fällen, in denen Kaufinteressenten an eine Projektentwicklung denken, wird die Tatsache einer Bebauung grundsätzlich von untergeordneter Bedeutung sein, in Gebieten von Einfamilienwohnhausbauten im ländlichen Raum suchen Käufer überwiegend Eigenschaften wie Lage, ruhige Wohnumgebung, Sonneneinstrahlung etc., während der Faktor Nutzflächenmaximierung üblicherweise keine Rolle spielt. In den beispielsweise angeführten Fällen wird daher schon grundsätzlich kein Abschlag wegen Bebauung in Betracht kommen.

1.2. In einem innerstädtischen hochwertigen Baugebiet hingegen wird eine Minderausnutzung der Nutzfläche einer neueren Bebauung durch einen Abschlag zu berücksichtigen sein, weil der durchschnittliche präsumtive Käufer nach einer Nutzflächenoptimierung streben wird.

1.3. Relativ ausführlich werden diese Themen im § 17 Abs 2 Z 1 ImmoWertV behandelt: „... bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen...“; weiter: „... eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstückes, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann ...“

Weiter in § 16 Abs 4 ImmoWertV: „Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“

- 1.4. Zusammengefasst kann daher gesagt werden, dass ein möglicher Bebauungsabschlag nicht nur seine Ursache in bautechnischen oder baurechtlichen Gegebenheiten haben kann, sondern auch „**merkantile Wertkomponenten**“ eine Rolle spielen können.
2. **Anwendung eines generellen Bebauungsabschlages:** Der zweite Ansatz geht ebenfalls von Vergleichswerten unbebauter Grundstücke aus, es wird jedoch generell ein Bebauungsabschlag mit einem **pauschalen Prozentsatz ohne nähere Begründung** vorgenommen. Dass dieser Vorgang mangels Nachvollziehbarkeit abzulehnen ist, bedarf keiner näheren Begründung.
3. Als Basis für die in § 7 LBG vorgesehene Marktanpassung sind daher sämtliche tatsächlichen Umstände im Befund eines Gutachtens zu beschreiben, während die Bewertung unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktmechanismen im Gutachtensteil zu erfolgen hätte. Damit kann die verpönte doppelte Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Parametern von vornherein ausgeschlossen werden.

Empfehlung

Die Eingangsgröße Bodenwert zu den beiden Verfahren Sachwert und Ertragswert leitet sich unstrittig aus den Vergleichswerten unbebauter Liegenschaften ab. Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, sind als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG zu berücksichtigen. Dazu bedarf es einer umfassenden Befundaufnahme sowohl in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht als auch durch Feststellung aller Fakten, die bei der Marktanpassung relevant sind. Die Überlegungen dazu sind im Gutachten gesondert darzustellen. Generell ist die Marktanpassung so gut wie möglich nachvollziehbar zu gestalten, das heißt, bei mehreren unterschiedlichen Faktoren sind eine Unterteilung und getrennte Ableitung nach den einzelnen Parametern durchzuführen. Eine begründungslose Anwendung eines Pauschalsatzes unter Bezugnahme auf nicht dargestellte Erfahrungssätze ist nicht nachvollziehbar und daher nicht fachgerecht.

2. Gewichtung Sachwert zu Ertragswert

2.1. Verkehrswert allgemein

Der Verkehrswert einer Immobilie ist gemäß LBG „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“,

ohne Berücksichtigung besonderer persönlicher Vorlieben oder subjektiver ideeller Wertzumessungen. Es gilt daher, die Preismechanismen am Immobilienmarkt simulationsartig nachzuvollziehen und den Wert = Preis zu ermitteln, den ein fiktiver Käufer in einer redlichen Transaktion bezahlen würde.

Sowohl die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Verfahrensgrundsätze samt den jeweiligen anzusetzenden wertbestimmenden Parametern haben den jeweiligen Verhältnissen am Immobilienmarkt und der jeweiligen Art der Immobilien zu entsprechen.

2.2. Gegenüberstellung Sachwert – Ertragswert

Für **eigengenutzte Wohnimmobilien** (wie zB Einfamilienhäuser) wird der kaufinteressierte Marktteilnehmer zur Preisbildung einen Vergleich mit dem Preis für den Ankauf eines vergleichbaren unbebauten Baugrundstücks und den Kosten für die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses anstellen, das mit dem Ankaufsobjekt vergleichbar wäre. Dabei werden Abweichungen des Ankaufsobjekts vom vergleichbaren neuen Einfamilienhaus „bewertet“ und beispielsweise Mängel und Schäden oder das Baualter und die dadurch bereits stattgefundene Abnutzung beim Kaufobjekt durch Abschläge von den Kosten für das vergleichbare neue Einfamilienhaus berücksichtigt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist das Sachwertverfahren, das im § 6 LBG geregelt ist.

Hauptanwendungsbereich der Sachwertmethode ist die Bewertung von eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern bzw von Objekten, bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung der auf der Liegenschaft befindlichen baulichen Anlagen für den Kauf entscheidend ist.

Somit sind für die Ableitung des Sachwertes **der Bodenwert, der Bauwert und der Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs** zu ermitteln. Der Bodenwert wird meist über die Vergleichswertmethode ermittelt. Der Bauwert wird entsprechend dem Neubauwert für ein vergleichbares Objekt abzüglich der Berücksichtigung von Abschlägen für Wertminderungen infolge des Alters und der bereits stattgefundenen Abnutzung bzw Wertminderung infolge von Erhaltungsrückstau oder auch verlorenem Bauaufwand ermittelt. Die Schwierigkeit bei dieser Methode ist oft, dass der ermittelte Wert nicht gleich dem auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Verkehrswert entspricht, sondern eher einem um den Wertverzehr durch Abnutzung geminderten „Wiederherstellungspreis“.

Daher ist mit Hilfe von Marktanpassungsfaktoren der Sachwert meist den Marktverhältnissen anzupassen, um daraus den Verkehrswert ableiten zu können. Die Marktanpassungsfaktoren können z.B. die Berücksichtigung der Marktlage, ungünstige Objektgröße oder die starke Zweckgebundenheit eines Objekts im Vergleich zum ermittelten „Wiederherstellungspreis“ abbilden.

Für **gewerblich genutzte Ertragsimmobilien** (wie zB Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw dem späteren Verkaufserlös der Immobilie zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren und im Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung.

In allen Wertermittlungsverfahren werden die Preismechanismen am Immobilienmarkt simulationsartig nachvollzogen, die nach der Art der jeweiligen Immobilie im gewöhnlichen und redlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie zB ein eigengenutztes Einfamilienhaus wird) vom Markt als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert, der für eine fiktive Vermietung ermittelt werden kann. Daher ist eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes nicht fachgerecht und nicht begründbar. Auch die Argumentation, dass die Gewichtung Sachwert zu Ertragswert zur „Marktanpassung“ des Sachwertes an den Verkehrswert vorgenommen wird, ist nicht fachgerecht, da die Marktanpassung des Sachwertes (der in Lagen mit relativ geringen Bodenwerten [= mit geringer Marktnachfrage] oft als ermittelter „Wiederherstellungspreis“ über dem Markt-/Verkehrswert liegt) auf Basis von Vergleichswerten zu vergleichbaren Objekten im selben Markt vorzunehmen ist.

Typische „Ertragswertobjekte“ (wie zB Mietwohnungen/ Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Investorenmarkt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert, der als Kontrollwert bei der Wertermittlung ermittelt werden sollte. Daher ist auch hier eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert weder fachgerecht noch begründbar. Auch die Begründung, dass die Gewichtung Sachwert zu Ertragswert zur „Marktanpassung“ des Ertragswertes an den Verkehrswert vorgenommen wird, ist nicht fachgerecht, da die Marktanpassung des Ertragswertes (der oft bei ertragsschwachen Mietzinshäusern geringer als der Markt-/Verkehrswert ist) auf Basis von Vergleichswerten zu vergleichbaren Objekten im selben Markt vorgenommen werden sollte. Bei ertragsschwachen Mietzinshäusern ist hier zB eine Vergleichsermittlung zu den einzelnen vermieteten bzw bestandsfreien Wohnungen mit vergleichbaren Einzelwohnungen bzw eine Projektrechnung zur Aufteilung und Verwertung des Objekts im Wohnungseigentum ein geeignetes Verfahren zur Begründung und Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert.

Empfehlung

Die in Bewertungsgutachten noch fallweise zu beobachtende Anwendung der Gewichtung von Verfahrens-

ergebnissen (Sachwert, Ertragswert) wird oft schematisch und nicht begründbar vorgenommen. Eine derartige schematische und unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG. Der Sach- und Ertragswert sind Zwischenergebnisse, aus denen in der Folge der Verkehrswert unter Berücksichtigung der im redlichen Geschäftsverkehr am Immobilienmarkt bestehenden Verhältnisse abzuleiten ist. Es ist nicht fachgerecht, einen meist aus dem Verfahren selbst zum Endergebnis führenden Ertragswert durch eine Gewichtung mit dem Sachwert nochmals einer Anpassung zu unterziehen. Auch in den Nachbarländern Deutschland und Schweiz wird in den derzeit gültigen Bewertungsstandards eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert nicht (mehr) empfohlen.

Der **Fachbeirat der LiegenschaftsbewertungsAkademie** bekennt sich nach eingehenden Diskussionen einhellig zu den dargestellten Empfehlungen und hofft damit einen Beitrag zu einer noch qualitätsvolleren Bewertungspraxis zu leisten.

Anmerkungen:

- ¹ Liste der Mitglieder des Fachbeirats der Liegenschaftsbewertungs-Akademie:
Hofrat Dipl.-Ing. *Friedrich Bauer*, Graz;
Richter des OLG Dr. *Bernhard Deu*, Graz;
Ing. Mag. *Georg Hillinger*, Graz;
Mag. Dr. *Gerald Hubner*, Salzburg;
BR h.c. Dipl.-Ing. *Rainer J. König*, Innsbruck;
Heimo Kranewitter, Hagenberg;
Mag. *Nikolaus Lallitsch*, Graz;
Dipl.-Ing. *Rupert Ledl*, Krems;
Dr. *Heinz Muhr*, Wien;
Ing. Dr. *Josef Praschinger*, Graz;
v. Prof. Dipl.-Ing. Dr. *Matthias Rant*, Wien;
Dipl.-Ing. *Nicole Rigele*, Wien;
Dipl.-Ing. *Martin Roth*, Wien;
Prof. Dr. *Jürgen Schiller*, Graz (Vorsitz).
- ² *Siehe Anmerkung 1.*

Korrespondenz :

Prof. Dr. Jürgen Schiller
Marhofberg 16, 8510 Stainz
E-Mail: schillerj@aon.at