

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

Schwerpunkt WGG-Novelle 2019

Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung

Keine Ausländer mehr im gemeinnützigen Wohnbau?

Das neue Befristungsregime

Aufsichtsrechtliche Aspekte

Umsatzsteuerliche Konsequenzen

Der aktuelle Fall: Ausübung der Kaufoption gemäß §§ 15 ff WGG

Immobilien und Steuern

Umsatzsteuerliche Klassifizierung von Leasingverträgen

Bemessung der Grunderwerbsteuer bei Einräumung eines Baurechts

Immobilien und Recht

Aktuelle Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigen in Wien

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die offiziellen Zahlen der *Statistik Austria* besagen, dass im Wohnungsbestand laut Registerzählung 2011 rund 16 % auf Gemeinnützige entfallen, während der Mikrozensus 2018 bereits einen Anteil von 21,2 % für Genossenschaftswohnungen aufweist. Im Jahr 2017 wurden laut Baumaßnahmenstatistik rund 10.000 Wohnungen in Wien fertiggestellt, 29 % davon von Gemeinnützigen. Laut Zahlen aus der Bauträgerdatenbank *EXPLOREAL* steigen die fertiggestellten Wohnungen in Wien bereits 2018 auf 11.300, um heuer noch einmal 13.900 Wohnungen sowie 2020 gar prognostizierte 18.600 Wohnungen zu erreichen. Der Anteil der Gemeinnützigen legt dabei von rund 25 % im Jahr 2018 über 35 % im heurigen Jahr auf 42 % im Jahr 2020 zu. Damit gewinnen die von Gemeinnützigen errichteten Wohnungen zukünftig weiter deutlich an Bedeutung am Wiener Wohnungsmarkt.

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)

Anwendungsbereich und ausgewählte Wertbegriffe

Markus Reithofer / Gerald Stocker



Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS CIPS CIS ImmoZert ist Geschäftsführer der Reithofer Immobilienbewertung GmbH.



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV CIPS CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) ist selbständiger Immobilienbewerter.

Die ÖNORM B 1802-1 („Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“) ist seit 15. 7. 2019 in Kraft und ersetzt die ÖNORM B 1802 aus dem Jahr 1997.¹ Markus Reithofer und Gerald Stocker erläutern in diesem Artikel den erweiterten Anwendungsbereich dieser ÖNORM und geben einen Überblick über ausgewählte, von der ÖNORM B 1802-1 erfasste Wertbegriffe.

1. Ausgangssituation

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen der seit 15. 7. 2019 geltenden ÖNORM B 1802-1 umfassen insbesondere die folgenden Punkte:

- Neustrukturierung und redaktionelle Überarbeitung des gesamten Dokuments;
- Berücksichtigung internationaler Immobilienbewertungsstandards;
- Aktualisierung und Neugestaltung der Grafiken im Anhang;
- Aktualisierung der normativen Verweisungen.

Im Rahmen dieses Artikels, der aufgrund des Umfangs in mehreren Teilen erscheinen wird, werden die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen, die sich nunmehr in Zusammenhang mit der Wertermittlung von unbebauten und bebauten Liegenschaften ergeben, betrachtet. Die Autoren orientieren sich dabei an der vorliegenden Gliederung der ÖNORM B 1802-1. In diesem ersten Teil bearbeiten die Autoren den erweiterten Anwendungsbereich sowie ausgewählte Wertbegriffe der ÖNORM B 1802-1.

2. Erweiterter Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802-2 wurde im Vergleich zur ÖNORM B 1802 in den folgenden zwei Punkten wesentlich erweitert:

- ÖNORM B 1802-1 ist nunmehr nicht nur ausschließlich für die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes, sondern für die Ermittlung unterschiedlichster „Werte“ anwendbar.
- Die Bestandteile der bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteile wurden um das Kellereigentum erweitert.

Während sich der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802 auf die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes beschränkte, bezieht sich ÖNORM B 1802-1 auf die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen. Unter den Begriff „Wert“ werden in ÖNORM B 1802-1 die folgenden Begriffe subsumiert:²

- Verkehrswert oder Marktwert;
- beizulegender Zeitwert;
- beizulegender Wert;

¹ Vgl. *Austrian Standards International*, ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (15. 7. 2019) Vorwort (im Folgenden: ÖNORM B 1802-1).

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 1.

- Beleihungswert nach BWG;
- Beleihungswert nach EVS;
- fairer Wert;
- fiktive Anschaffungskosten;
- Fixpreis nach WGG;
- gemeiner Wert;
- Individualwert;
- Teilwert;
- vorhandener Bauwert gemäß BauRG.

Zu beachten ist, dass die Empfehlungen der ÖNORM B 1802-1 in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten können, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.³

Eine Erweiterung um das Kellereigentum wurde durch den – als Nachfolgeregelung zum Hofkanzleidekret vom 2. 7. 1832 – am 1. 1. 2009 in Kraft getretenen § 300 ABGB notwendig. Demnach besteht mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers die Möglichkeit zur Begründung von gesondertem Kellereigentum,⁴ das als selbständiger Grundbuchskörper verbüchert werden kann.⁵ Beim Kellereigentum handelt es sich um Räume und Bauwerke, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen. Es handelt sich dabei zB um Keller, Tiefgaragen sowie industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmete Stollen.⁶

3. Wertbegriffe

3.1. Verkehrswert oder Marktwert

3.1.1. Verkehrswert

Der in ÖNORM B 1802-1 definierte Verkehrswert wurde aus dem LBG entnommen. Als Verkehrswert wird daher jener Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.⁷

Bereits im Jahr 2004 stellte der deutsche Gesetzgeber in einer Novellierung des § 194 dBauGB durch den Zusatz „(Marktwert)“ in der Legaldefinition des Verkehrswertes klar, dass die Begriffe Verkehrswert und Marktwert synonym zu verwenden wären. In ÖNORM B 1802-2 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren) wurde im Jahr 2008 festgehalten, dass der Marktwert mit dem Verkehrswert gleichzusetzen sei.⁸ Auf diesen Umstand wird nunmehr auch in ÖNORM B 1802-1 hingewiesen. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes zum selben Ergebnis.⁹

3.1.2. Marktwert

Bei der Definition des Marktwertes wird in ÖNORM B 1802-1 einerseits auf die Begriffsbestimmung des BWG, andererseits auf jene der *European Valuation Standards 2016* (EVS 2016) verwiesen.¹⁰ In der ÖNORM B 1802-1 wird allerdings explizit nur die Begriffsbestimmung des Marktwertes der EVS 2016 angeführt: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“¹¹

Der Marktwert wird in den *International Valuation Standards 2017* (IVS 2017) wie folgt definiert: „Der Marktwert bezeichnet den geschätzten Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand bzw eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“¹² Die *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) übernimmt in ihren globalen Bewertungsstandards den in den IVS 2017 definierten Marktwertbegriff.¹³

³ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 1.

⁴ Vgl § 300 ABGB; vgl Freil/Friedl in Freil/Friedl/Bayer, GBG (2013) § 122 Rz 5.

⁵ Vgl Hofmann in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG (2019) § 2 Rz 16.

⁶ Vgl § 300 ABGB; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.19.

⁷ Vgl § 3 Abs 2 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.27.

⁸ Vgl ÖNORM B 1802-2, Pkt 3.11.

⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.27 Anm 1.

¹⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.22 Anm 1.

¹¹ *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, Europäische Bewertungsstandards 2016⁸ (2016) EVS 1, Pkt 3.1 (vgl für nähere Erläuterungen EVS 1, Pkt 5); im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

¹² *International Valuation Standards Council (IVSC)*, Internationale Bewertungsstandards 2017 (2018) IVS 104 Abs 30.1 (vgl für nähere Erläuterungen IVS 104 Abs 30.2); im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

¹³ Vgl *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, RICS Bewertung – Globale Standards 2017 (2017) VPS 1, Pkt 4.

Im BWG wird der Marktwert als jener Preis bezeichnet, „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“.¹⁴

Die angeführten Marktwertbegriffe sind inhaltlich ident. Es finden sich nur geringe sprachliche Abweichungen. Auch bei der Definition des Marktwertes wird in ÖNORM B 1802-1 darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes zum selben Ergebnis führen.¹⁵

3.2. Beizulegender Zeitwert (Fair Value for Accounting Purposes)

Der Begriff des beizulegenden Zeitwertes (*fair value for accounting purposes*) wird im IFRS 13 als „price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date“¹⁶ definiert. Es handelt sich daher um den „Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde“.¹⁷ Der Begriff des im IFRS 13 definierten beizulegenden Zeitwertes wurde in die EVS 2016,¹⁸ in die IVS 2017¹⁹ sowie in die globalen Bewertungsstandards der RICS²⁰ übernommen.

IFRS 13 trat ab 1. 1. 2013 in Kraft. Der Anwendungsbereich des IFRS 13 schließt beizulegende Zeitwerte als Bilanzwert sowie beizulegende Zeitwerte als zusätzliche Angabepflicht ein. Es ist zu beachten, dass der in § 189a Z 4 UGB definierte beizulegende Zeitwert von der im IFRS 13 verwendeten Definition abweicht.²¹ Der beizulegende Zeitwert stellt einen Abgangspreis (*exit value* bzw *exit price*) dar, was eine strenge Marktsicht impliziert.²² Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ist eine hypothetische Transaktion zugrunde zu legen, die zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag zu aktuellen Marktbedingungen auf dem Hauptmarkt oder auf dem vorteilhaftesten Markt stattfindet.²³ Die Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung überträgt die Kriterien des Hauptmarktes und des vorteilhaftesten Marktes auf den Schweizer Immobilienmarkt und identifiziert für viele Renditeliegenschaften den Markt der institutionellen Investoren mit den üblichen Renditevorstellungen der in der Schweiz tätigen Gesellschaften. Für kleinere Liegenschaften könnte der Markt der privaten Investoren angesehen werden.²⁴ Ähnliches kann auch für Liegenschaften in Österreich angenommen werden.

In der Praxis stellt sich die Frage, inwiefern die Definition des beizulegenden Zeitwertes (*fair value for accounting purposes*) mit jener des Markt- bzw Verkehrswertes übereinstimmt oder ob wertmäßige Unterschiede bestehen. In den EVS 2016 wird ausgeführt, dass der beizulegende Zeitwert als Begriff weniger detaillierte Annahmen (zB hinsichtlich des vorangegangenen Vermarktungszeitraums) als bei der vollen Definition des Marktwertes umfassen würde. Dennoch könnte sich oft der gleiche Wert wie bei einer Marktwertermittlung ergeben.²⁵ Insbesondere in Fällen der Berücksichtigung des künftigen Erschließungspotenzials und eines Zukunftswertes könnten der Marktwert und der beizulegende Zeitwert nicht übereinstimmen.²⁶ Kleiber vertritt die Ansicht, dass sich der beizulegende Zeitwert materiell identisch mit dem Markt- bzw Verkehrswert definiere. Auch die vorgegebenen Ermittlungsgrundsätze des beizulegenden Zeitwertes entsprächen den materiellen Grundsätzen der Markt- bzw Verkehrswertermittlung.²⁷ Die Autoren schließen sich dieser Ansicht an. Ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Marktwert und dem beizulegenden Zeitwert könnte sich – von bilanziellen Besonderheiten abgesehen – nur ergeben, wenn die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter nicht aus dem Immobilienmarkt abgeleitet wurden und das – sowohl der Markt- bzw Verkehrswertermittlung als auch der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes zugrunde liegende – Highest-and-best-Use-Prinzip und dessen wesentliche Kriterien (siehe 3.3.) im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

¹⁴ § 103 Abs 10 lit f sublit aa bb BWG.

¹⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.22 Anm 2.

¹⁶ Große, IFRS 13 „Fair Value Measurement“ – Was sich (nicht) ändert, KoR 2011, 286 (287).

¹⁷ ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.5.

¹⁸ Vgl EVS 2, Pkt 4.1.

¹⁹ Vgl IVS 104 Abs 90.1.

²⁰ Vgl VPS 1, Pkt 7.1.

²¹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.5 Anm 2. Der in § 189a Z 4 UGB definierte beizulegende Zeitwert bezieht sich auf die Bewertung von Finanzinstrumenten.

²² Vgl Fuhrmann, IFRS 13 – Fair Value neu, ZLB 2013, 94 (94 f); vgl Novak/Schiebel in Hirschler, Bilanzrecht I² (2019) § 189a Z 4 UGB Rz 9.

²³ Vgl Große, KoR 2011, 286 (288); vgl Novak/Schiebel in Hirschler, Bilanzrecht I², § 189a Z 4 UGB Rz 9.

²⁴ Vgl Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung, IFRS 13 Fair Value Measurement: Auswirkungen auf die Bewertung und die Bilanzierung von Liegenschaften, Der Schweizer Treuhänder 2012, 938 (938 ff).

²⁵ Vgl EVS 2, Pkt 4.1 sowie 4.3.1.

²⁶ Vgl EVS 1, Pkt 4.3.1.

²⁷ Vgl Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien¹² (2016) 26 f.

3.3. Highest and Best Use als Bestandteil des Markt- bzw Verkehrswertes und des beizulegenden Zeitwertes

Sowohl dem Markt- bzw Verkehrswert als auch dem beizulegenden Zeitwert (*fair value for accounting purposes*) ist der höchste und beste Nutzen (*highest and best use*) der Liegenschaft zugrunde zu legen.²⁸ Maßgeblich für die Berücksichtigung des Highest-and-best-Use-Prinzips ist die Beurteilung der Frage, ob die Teilnehmer am Immobilienmarkt aufgrund ihrer Erwartungshaltung den *highest and best use* als wahrscheinlich ansehen. Da die Immobilie (theoretisch) unabhängig von der bestehenden Nutzung in Annahme ihres höchsten und besten Nutzens bewertet werden muss, ist auf die (möglicherweise alternative) höchste und beste Nutzungsmöglichkeit iSe höchstmöglichen Verwertungsergebnisses abzustellen.²⁹ Diese kann allerdings nur dann berücksichtigt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

Kriterium	Erläuterung
Physische Möglichkeit	Die Immobilie verfügt über die notwendigen physischen bzw technischen Voraussetzungen (zB Größe, Lage etc) zur Umsetzung.
Rechtliche Zulässigkeit	Es bestehen aus rechtlicher Sicht keine unlösbaren Auflagen (zB bestehende Mietverträge, grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit seitens der zuständigen Baubehörde, aus wahrscheinlicher Sicht absehbare Änderung des Flächenwidmungsplans und/oder der Bebauungsvorschriften etc).
Finanzielle Durchführbarkeit	Die geänderte Nutzung führt zu marktüblichen Renditen, zu einem ausreichenden Gewinn für den Bauträger bzw Immobilienentwickler und einer angemessenen Kapitalverzinsung für den am jeweiligen Immobilienteilmarkt typischen Immobilieninvestor.

Tab 1: Kriterien des Highest-and-best-Use-Prinzips³⁰

Die Nutzung der Liegenschaft kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird.³¹ Für Liegenschaften sind daher die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen, was die Wahl des Wertermittlungsverfahrens beeinflussen kann.³² Die Kosten für die Umnutzung der Liegenschaft sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.³³

Bei der Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswertes und des beizulegenden Zeitwertes besteht nicht die Verpflichtung zu einer „extensiven“ Suche nach dem *highest and best use* einer Liegenschaft. Falls keine gegenteiligen Hinweise vorliegen, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche oder geplante Nutzung die bestmögliche Nutzung darstellt.³⁴ Das Prinzip des *highest and best use* wird daher vor allem bei Entwicklungsliegenschaften oder untypischen Nutzungen im Vergleich zur Umfeldnutzung zur Anwendung kommen.³⁵ In der Praxis ist die Berücksichtigung des Prinzips bei der Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswertes sowie des beizulegenden Zeitwertes einer Liegenschaft insbesondere bei den folgenden Konstellationen denkbar:

Konstellation	Erläuterung
Abverkauf im Wohnungseigentum	Im Rahmen der Bewertung wird in einem ersten Schritt der Wert im Falle einer Fortführung der bestehenden Mietwohnungen ermittelt. Anschließend folgt die Bestimmung des Wertes nach Parifizierung und Abverkauf der Einheiten im Wohnungseigentum unter Berücksichtigung einer risikoadäquaten Entschädigung, gegebenenfalls notwendiger Freimachungskosten, anfallender Investitions- und Leerstandskosten und einer angemessenen Zeitspanne bis zum Verkauf der Wohnungen. Der Markt- bzw Verkehrswert oder der beizulegende Zeitwert unter Berücksichtigung des <i>highest and best use</i> entspricht dem höchsten der ermittelten Werte.

²⁸ Vgl für den Markt- bzw Verkehrswert ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.4.1; vgl für den beizulegenden Zeitwert *Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung*, Der Schweizer Treuhänder 2012, 938 (939).

²⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.4.1.

³⁰ Vgl *Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung*, Der Schweizer Treuhänder 2012, 938 (939); vgl IVS 104 Abs 140.5; vgl Fuhrmann, ZLB 2013, 94 (95); vgl Ranker, Neue Regulierungsvorhaben bei der bilanziellen Bewertung von Immobilien, Immobilien & Finanzierung 2012, 820 (821); vgl EVS 1, Pkt 5.3.10 sowie EVGN 1, Pkt 6.3.4.

³¹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.4.1; vgl EVS 1, Pkt 5.3.11.

³² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.4.1.

³³ IVS 104 Abs 140.2.

³⁴ Vgl *Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung*, Der Schweizer Treuhänder 2012, 938 (939).

³⁵ Vgl Ranker, Immobilien & Finanzierung 2012, 820 (821).

Konstellation	Erläuterung
Baulich nicht vollständig ausgenutztes Grundstück	Sofern eine Liegenschaft bei den zum Bewertungsstichtag vorliegenden baurechtlichen Rahmenbedingungen eine höhere Ausnutzung als die realisierte erlaubt, liegt die Vermutung nahe, dass zB durch Aufstockung, Zubau oder Neubau ein (wesentlicher) Mehrwert realisiert werden könnte. Ob ein solcher Mehrwert tatsächlich realisierbar und bezogen auf den bisherigen Wert der Liegenschaft auch wesentlich ist, hängt vom zukünftigen Wert der zusätzlich geschaffenen Flächen abzüglich der Höhe möglicher Gesamtinvestitionskosten ab.
Umnutzungen und Revitalisierungen	Umnutzungen und Revitalisierungen können einzelne Flächen oder die gesamte Liegenschaft betreffen. Denkbar sind zB die Umnutzung von Erdgeschossflächen mit guter Passantenlage von einer bisherigen Büro- oder Restaurantnutzung in eine Retail-Nutzung, die einen höheren Mietertrag generiert. Ebenso ist die Rückführung von zum Bewertungsstichtag als Büro genutzten, ursprünglich aber als Wohnimmobilien konzipierten Liegenschaften in eine erneute Wohnnutzung denkbar. Für derartige Umnutzungen bzw Revitalisierungen müssen klare Marktindikationen vorliegen. Der nach der Umnutzung realisierbare höhere Mietertrag und der daraus resultierende Mehrwert müssen die Gesamtinvestitionskosten und den Mietzinsausfall während der Umbau- bzw Entwicklungsphase kompensieren.
Ersatzbauten	Ein klassisches Beispiel für Ersatzbauten bildet die Umnutzung von ehemaligen Gewerbe- und Industriearealen in Dienstleistungs- und Wohngebiete.

Tab 2: Mögliche Konstellationen für die Annahme eines *highest and best use*³⁶

3.4. Beleihungswert

ÖNORM B 1802-1 verweist sowohl auf den im BWG als auch auf den in den EVS 2016 definierten Beleihungswert. Der Beleihungswert ist im BWG wie folgt definiert: „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.“³⁷

In den EVS 2016 wird der Beleihungswert als der „Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird“³⁸ definiert.

Die in den EVS 2016 enthaltene Definition des Beleihungswertes findet sich in der Kapitaladäquanzverordnung (*capital requirements regulation*, CRR).³⁹ Der Beleihungswert wird in dieser als Bewertungsgrundlage für die Berechnung des gewichteten Risikos der Kreditinstitute von Krediten, die mit Hypotheken auf Immobilien besichert sind, anerkannt. Die CRR erkennt Immobilien als Sicherheit oder risikomindernde Besicherung an, was durch die geringere Risikogewichtung für Kreditinstitute geringere Eigenkapitalanforderungen zur Folge hat.⁴⁰ Bei Immobiliensicherheiten wird die Sicherheit von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet. In Mitgliedstaaten, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswertes setzen, kann die Immobilie stattdessen von einem unabhängigen Experten zum oder unter Beleihungswert bewertet werden.⁴¹

³⁶ Vgl *Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung*, Der Schweizer Treuhänder 2012, 938 (940 f); vgl *Zaborowski/Behrens*, Immobilienwerte gemäß IFRS im internationalen Vergleich: Vergleichbarkeit der Bilanzen von Immobilien Gesellschaften, Der Schweizer Treuhänder 2012, 943 (947).

³⁷ § 103 Abs 10 lit f sublit bb BWG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.6. Die letzten beide Sätze der Definition wurden nicht in ÖNORM B 1802-1 übernommen.

³⁸ EVS 2, Pkt 7.1; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.7.

³⁹ Vgl Art 4 Abs 74 CRR (Verordnung [EU] 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. 6. 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung [EU] 646/2012, ABl L 176 vom 27. 6. 2013, S 1).

⁴⁰ Vgl EVS 2, Pkt 7.2.2.

⁴¹ Vgl Art 229 Abs 1 CRR.

Die *European Banking Authority* hatte einen Entwurf für einen technischen Regulierungsstandard, in dem die strengen Kriterien für die Bemessung des Beleihungswertes zu präzisieren waren, auszuarbeiten.⁴² Da dieser Entwurf von sehr detaillierten Anforderungen geprägt war, die keine nationale Auslegung zuließen, wurde die Arbeit an diesem Entwurf gestoppt.⁴³ Unter Mitwirkung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e. V. wurde daraufhin das *Long-Term Sustainable Value Network* gebildet, das vor rund eineinhalb Jahren einen überarbeiteten Entwurf zur Ermittlung eines „langfristigen nachhaltigen Wertes“ vorgelegt hat.

3.5. Fairer Wert (Fair Value)

Die Definition des fairen Wertes wurde offensichtlich aus den EVS 2016 übernommen. Ein diesbezüglicher Verweis findet sich in ÖNORM B 1802-1 allerdings nicht. Der faire Wert wird in den EVS 2016 als „Preis, der beim Verkauf einer Immobilie oder bei der Übertragung einer Verbindlichkeit in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen bekannten und willigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Faktoren handeln, erzielt würde“,⁴⁴ definiert.

Dieser allgemeine *fair value* bzw faire Wert darf nicht mit dem beizulegenden Zeitwert bzw *fair value* für Bilanzierungszwecke verwechselt werden. Der faire Wert kann als Bewertungsgrundlage für Immobilien genutzt werden, wenn bestimmte, bekannte Marktteilnehmer Interesse an einer tatsächlichen oder potenziellen Transaktion haben. Es kann sich aber auch um eine Transaktion außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs handeln.⁴⁵ Da in diesem Fall kein größerer Markt für mögliche Bieter unterstellt wird, sind der Markt- bzw Verkehrswert und der faire Wert oft nicht ident.⁴⁶

Der faire Wert ist daher der Betrag iSe fairen Preises, der zwischen zwei bekannten Parteien unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Interessen und den Vor- und Nachteilen für den Käufer durch den Kauf der Immobilie zu zahlen ist.⁴⁷ Der Wertbegriff erlaubt die Berücksichtigung eines individuellen Wertes, den eine Immobilie für einen bestimmten Bieter haben kann.⁴⁸ Als Beispiele werden in den EVS 2016 die folgenden Umstände angedeutet, die die Ermittlung eines fairen Wertes notwendig machen könnten:⁴⁹

- Der Bestandnehmer wird Eigentümer des Bestandsobjekts.
- Der Baurechtsnehmer kauft das Grundstück des Baurechtsgebers.
- Der Eigentümer potenziellen Baulandes kauft das einzige Grundstück, das eine Straße zu seinem Grundstück erschließt.

3.6. Fixpreis nach WGG

Unter Bezugnahme auf das WGG wurde der Fixpreis als „der mietvertraglich vereinbarte Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsmieten in das Wohnungseigentum“ definiert.⁵⁰ Der Fixpreis nach § 15a WGG ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Während sich die Untergrenze dieser Bandbreite nach den Kosten des Grunderwerbs zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, der Finanzierungskosten und der Baukosten gemäß § 13 Abs 2 WGG bemisst, bilden die Grund- und Baukosten sowie die Rücklagen gemäß § 13 Abs 1 WGG zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung die Obergrenze.⁵¹

Der Fixpreis nach § 15d WGG ist ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung oder ausgehend von § 15a WGG (§ 23 Abs 4b WGG) unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung zu berechnen.⁵² Bei der Ermittlung des Barkaufpreises sind in der Vereinbarung insbesondere die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung und die Einmalbeträge zu berücksichtigen.⁵³ Der Fixpreis muss mindestens dem Buchwert entsprechen. In ihm müssen jedenfalls die anteiligen Verpflichtungen der Bauvereinigung, die anteilig von ihr eingesetzten Eigenmittel, die von der Bauvereinigung zu leistenden Beiträge bei einer erforderlichen Berichtigung des Vorsteuerabzugs, die anteiligen Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen

⁴² Vgl Art 124 Abs 4 lit a CRR.

⁴³ Vgl *Wünsche/Fischer*, Long-Term Sustainable Value Network – auf dem Weg zu einem europäischen Beleihungswert, Immobilien & Finanzierung 2017, 828 (828 f).

⁴⁴ EVS 2, Pkt 4.1; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.11.

⁴⁵ Vgl EVS 2, Pkt 4.2.1.

⁴⁶ Vgl EVS 2, Pkt 4.1.

⁴⁷ Vgl EVS 2, Pkt 4.2.1.

⁴⁸ Vgl EVS 2, Pkt 4.2.3.

⁴⁹ Vgl EVS 2, Pkt 4.2.2.

⁵⁰ ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.13; vgl § 15a WGG sowie § 23 Abs 4c WGG.

⁵¹ Vgl § 23 Abs 4b WGG.

⁵² Vgl § 23 Abs 4c WGG.

⁵³ Vgl § 23 Abs 4c WGG.

Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen, und bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 Deckung finden.⁵⁴

3.7. Individualwert

Der Individualwert entspricht dem „Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt“.⁵⁵

Aus Sicht der Autoren entspricht der in ÖNORM B 1802-1 definierte Individualwert am ehesten dem subjektiven Wert (*special value*) der EVS 2016. Dieser wird „als eine Werteinschätzung, die die Berücksichtigung bestimmter Merkmale umfasst, welche für einen speziellen Käufer einen besonderen Wert haben“⁵⁶ definiert. Als spezieller Käufer wird ein Käufer gesehen, „der den Nutzen eines Objekts im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern optimieren kann und dessen Wertbeimessung dem subjektiven Wert entspricht“.⁵⁷

Für spezielle Käufer stellen besondere Eigenschaften oder Merkmale einer Immobilie einen Wert dar, der über dem Markt- bzw Verkehrswert liegt. In den EVS 2016 wird zB ein Telekommunikationsanbieter angeführt, der bereit sein könnte, einen Preis über dem Marktwert zu bezahlen, um einen Sendemast an einem bestimmten Standort zur Vervollständigung seines Netzwerkes aufstellen zu können.⁵⁸

3.8. Vorhandener Bauwert gemäß BauRG

Der vorhandene Bauwert gemäß BauRG wird in ÖNORM B 1802-1 als Wertbegriff erwähnt, jedoch nicht näher definiert. Bei Erlöschen des Baurechts geht das Bauwerk in das Eigentum des Grundeigentümers über.⁵⁹ Sofern im Baurechtsvertrag keine Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung getroffen wurde, ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des vorhandenen Bauwertes zu leisten.⁶⁰

Im Schrifttum findet sich die Auffassung, dass bei der Wertermittlung von Baurechten die Vorschriften des LBG anzuwenden seien.⁶¹ So ließe das LBG dem Sachverständigen insbesondere freie Hand, welches der dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren im konkreten Fall zur Anwendung gebracht werden sollte.⁶² Mit dem Hinweis in ÖNORM B 1802-1, bei der Ermittlung des vorhandenen Bauwertes ebenso die Grundlagen und Wertermittlungsverfahren der ÖNORM B 1802-1 anzuwenden, wurde eine entsprechende Lücke geschlossen.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung, Teil 1) ist seit 15. 7. 2019 in Kraft. Während sich der Anwendungsbereich der zurückgezogenen ÖNORM B 1802 auf die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes beschränkte, bezieht sich die ÖNORM B 1802-1 auf die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes, des beizulegenden Zeitwertes, des beizulegenden Wertes, des Beleihungswertes nach BWG bzw EVS, des fairen Wertes, der fiktiven Anschaffungskosten, des Fixpreises nach WGG, des gemeinen Wertes, des Individualwertes, des Teilwertes und des vorhandenen Bauwertes gemäß BauRG.

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert können synonym verwendet werden. Der Verkehrs- bzw Marktwert muss allerdings in Einzelfällen vom beizulegenden Zeitwert (*fair value for accounting purposes*) differenziert werden. Die Beleihungswertbegriffe nach BWG und EVS können synonym verwendet werden. Der faire Wert, der Fixpreis nach WGG, der gemeine Wert, der Individualwert und der vorhandene Bauwert gemäß BauRG stellen eigenständige Wertbegriffe dar, die inhaltlich vom Markt- und Verkehrswert abweichen.

⁵⁴ Vgl § 23 Abs 4c WGG.

⁵⁵ ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.17.

⁵⁶ EVS 2, Pkt 5.1.1.

⁵⁷ EVS 2, Pkt 5.1.2.

⁵⁸ Vgl EVS 2, Pkt 5.2.1.

⁵⁹ Vgl § 9 Abs 1 BauRG.

⁶⁰ Vgl § 9 Abs 2 BauRG.

⁶¹ Vgl Müller in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² (2004) Rz 126.

⁶² Vgl Müller in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund², Rz 126.