

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

Immobilien und Steuern

Steuerliche Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage
Tücken der Hauptwohnsitzbefreiung
Rechtsprechung zur USt-Option für Altfälle der Vermietung

Der aktuelle Fall

Gesamtbaurecht als Gestaltungsinstrument?

Immobilien und Recht

Regierungsprogramm 2020 bis 2024
Gesamtbaurecht – Gespinst der Lehre oder Wirklichkeit?
EuGH: Airbnb erbringt Dienst der Informationsgesellschaft
Kostendeckende Entgelte und Rechnungswesen
ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche
Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 4)

Vergleichswertverfahren

Markus Reithofer / Gerald Stocker

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 die Grundzüge und einige wesentliche Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens.



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 Eigentümer der Realbewertung Gerald Stocker e.U.

1. Grundlagen, Anwendungsbereich und Verfahrensablauf

1.1. Gesetzliche und sonstige normierte Grundlagen

Die nationalen Grundlagen für das Vergleichswertverfahren im Rahmen der Verkehrswertermittlung von Liegenschaften bzw die Ermittlung eines Wertes² von bebauten und unbebauten Liegenschaften finden sich im LBG bzw in der ÖNORM B 1802-1. Bei der Neufassung der ÖNORM B 1802-1 wurden hinsichtlich des Vergleichswertverfahrens im Wesentlichen die Inhalte der ÖNORM B 1802 übernommen.³

In den *International Valuation Standards 2020 (IVS)* wird das Vergleichswertverfahren als „Marktwertverfahren“ bzw „Verfahren anhand von Vergleichstransaktionen“ („*guideline transactions method*“) bezeichnet.⁴ In den *European Valuation Standards 2016 (EVS)* wird das Vergleichswertverfahren – im Wesentlichen deckungsgleich zu den IVS – als „*comparative method*“ im Rahmen des „*market approach*“ beschrieben.⁵ Der Marktwertansatz liefert demnach einen ermittelten Wert durch Vergleich eines Vermögenswertes mit einem identischen bzw vergleichbaren oder ähnlichen Vermögenswert, für den Preisinformationen vorliegen.⁶ Die Wertermittlung erfolgt dabei durch den Vergleich des Bewertungsobjekts mit den Nachweisen aus Markttransaktionen, welche die Kriterien für die jeweilige Wertbasis erfüllen.⁷ Im Rahmen des Verfahrens anhand von vergleichbaren Transaktionen werden Informationen über Geschäftsvorgänge mit Vermögenswerten verwendet, die gleich oder ähnlich dem Bewertungsobjekt sind, um einen Wert zu ermitteln.⁸

1.2. Anwendungsbereich

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.⁹ Aus Sicht der Autoren sind im Falle einer Wertermittlung die wesentlichen Teilnehmer auf dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zu identifizieren. Die Angebots- und Nachfragestruktur, die sich in konkreten Preisentwicklungen niederschlägt, ist darzustellen. Als wesentliche allgemeine Indikatoren für das Vergleichswertverfahren könnten ua die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung und Struktur einer bestimmten Region sowie Kaufkraftkennzahlen dienen.

Laut IVS sollte der Marktwertansatz insbesondere in den folgenden Fällen zur Anwendung kommen:¹⁰

- Das Bewertungsobjekt wurde vor Kurzem in einer Transaktion verkauft, die nach den Wertgrundlagen für den Ansatz angemessen ist.
- Das Bewertungsobjekt bzw ähnliche Vermögenswerte werden aktiv öffentlich gehandelt.
- Es gibt häufige bzw vor Kurzem beobachtete Transaktionen bei ähnlichen Vermögenswerten.

In den EVS wird das Vergleichswertverfahren als die bevorzugte Methode zur Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswertes angesehen. Da das Vergleichswertverfahren die direkteste Verbindung zu tat-

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 zu den von der ÖNORM B 1802-1 umfassten Wertbegriffen *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1), immo aktuell 2019, 196 (196 ff), sowie *Heuer-Kaffka/Pinter/Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 2), immo aktuell 2019, 253 (253 ff).

³ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.2; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁴ Vgl *International Valuation Standards Council (IVSC)*, *International Valuation Standards 2020* (2019) IVS 105 (Bewertungsansätze und -verfahren) Abs 30, IVS 400 (Immobilien) Abs 50; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

⁵ Vgl *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, *Europäische Bewertungsstandards 2016*⁸ (2016) EVIP 5, Pkt 4.5, Pkt 6.2; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

⁶ Vgl IVS 105 Abs 20.1.

⁷ Vgl EVIP 5, Pkt 4.5.

⁸ Vgl IVS 105 Abs 30.1.

⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

¹⁰ Vgl IVS 105 Abs 20.2.

sächlichen Markttransaktionen darstellt, sollte dieses überall dort angewendet werden, wo dies angemessen oder akzeptabel ist.¹¹ Das Vergleichswertverfahren sollte demnach in Fällen einer einigermaßen vorliegenden Vergleichbarkeit hinsichtlich der wesentlichen Wertbestimmungsmerkmale angewendet werden, wenngleich es notwendig sein kann, auch Immobilien mit einer eingeschränkten Vergleichbarkeit zuzulassen.¹² Sowohl in den IVS als auch in den EVS wird darauf hingewiesen, dass in bestimmten Fällen auch andere Wertermittlungsansätze bzw. -verfahren verwendet werden könnten, um den mithilfe des Marktwertansatzes bzw. des Vergleichswertverfahrens ermittelten Wert zu bestätigen bzw. zu überprüfen.¹³

1.2.1. Unbebaute Liegenschaften und Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden.¹⁴ Während die ÖNORM B 1802-1 auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des Sachwertverfahrens durch die Wendung „in der Regel“ verweist, fehlt ein expliziter Hinweis beim Ertragswertverfahren.¹⁵

Aus Sicht der Autoren hat die Bodenwertermittlung bei der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung in der Regel bei der Anwendung des Sachwertverfahrens und des klassischen bzw. zweigleisigen Ertragswertverfahrens mithilfe des Vergleichswertverfahrens zu erfolgen.¹⁶ Auch Kleiber vertritt die Ansicht, dass das Vergleichswertverfahren im Wege des direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleichs das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke darstelle.¹⁷ Auch bei Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens ist ein gesonderter Ausweis des Bodenwertes in der Regel erforderlich.¹⁸ Sofern keine geeigneten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken oder – etwa in dicht bebauten Innenstadtbereichen – von Abbruchobjekten in ausreichender Anzahl vorliegen und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausscheidet, kann das Residualwertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.¹⁹

1.2.2. Bebaute Liegenschaften

Der Verweis in der ÖNORM B 1802-1, dass das Vergleichswertverfahren insbesondere bei der Bodenwertermittlung Anwendung findet, schließt die Anwendung dieses Verfahrens bei bebauten Liegenschaften nicht aus, sofern eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten vorliegt. Demnach kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis insbesondere bei der Markt- und Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentumsobjekten, Reihen- und Doppelhäusern, gleichartigen Siedlungshäusern und Stellplätzen zum Einsatz.²⁰

Am Immobilienmarkt ist zu beobachten, dass Marktteilnehmer ertragslose oder ertragsarme Mietzinshäuser mit entsprechendem Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial nicht oder nicht ausschließlich nach Renditeüberlegungen, sondern nach dem Benchmark „Kaufpreis pro m² Nutzfläche“ erwerben. Nach Ansicht von Edlauer/Muhr/Reinberg könnten durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens Zinshaustransaktionen zur Ermittlung der Relation des jeweiligen Kaufpreises pro m² Nutzfläche untersucht werden und aus diesen Vergleichspreisen der Verkehrs- bzw. Marktwert abgeleitet werden. Der Forderung der Autoren, dem Vergleichswertverfahren eine Priorität bei der Wertermittlung von ertragslosen oder ertragsarmen Mietzinshäusern einzuräumen, ist beizupflichten.²¹

Denkbar ist aus Sicht der Autoren auch eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Markt- bzw. Verkehrswertermittlung sogenannter „Alt-Wiener-Vorsorgewohnungen“. Es handelt sich dabei um jene Vorsorgewohnungen, die zu niedrigen Hauptmietzinsen im Vollarbeitsbereich des MRG (zB Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D, Kategoriemietzins) in der Regel unbefristet vermietet wurden. Die Höhe des vereinbarten Hauptmietzins stellt bei derartigen Wohnungseigentumsobjekten üblicherweise ein untergeordnetes Kaufentscheidungsmotiv dar. Potenzielle Käufer orientieren sich in diesen Fällen insbesondere am möglichen Wertsteigerungspotenzial durch Freiwerden der Eigentumswohnung, das durch mögliche Eintrittsrechte gemäß §§ 12, 12a, 14, 46 und 46a MRG beschränkt wird.

¹¹ Vgl. EVIP 5, Pkt. 6.2.1.

¹² Vgl. EVIP 5, Pkt. 6.2.6.

¹³ Vgl. IVS 105 Abs. 20.3; vgl. EVIP 5, Pkt. 6.2.6.

¹⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

¹⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.

¹⁶ Vgl. auch Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013) 88.

¹⁷ Vgl. Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien¹² (2016) 42.

¹⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.4.

¹⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

²⁰ Vgl. auch Kothbauer/Reithofer, LBG, 89.

²¹ Vgl. Edlauer/Muhr/Reinberg, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immolex 2014, 345 (348).

1.2.3. Mieten

In der ÖNORM B 1802-1 wurde klargestellt, dass das Vergleichswertverfahren auch bei der Ermittlung von Mieten anzuwenden ist.²² Aus Sicht der Autoren handelt es sich dabei insbesondere um die Fälle der Ermittlung von Marktmieten oder von angemessenen Hauptmietzinsen. In der Praxis ist wohl davon auszugehen, dass nicht nur Mieten, sondern auch Pacht- und sonstige Nutzungsentgelte aufgrund einer gewissen „*Priorität*“ des Vergleichswertverfahrens mithilfe dieses Verfahrens zu ermitteln sind. Mögliche Einschränkungen in der Anwendung ergeben sich bei der Ableitung von Nutzungsentgelten, da die – in der Regel wenigen vorhandenen – vergleichbaren Nutzungsentgelte möglicherweise durch ungewöhnliche Verhältnisse und/oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, die dem Sachverständigen nicht bekannt sind.

1.2.4. Exkurs: Grundkostenanteil und Lagezuschlag

Bei der Ermittlung von Grundkostenanteilen im Rahmen der Ermittlung von Richtwertmietzinsen ist das Vergleichswertverfahren prioritär anzuwenden. Demnach sind für die Berechnung des Lagezuschlags die Vorschriften des § 16 Abs 3 MRG einzuhalten. Im Jahr 2006 hat sich der OGH gegen die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens zur Ableitung des Grundkostenanteils zur Lagezuschlagsermittlung ausgesprochen.²³ Demnach könne eine sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines der für den Lagezu- und -abschlag heranzuziehenden Parameters (hier: Grundkostenanteil) nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG rechtfertigen.²⁴

Im Jahr 2018 hat sich der OGH erstmals mit der Frage beschäftigt, ob bei fehlenden Vergleichswerten für unbebaute Liegenschaften im dicht bebauten Gebiet innerhalb des Wiener Gürtels auch Vergleichswerte von Abbruchobjekten für die Ermittlung des Lagezuschlags herangezogen werden können. Der OGH hat erkannt, dass es Aufgabe des Sachverständigen sei, aufgrund seiner einschlägigen Fachkenntnisse die Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag maßgeblichen strittigen Tatfragen am besten eignet. Aufgrund der Unmöglichkeit, unbebaute Vergleichsobjekte in der Umgebung des Bestandobjekts aufzufinden, hätte der Sachverständige auf Vergleichstransaktionen zurückgegriffen, bei welchen der Bebauung kein Wert mehr beigemessen wurde. Diese Vorgangsweise sei vom Wortlaut des § 16 Abs 3 MRG gedeckt. Es sei auch bei einer berichtigenden Auslegung des Begriffs „*bebaut*“ im Sinn der herrschenden Lehre jedenfalls vertretbar, entsprechend der von *Schinnagl/Gröschl*²⁵ vertretenen Auffassung Liegenschaften mit abbruchreifen wertlosen Gebäuden, deren Sanierung technisch nicht machbar oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist, unbebauten Liegenschaften zumindest dann gleichzustellen, wenn die Ermittlung eines Grundkostenanteils nach § 16 Abs 3 MRG mangels Vergleichsobjekten sonst scheitern müsste.²⁶ Die Entscheidung 5 Ob 78/06s steht dem nicht entgegen, hatte der Sachverständige dort doch den Grundkostenanteil aus dem Kaufpreis für eine Eigentumswohnung rückgerechnet, was den Vorgaben von § 16 Abs 3 MRG jedenfalls widersprach.²⁷ Der OGH hat daher die Nichtanwendbarkeit des Residualwertverfahrens einmal mehr bekräftigt, die bis dahin strittige Frage der Tauglichkeit von Vergleichswerten von Liegenschaften mit Abbruchobjekten jedoch geklärt.²⁸

1.3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens ist im Anhang 2 der ÖNORM B 1802-1 dargestellt.²⁹ Es ist zu beachten, dass der Anhang A der ÖNORM B 1802-1 ausschließlich informativen Charakter aufweist,³⁰ wodurch aus Sicht der Autoren ein Abgehen vom vorgegebenen Verfahrensablauf in begründeten Fällen möglich erscheint. Das Ablaufschema finden Sie auch am Ende dieses Beitrags auf Seite 50.

2. Vergleichsobjekte

2.1. Tatsächlich erzielte Kaufpreise und Mieten

Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).³¹ Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen.³² Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisanga-

²² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

²³ Vgl OGH 27. 6. 2006, 5 Ob 78/06f.

²⁴ Vgl OGH 27. 6. 2006, 5 Ob 78/06f.

²⁵ *Schinnagl/Gröschl*, Der Lagezuschlag im Mittelpunkt der mietrechtlichen Diskussionen, Jahrbuch Wohnrecht 2017 (2017) 157 (166).

²⁶ Vgl OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 170/18p.

²⁷ Vgl OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 170/18p.

²⁸ Vgl *Reithofer/Stocker*, Der nachhaltige Rohrtrag im Wohnrecht, ZLB 2019, 25 (25).

²⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

³⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Anhang A.

³¹ Vgl § 4 Abs 1 LBG.

³² Vgl § 4 Abs 2 LBG; ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

ben als Grundlage für die Wertermittlung dienen.³³ In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt.³⁴

Durch die Bezugnahme auf die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen.³⁵ So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu.³⁶ Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.³⁷

Enteignungsentschädigungen kommen üblicherweise als Vergleichsmaßstab nicht in Betracht. So bestehen gegen eine unmittelbare Berücksichtigung von Enteignungsentschädigungen als Vergleichsmaßstab im Rahmen der Vergleichswertermittlung Bedenken, weil sich solche Entschädigungen einerseits an der Notwendigkeit der Wiederbeschaffung zu orientieren haben und andererseits die Abgeltung allfälliger „*Folgeschäden*“ enthalten können. Die Aussagekraft von Enteignungsentschädigungen für den Wert der Sache ist daher beschränkt. Wenn sich aus den Umständen des Falles analysieren lässt, mit welchem Anteil die Abgeltung des bloßen Wertes in der Entschädigungssumme enthalten ist, kann hilfsweise – also bei Fehlen von Kaufverträgen über vergleichbare Sachen – eine Bezugnahme auf Enteignungsentschädigungen zielführend sein.³⁸ In der Praxis können aus Sicht der Autoren nur wenige Fälle identifiziert werden, in denen der Anteil des bloßen Wertes an der Höhe der gesamten Entschädigungssumme nachvollziehbar ermittelt werden könnte.

Fallweise wird in der Praxis die Auffassung vertreten, dass Erlöse aus Zwangsversteigerungsverfahren als Vergleichswerte herangezogen werden könnten. Dieser Ansicht ist aus Sicht der Autoren nicht zu folgen. So handelt es sich bei einer Zwangsversteigerung nicht um ein übliches Verwertungsverfahren mit üblicher Verwertungsdauer, da zum Tagsatzungstermin der Zwangsversteigerung auch bei einem einzigen Bieter ein Zuschlag möglich ist. Weiters besteht ein Wissen der Immobilienmarktteilnehmer um die Zwangslage darüber, dass der Verkäufer verkaufen muss bzw dass versteigert wird.³⁹ Ebenso sind Vergleichswerte, die in öffentlich organisierten Immobilienauktionen mit einer größeren Anzahl von Bietern zustande kamen, aus Sicht der Autoren kritisch zu betrachten. *Kleiber* geht allerdings davon aus, dass neben den Vergleichspreisen auch die Heranziehung sonstiger Marktindikatoren und Wertparameter, wie zB qualifizierte Höchstgebote bei Ausschreibungen und Versteigerungen, in Betracht gezogen werden müssten, sofern sich diese für eine fundierte Verkehrs- bzw Marktwertermittlung eignen oder das Ergebnis abstützen könnten. So stelle die Vermarktung von Immobilien im Wege der Ausschreibung ein wesentliches Element des Grundstücksmarktes dar und müsse deshalb dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne der Verkehrs- bzw Marktwertdefinition des § 194 deutsches BauGB zugeordnet werden.⁴⁰

2.2. Vergleichbare Sachen

Als vergleichbare Sachen werden im LBG solche bezeichnet, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.⁴¹ Laut ÖNORM B 1802-1 sind bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen.⁴² Zu den Einflussgrößen der Wertermittlung zählen der Zeitpunkt, die Merkmale der Liegenschaft (zB Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, Art und Umfang der Nutzung, Entwicklungsmöglichkeit, Nutzungsmöglichkeit, Rechte und Lasten, Beschaffenheit und Eigenschaften), die Lage sowie die allgemeinen Wertverhältnisse.⁴³

Gemäß LBG sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.⁴⁴ Dem Sachverständigen werden bei der Durchführung des Vergleichsverfahrens hinsichtlich der zeitlichen Nähe zum Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag⁴⁵ keine starren Grenzen gesetzt. Der zeitliche Abstand zum Bewertungs- bzw Qua-

³³ Vgl *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 91; *Schiller* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, Exekutionsordnung (2014) § 4 LBG Rz 3; *Stabentheiner*, Liegenschaftsbewertungsgesetz² (2005) 26.

³⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

³⁵ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG).

³⁶ Vgl *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 90 f; *Schiller* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO, § 4 LBG Rz 3; *Stabentheiner*, LBG², 27.

³⁷ Vgl dazu für die Immobilientypen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen *Brunauer*, Vergleichswerte modellhaft ermittelt, ImmoZert Immobilien-Bewertungssymposium 2016, 23.

³⁸ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 90; *Schiller* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO, § 4 LBG Rz 3; *Stabentheiner*, LBG², 25.

³⁹ Vgl *Roth*, Die Liegenschaftsbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren, immoX 2015, 145 (147).

⁴⁰ Vgl *Kleiber*, Wertermittlungsrichtlinien¹², 45.

⁴¹ Vgl § 4 Abs 1 LBG.

⁴² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁴³ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5; vgl *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 3), immo aktuell 2019, 271 (275 f).

⁴⁴ Vgl § 4 Abs 2 LBG.

⁴⁵ Vgl zur Abgrenzung des Bewertungsstichtags vom Qualitätsstichtag *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2019, 271 (275 f).

litätsstichtag darf allerdings den Rahmen, der die verlässliche Herstellung einer Preisrelation noch zulässt, nicht überschreiten. Dieser könne aber durchaus Jahre betragen.⁴⁶ In der Praxis wird sich der Sachverständige bei der Beurteilung der Eignung der Vergleichspreise hinsichtlich des zeitlichen Abstands des Kaufzeitpunkts zum Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag daran orientieren, ob „ältere“ Vergleichspreise ohne größere zeitliche Anpassungen auf den Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag mithilfe von geeigneten Immobilienmarktindizes umgerechnet werden können.

Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 ordnen an, dass die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben sind.⁴⁷ Es ist nicht erforderlich, die Vergleichssachen so umfassend und detailliert wie den Bewertungsgegenstand selbst zu beschreiben. Die zum Vergleich herangezogenen Sachen müssen angeführt und in ihren wesentlichen Wertbestimmungsmerkmalen beschrieben werden.⁴⁸ Die Beschreibung der Vergleichssachen muss nur so weit gehen, wie dies zur Darstellung einerseits der Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgegenstand und andererseits der Abweichungen vom Bewertungsgegenstand anhand der für den Wert hauptsächlich maßgeblichen Merkmale unerlässlich ist.⁴⁹

Die EVS geben vor, dass die notwendige Anzahl der Vergleichswerte im Ermessen des Sachverständigen liege und diese – ja nach Zweck der Bewertung – variieren könne.⁵⁰ Die Autoren sind der Ansicht, dass in Einzelfällen auch wenige Vergleichspreise eine zuverlässige Grundlage für die Wertermittlung bilden können. Eine kleine Stichprobe mit gering abweichenden Zustandsmerkmalen weist vor diesem Hintergrund oft eine bessere Eignung auf als eine große Anzahl von Preisen mit stark abweichenden Gegebenheiten.⁵¹ Bei Standardobjekten (zB Eigentumswohnungen) in größeren Städten gehen die Autoren davon aus, dass rund sieben bis acht Vergleichspreise im Rahmen der Vergleichswertermittlung Verwendung finden sollten. Diese Anzahl wird allerdings in eingeschränkten Immobilierteilmärkten mit geringer Transaktionshäufigkeit (zB Baulandgrundstücke mit Sonderwidmungen, Baulandgrundstücke in strukturschwachen Regionen) – mangels hinreichender Vergleichbarkeit – unterschritten werden müssen.

Sofern örtlich oder zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und ihre Marktlage zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.⁵² Bei vergleichbaren Gebieten handelt es sich um solche Gebiete, die zwar möglicherweise weit vom Standort des Bewertungsgegenstands entfernt sind, diesem aber in Ansehung der die Kaufpreisbildung beeinflussenden Umstände sowie der Marktsituation ähnlich sind.⁵³ Die Vergleichbarkeit wird sich – begründet⁵⁴ – an den wesentlichen Wertbestimmungsmerkmalen der Liegenschaft orientieren, die vom Sachverständigen auf Basis von Erfahrungswerten festzulegen sind.

2.3. Ungewöhnliche Verhältnisse und persönliche Umstände

Gemäß LBG dürfen Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.⁵⁵ In der ÖNORM B 1802-1 findet sich ein deckungsgleicher Hinweis, wenngleich nicht nur auf Kaufpreise bzw Vergleichspreise, sondern auch auf Mieten bzw Vergleichsmieten abgestellt wird.⁵⁶ Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass sich durch unberichtigte Verwertung solcher individuell motivierter Kaufpreise ein verzerrtes Bild bei der Wertermittlung ergibt.⁵⁷

In der gutachterlichen Praxis ist in Bezug auf ungewöhnliche Verhältnisse zB an folgende Konstellationen zu denken:⁵⁸

- Kaufpreise, die unter Ausschluss potenzieller Käufergruppen zustande gekommen sind (zB Arrondierungskäufe);
- Kaufpreise mit günstigen Konditionen von Liegenschaften, die von Bund, Ländern bzw Gemeinden mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bzw privaten Wohnbauunternehmen aufgrund siedlungspolitischer Überlegungen (Baulandsicherungsmodelle) oder zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgehandelt wurden;

⁴⁶ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 91 f; *Stabentheiner*, LBG², 26.

⁴⁷ Vgl § 10 Abs 1 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁴⁸ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 10 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 95; *Stabentheiner*, LBG², 49.

⁴⁹ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 10 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 95; *Stabentheiner*, LBG², 49.

⁵⁰ Vgl EVIP 5, Pkt 6.2.6.

⁵¹ Vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 178.

⁵² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁵³ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 93; *Schiller* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO, § 4 LBG Rz 9; *Stabentheiner*, LBG², 27.

⁵⁴ Vgl § 10 Abs 1 LBG.

⁵⁵ Vgl § 4 Abs 3 LBG.

⁵⁶ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁵⁷ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG); vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 27.

⁵⁸ Vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 183.

- Kaufpreise zwischen Vertragspartnern, die überwiegend den gleichen Käufer und/oder Verkäufer aufweisen;
- Kaufpreise, die aufgrund von Entschädigungen im Zuge von Enteignungsverfahren seitens Bund, Ländern bzw Gemeinden bezahlt wurden;
- Kaufpreise, die zwischen natürlichen und/oder juristischen Personen vereinbart wurden, die in einem engen wirtschaftlichen bzw rechtlichen Naheverhältnis stehen.

Zu den persönlichen Umständen werden zB folgende Fälle gezählt:⁵⁹

- Kaufpreise von Liegenschaften, die aufgrund einer Veränderung von Konkurrenzverhältnissen bzw Ausschaltung der Konkurrenz bezahlt wurden;
- Kaufpreise von Liegenschaften, die aufgrund von besonderer Vorliebe des Käufers bzw ideeller Wertzumessungen einzelner Personen zu nicht objektiv nachvollziehbaren Konditionen erzielt wurden;
- Kaufpreise, die durch Verkäufe zwischen Verwandten und Freunden bzw Bindungen aufgrund wirtschaftlicher oder sonstiger Art zustande gekommen sind;
- Kaufpreise, die aufgrund eines drängenden Finanzbedarfs des Verkäufers zu günstigen Konditionen ausgehandelt wurden, um den Veräußerungsvorgang zu beschleunigen.

Der Sachverständige hat bei Vorliegen von ungewöhnlichen Verhältnissen und persönlichen Umständen zunächst zu beurteilen, ob er diese wertmäßig mit Bestimmtheit erfassen und damit auch begründet berücksichtigen kann.⁶⁰ So gibt das LBG vor, dass entsprechende Kaufpreisberichtigungen wegen ungewöhnlicher Verhältnisse und gewöhnlicher Umstände zu begründen sind.⁶¹ In der Praxis kann in vielen Fällen der Wert der Beeinflussung nicht eindeutig festgestellt werden, wodurch derartige Vergleichspreise im Rahmen der Vergleichswertermittlung auszuschneiden sind.

3. Abweichende Eigenschaften und zeitliche Schwankungen

Für jene Fälle, in denen sich vergleichbare Marktinformationen nicht auf den genau gleichen bzw grundsätzlich gleichen Vermögenswert beziehen, wird in den IVS darauf hingewiesen, dass der Gutachter eine vergleichende Auswertung der qualitativen und quantitativen Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen den vergleichbaren Vermögensgegenständen und dem Bewertungsobjekt durchführen muss.⁶² Als Vergleichsgrößen sollten diejenigen dienen, die auch die Teilnehmer auf den entsprechenden Märkten gewöhnlich für Vergleiche heranziehen.⁶³ Diese sollten für die Marktteilnehmer – je nach Immobilientyp – von Belang sein.⁶⁴

3.1. Abweichende Eigenschaften

Sowohl gemäß LBG als auch nach ÖNORM B 1802-1 sind abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.⁶⁵ Entsprechende Zu- oder Abschläge wegen abweichender Eigenschaften sind zu begründen.⁶⁶ Auch in den IVS wird darauf hingewiesen, dass die Gründe für die Anpassungen, und wie diese quantifiziert wurden, zu dokumentieren sind.⁶⁷ Auf entsprechende Berichtigungen wird hingewiesen.⁶⁸ Die IVS zählen die folgenden Unterschiede zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt auf, die bei der Bewertung von Immobilien bzw dinglichen Nutzungsrechten berücksichtigt werden sollten:⁶⁹

- Art des Vergleichs- und des Bewertungsobjekts;
- entsprechende Standorte;
- Qualität des Grundstücks bzw Baujahr und technische Eigenschaften der Gebäude;
- zulässige Nutzung bzw Bebauungsplan;
- Umstände, unter denen der Preis und die erforderliche Wertgrundlage festgelegt wurden;
- Stichtag für die Preisangaben und Bewertungsstichtag; sowie
- Marktbedingungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Transaktion und inwiefern sich diese von den Bedingungen zum Bewertungsstichtag unterscheiden.

In der Praxis werden Zu- und Abschläge bei unbebauten Liegenschaften insbesondere in den nachfolgenden Fällen auf Basis von Erfahrungswerten seitens des Sachverständigen vorgenommen werden müssen:

⁵⁹ Vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung*³, 183 f.

⁶⁰ Vgl § 10 Abs 1 LBG; vgl auch *Kothbauer/Reithofer, LBG*, 93.

⁶¹ Vgl § 10 Abs 1 LBG.

⁶² Vgl IVS 105 Abs 20.5.

⁶³ Vgl IVS 400 Abs 50.3.

⁶⁴ Vgl IVS 400 Abs 50.2.

⁶⁵ Vgl § 4 Abs 1 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁶⁶ Vgl § 10 Abs 1 LBG.

⁶⁷ Vgl IVS 105 Abs 20.5.

⁶⁸ Vgl EVIP 5, Pkt 6.2.5.

⁶⁹ Vgl IVS 400 Abs 50.4.

- Flächenwidmung;
- Bebauungsbestimmungen;
- Mikrolage;
- Größe des Grundstücks;
- Zuschnitt des Grundstücks;
- Hanglage.

Bei unvermieteten Eigentumswohnungen sind insbesondere auf Basis der folgenden wesentlichen Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale Zu- und Abschläge festzulegen und gegebenenfalls auf Basis von Erfahrungswerten vorzunehmen:⁷⁰

- Neubau, älterer Neubau, Altbau;
- Größe und Ausstattung der Wohnung;
- Balkon-, Terrassen- und Loggiaflächen;
- Flächen für Einlagerungsräume;
- Lage der Wohnung innerhalb des Wohnungsverbandes;
- Vorhandensein eines PKW- oder Garagenabstellplatzes;
- Gebäudegröße sowie Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage;
- Bauausführung des Gebäudes und Erhaltungszustand;
- Ausmaß und Umfang von Gemeinschaftsanlagen (zB Wasch- und Trockenräume, Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstellräume bzw -anlagen, Liftanlagen, Parkplätze für Besucher, Kinderspielplätze, Grün- und Erholungsflächen).

3.2. Preisschwankungen

Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten.⁷¹ Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind.⁷² Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben.⁷³ Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume zeitliche Anpassungen vorzunehmen.

Die zeitliche Anpassung hat sich an den Immobilienmarktentwicklungen zu orientieren. In den EVS wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige entscheiden muss, welche Anpassungen vorzunehmen sind. Es ist davon auszugehen, dass zeitnahe Transaktionen den besten vergleichbaren Nachweis liefern. Da sich allerdings die Marktbedingungen laufend ändern, sind in Einzelfällen auch zeitnahe Transaktionen unter Umständen keine guten Indikatoren für die Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag.⁷⁴ Die Autoren verweisen in diesem Zusammenhang auf mögliche „Strukturbrüche“, die durch Wirtschaftskrisen oder eine starke Senkung oder Erhöhung von Leitzinsen auftauchen können.

Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde. Die Verwendung von Zeitreihen auf der Grundlage des Immobilienpreisspiegels wird allerdings in bestimmten Bezirken und Bundesländern mangels Validität der Daten problematisch gesehen.⁷⁵ Zudem ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten, dass die im jährlichen Immobilienpreisspiegel neu publizierten Werte Kennzahlen des jeweiligen Vorjahres sind. Alternativ könnte auch der im Jahr 2017 erstmals veröffentlichte und nunmehr jährlich publizierte ÖVI-Marktbericht der ÖVI Immobilienakademie, der auf Basis verbücherteter Immobilientransaktionen erstellt wird und einen Überblick über unterschiedliche Objektkategorien gibt, Verwendung finden.

3.3. Summe der Abweichungen

Sofern Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden, die in der Summe die Größenordnung von 30 % oder allenfalls 35 % übersteigen, so zeigt – nach Ansicht *Kleibers* unter Verweis auf die deutsche Judikatur – die Notwendigkeit solcher Korrekturen, dass sich die herangezogenen Vergleichspreise auf Grundstücke beziehen, die nicht mit der zu bewertenden Liegenschaft verglichen wer-

⁷⁰ Vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung*³, 178.

⁷¹ Vgl § 4 Abs 2 LBG.

⁷² Vgl § 10 Abs 1 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁷³ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 4 LBG); vgl auch *Kothbauer/Reithofer, LBG*, 92; *Stabentheiner, LBG*², 27.

⁷⁴ Vgl EVIP 5, Pkt 6.2.6.

⁷⁵ Vgl *Guntschnig, Wie zuverlässig sind die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel? Sachverständige* 2014, 28 (30).

den können. Über die oa „Grenzwerte“⁷⁶ hinausgehende Zu- oder Abschläge seien ein deutliches Signal dafür, dass die Vergleichbarkeit erheblich gestört sei, wodurch die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht mehr gegeben seien und das Vergleichswertverfahren zur Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung ungeeignet sei.⁷⁷ Die Autoren teilen diese Ansicht für die Bewertung von unbebauten Liegenschaften oder die Bodenwertermittlung von bebauten Liegenschaften zwar aus bewertungsmethodischer Sicht, weisen allerdings darauf hin, dass in begründeten Fällen (zB wenige und stark streuende Vergleichspreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Vergleichspreise für Bauland in strukturschwachen Regionen, Wertermittlung von unbebauten Grundstücken mit Sonderwidmungen) auch höhere Grenzwerte für mögliche Zu- oder Abschläge zulässig sein müssen.

Sofern das Vergleichswertverfahren bei bebauten Liegenschaften (zB gebrauchte Eigentumswohnungen in einzelnen Gemeinden bzw. kleineren Städten) angewendet wird, sind die oa Grenzwerte von bis zu 35 % in der Regel nur schwer einzuhalten. In diesen Fällen muss der Sachverständige entweder mit einer geringen Anzahl von Vergleichspreisen im Rahmen der Vergleichswertermittlung das Auslangen finden oder bei Verwendung einer größeren Anzahl an Vergleichspreisen die Höhe der Zu- und Abschläge im Rahmen des Gutachtens detailliert begründen. Der Sachverständige sollte in diesen Fällen auf die mögliche Unsicherheit des Wertermittlungsergebnisses hinweisen. Auch die EVS verweisen darauf, dass der aus der Vergleichsmethode resultierende Wert umso weniger zuverlässig ist, je unterschiedlicher die Vergleichsobjekte von der betreffenden Immobilie sind.⁷⁸

4. Wertbildung

Im Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens der ÖNORM B 1802 wurde für den Bereich der Wertbildung auf eine Mittelwert- oder Regressionswertbildung auf Basis der bereinigten Vergleichswerte hingewiesen.⁷⁹ In der ÖNORM B 1802-1 wird ausschließlich die Wertbildung auf Basis der bereinigten Vergleichswerte hingewiesen, ohne auf eine allfällige Regressionswertbildung gesondert hinzuweisen.⁸⁰ Aus Sicht der Autoren hätte die Durchführung einer Regressionsanalyse – nach der Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen und nach Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen – an dieser Stelle des Verfahrensablaufs ohnehin keinen Platz, da gerade im Rahmen von Regressionsanalysen unter Beziehung von Vergleichspreisen aus einer validen Stichprobe mithilfe von unabhängigen Variablen (zB Grundstücksgröße, Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen) auf eine abhängige Variable, dh den Verkehrswert, geschlossen wird.

4.1. Mittelwert

Im Bewertungsablauf folgt die Zusammenführung von bereits angepassten Vergleichspreisen. Die Vergleichspreise werden zB auf den Bodenwert der zu bewertenden Liegenschaft übertragen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gelangt hierzu in der Regel die Bildung des arithmetischen Mittels zum Einsatz. Es ist zu beachten, dass das rechnerische Ergebnis nur so gut ist, wie es die Qualität der in die Vergleichswertermittlung eingebrachten Vergleichsobjekte zulässt. Das arithmetische Mittel ist das wichtigste Maß einer Häufigkeitsverteilung. Es ist zu beachten, dass dem Sachverständigen seitens der Statistik nur ein „Handwerkzeug“ mitgegeben wird, dessen Aussagekraft dieser selbst zu analysieren und zu hinterfragen hat.⁸¹

4.2. Identifikation von Ausreißern

Ausreißer sind extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Stichprobe angehören und aus dieser auszuschließen sind. Hierbei müssen „Ausreißertests“ durchgeführt werden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von $\pm 35\%$ des arithmetischen Mittels angegeben werden. Das heißt, jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % über und 35 % unter dem arithmetischen Mittel.⁸² Alternativ können entsprechende Ausreißer mithilfe der Standardabweichung der Stichprobe identifiziert werden. In Anlehnung an einen Vorentwurf zur deutschen Vergleichswertrichtlinie, der nicht umgesetzt wurde, könnten jene Vergleichspreise bzw. Vergleichsmieten ausgeschieden werden, die um mehr als das 2,5-Fache der Standardabweichung der Stichprobe vom Mittelwert der angepassten Vergleichspreise bzw. Vergleichsmieten abweichen.⁸³

⁷⁶ Der durch die deutsche Rechtsprechung vorgegebene Grenzwert der Vergleichbarkeit bezieht sich auf die Summe der im Einzelfall anzubringenden Zu- und Abschläge in absoluter Höhe, da bei Heranziehung von Vergleichspreisen in der Regel mehrere unterschiedliche Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden müssen. Die Zu- und Abschläge können sich rechnerisch zwar bis zu „null“ ausgleichen (Zuschlag von 25 % und Abschlag von 25 %) und den Anschein einer Vergleichbarkeit vermitteln. Tatsächlich ist die absolute Summe der Zu- und Abschläge ($25\% + 25\% = 50\%$) demnach ein Beleg für die nicht gegebene Vergleichbarkeit.

⁷⁷ Vgl Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien¹², 45.

⁷⁸ Vgl EVIP 5, Pkt 6.2.5.

⁷⁹ Vgl ÖNORM B 1802, A2.

⁸⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, A2.

⁸¹ Vgl Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 190.

⁸² Vgl Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 193.

⁸³ Vgl Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien¹², 34.

Es existieren keine einheitlichen Grenzwerte zum Ausschluss von Ausreißern. Je enger die Grenzwerte im Einzelfall gezogen werden, desto geringer ist die Streuung der für die Ableitung des Vergleichswertes verbleibenden Kaufpreise bzw Mieten. Es ist zu empfehlen, Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, die durch Anwendung eines Ausreißertests aus der Stichprobe ausgeschlossen wurden, einer gesonderten qualitativen Nachprüfung zu unterziehen. *Kleiber* ist der Ansicht, dass es nicht sichergestellt sei, dass mittels Ausreißertests identifizierte Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten nicht doch dem gewöhnlichen bzw redlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen seien.⁸⁴ *Sommer/Kröll* sind dagegen der Ansicht, dass bei Vergleichspreisen, die um mehr als 30 % vom Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise abweichen, davon auszugehen sei, dass diese durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst seien.⁸⁵ Ebenso könne nach der Ansicht von *Gottschalk* angenommen werden, dass eine Beeinflussung durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände vorliege, sofern ein Vergleichspreis durch ein statistisches Verfahren als Ausreißer erkannt werde.⁸⁶

5. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Im Regelfall und bei sorgfältiger Vergleichswertermittlung ist davon auszugehen, dass der im Vergleichsverfahren ermittelte Wert dem Verkehrs- bzw Marktwert entspricht. In begründeten Einzelfällen könnten sonstige wertbeeinflussende Umstände, sofern diese nicht bereits durch Zu- bzw Abschläge aufgrund von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen oder zeitlicher Abweichungen berücksichtigt wurden, angesetzt werden.

5.1. Rechte und Lasten

Entsprechend der ÖNORM B 1802-1 sind in diesem Verfahrensschritt insbesondere vorliegende Rechte und Lasten zu berücksichtigen.⁸⁷ Somit sind unter diesem Punkt privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Umstände, wie Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten), Nutzungsrechte, Erhaltungsverpflichtungen sowie sonstige Rechte und Lasten – sofern diese den Wert der Liegenschaft beeinflussen – zu berücksichtigen. Außerbüchliche Rechte und Lasten sind zu recherchieren.⁸⁸ Erfolgt eine Schätzung gemäß § 143 EO, sind auch die aufgrund von (Abgaben-)Bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.⁸⁹ Zu beachten ist, dass sich aufgrund der mit der Liegenschaft verbundenen Mitgliedschaftsrechte gegebenenfalls auch Verpflichtungen ergeben können, die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Zu den öffentlich-rechtlichen Umständen zählen ua die Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut oder die Verpflichtung zur Leistung von Aufschließungsbeiträgen.

Das Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 entspricht den Anforderungen einer Markt- bzw Verkehrswertermittlung im Sinne der EO-Novelle 2000 nur zum Teil, da dieser bei einer (Zwangs-)Versteigerung – je nachdem – in oder ohne Anrechnung auf das Meistbot zu ermitteln ist. Sieht man von einer abweichenden Regelung durch das Gericht gemäß § 146 Abs 1 Z 4 EO ab, hängt die Lösung der Frage, ob eine Belastung ohne oder in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, gemäß § 150 EO davon ab, ob ihr der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht zukommt. Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind nur diejenigen Belastungen zu übernehmen, denen alle im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und Anmerkungen der Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang nachfolgen, und außerdem im Grundbuch nicht eingetragene Lasten, „die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen“, also Patronatslasten, Lasten aus einer Mitgliedschaft in einer Wassergenossenschaft, Meliorationsdarlehen und Notwedienstbarkeiten.⁹⁰

Zusammengefasst wird vom Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren folgende Vorgehensweise verlangt:⁹¹

- **Einfache Bewertung** (Wert der Liegenschaft mit Belastung): wenn der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung von Belastungen zu ermitteln ist, die vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind.
- **Zweifache Bewertung** (Wert der Liegenschaft mit und ohne Belastung): soweit im Grundbuch nicht eingetragene Rechte auf den Wert der Liegenschaft einen Einfluss haben.
- **Dreifache Bewertung**: Wert der Liegenschaft mit und ohne Belastung sowie Wert der Belastung bei allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen und vom Ersteher in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind.

⁸⁴ Vgl *Kleiber*, Wertermittlungsrichtlinien¹², 32.

⁸⁵ Vgl *Sommer/Kröll*, Lehrbuch zur Immobilienbewertung⁵ (2017) 23.

⁸⁶ Vgl *Gottschalk*, Immobilienwertermittlung³ (2014) 296.

⁸⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, A2.

⁸⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.2.5.

⁸⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.2.5

⁹⁰ Vgl *Angst*, Liegenschaftsbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren, SV 2002, 17 (17 ff); vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 59.

⁹¹ Vgl *Bammer/Reithofer* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 529 f.

5.2. Marktanpassung

Das Vergleichswertverfahren ist – werden die Vergleichswerte sorgfältig ermittelt – ein zuverlässiges Bewertungsverfahren. Es kann auf allen Immobilienteilmärkten angewendet werden und führt durch den Vergleich mit anderen tatsächlich getätigten Grundstückskäufen oder tatsächlich abgeschlossenen Bestandsentgelten zu „sicheren“ Ergebnissen. Eine Marktanpassung wird durch hinreichend übereinstimmende Lage-, Nutzbarkeits- und Zustandsmerkmale der Vergleichspreise bzw. Vergleichsmieten mit dem zu bewertenden Objekt obsolet, wodurch auch im (informativen) Ablaufschema zur Wertermittlung der ÖNORM B 1802-1 kein gesonderter Punkt für die Marktanpassung ausgewiesen wird.⁹² Dies steht allerdings im Widerspruch zum Textteil der ÖNORM B 1802-1, in dem darauf hingewiesen wird, dass der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren sei.⁹³

Sofern jedoch Rechte und Lasten vorliegen, können sich aus Sicht der Autoren auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens Umstände ergeben, die gegebenenfalls eine gesonderte Marktanpassung notwendig erscheinen lassen. In diesen Fällen ist auf das Verhalten der Teilnehmer auf dem jeweiligen Immobilienteilmarkt abzustellen. Eine vorgenommene Marktanpassung ist entsprechend zu begründen.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Teil 1, ist seit 15. 7. 2019 in Kraft. Bei der Neufassung wurden hinsichtlich des Vergleichswertverfahrens im Wesentlichen die Inhalte der ÖNORM B 1802 übernommen. Eine gesonderte Marktanpassung ist im (informativen) Verfahrensablauf nicht mehr vorgesehen. Dies steht aus Sicht der Autoren im Widerspruch zum Textteil der ÖNORM B 1802-1 und entspricht den Anforderungen einer Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung im Sinne der EO-Novelle 2000 nur zum Teil.

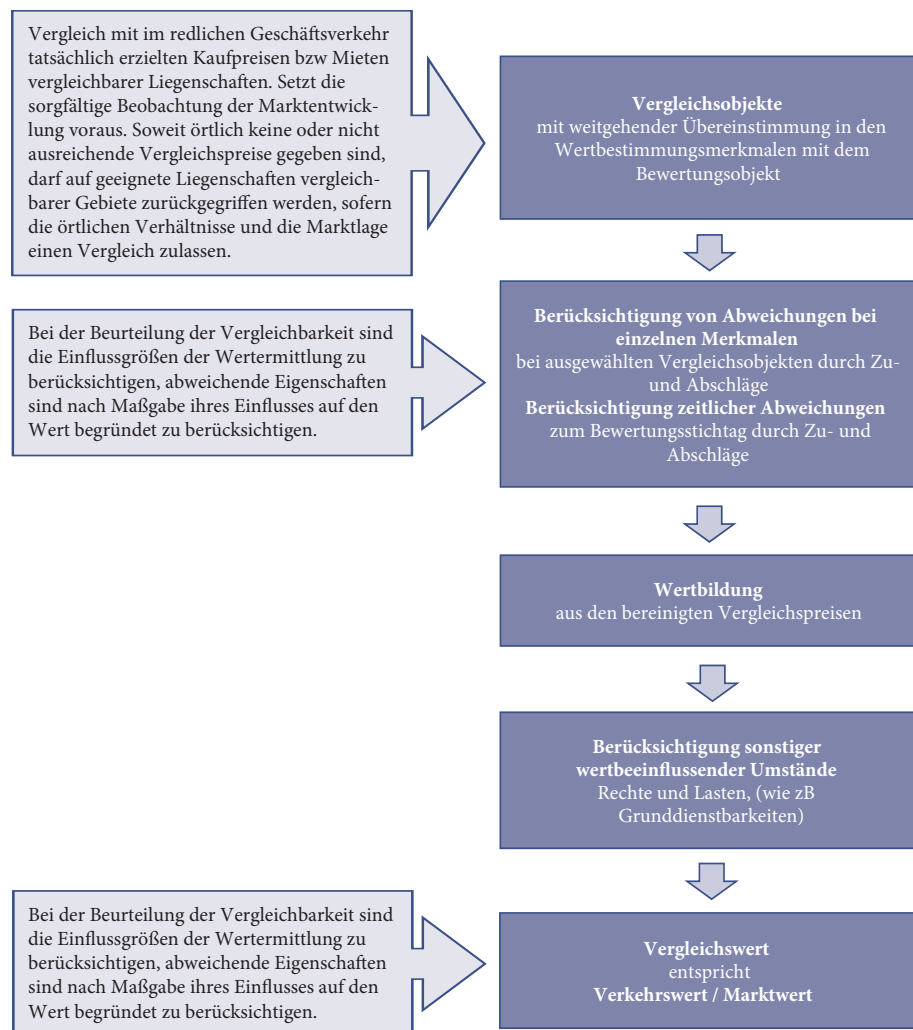


Abb 1: Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens

⁹² Vgl ÖNORM B 1802-1, A5.

⁹³ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.



Jetzt 20 % sparen!

immo aktuell-Jahresabo 2020
(2. Jahrgang, Heft 1-6)

€ 228,-*
statt € 285,-*

Jetzt Jahresabo 2020 bestellen und 20 % sparen!

Bestellformular Ja, ich bestelle

immo aktuell-Jahresabo 2020
(2. Jahrgang 2020, Heft 1-6)

EUR 228,-
statt EUR 285,-

Name/Firma

Kundennummer

Straße/Hausnr.

PLZ/Ort

E-Mail/Telefon

Datum/Unterschrift

Ich stimme zu, dass die Linde Verlag GmbH meine angegebenen Daten für den Versand von Newslettern verwendet. Diese Einwilligung kann jederzeit durch Klick des Abstelllinks in jedem zugesendeten Newsletter widerrufen werden.

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich mit den AGB und der Datenschutzbestimmung einverstanden. AGB: lindeverlag.at/agb | Datenschutzbestimmungen: lindeverlag.at/datenschutz.
Preise Zeitschriften inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten. Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen. Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das jeweilige Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter. Preisänderungen und Irrtum vorbehalten.

Linde Verlag Ges.m.b.H
Scheydgasse 24, 1210 Wien
Handelsgericht Wien
FB-Nr: 102235X, ATU
14910701
DVR: 000 2356

Jetzt bestellen: lindeverlag.at office@lindeverlag.at 01 24 630 01 24 630-23