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

Coronavirus

Der aktuelle Fall: Überlegungen zur Liquiditätserhaltung Mietzinsminderung und Mietzinsbefreiung in Zeiten der Pandemie Rechtsschutzversicherungen und COVID-19

Immobilien und Steuern

Steuerliche Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage VwGH zu Mieterinvestitionen

Immobilien und Recht

Die gemeinnützige Verwaltungsvereinigung neu Klimaschutz im Wohnungseigentumsrecht ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche Rechtsprechung von BFG, VwGH und OGH samt Anmerkungen



ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 5)

Sachwertverfahren

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 wesentlichen Besonderheiten des Sachwertverfahrens.

1. Grundlagen, Anwendungsbereich und Verfahrensablauf

1.1. Gesetzliche und sonstige normierte Grundlagen

Die nationalen Grundlagen für das Sachwertverfahren im Rahmen der Verkehrs- und Marktwertermittlung 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 Sachwertverfahrens im Wesentlichen die Inhalte der ÖNORM B 1802 übernommen. Der Terminus des "gebundenen Bodenwertes" wurde bei der Neufassung gestrichen.³ Weiters wurde das Ablaufschema des Sachwertverfahrens geändert.⁴

Entsprechend den *International Valuation Standards 2020* (IVS) wird das Sachwertverfahren dem "*Kostenansatz*" ("cost approach") zugerechnet.⁵ Als Methoden bzw Verfahrensvarianten werden in den IVS der Wiederbeschaffungsansatz ("replacement cost method"), der Wiederherstellungskostenansatz ("reproduction cost method") sowie das Additionsverfahren ("summation method") genannt.⁶ Die Methode der abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten ("depreciation replacement cost") wird als eine der in der Praxis am häufigsten angetroffenen Methoden innerhalb des Kostenansatzes in den *European Valuation Standards 2016* (EVS) genannt.⁷



Das Sachwertverfahren ist insbesondere bei bebauten Liegenschaften anzuwenden, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁸ Die in der Vorgängerversion ÖNORM B 1802 enthaltene Einschränkung, dass eine Anwendung des Sachwertverfahrens zudem nur möglich wäre, wenn die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung wären,⁹ wurde in die ÖNORM B 1802-1 nicht (mehr) aufgenommen.

In erster Linie sind vom Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst, bei denen nicht der erzielte Ertrag, sondern die Eigennutzung und die Annehmlichkeit des Wohnens wertbestimmend sind. 10 Liegenschaften mit darauf errichteten Sonder- bzw Spezialimmobilien sowie gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (zB Schulen, Werkstätten, Fabriken) werden in der Praxis – wenn auch methodisch nicht begründbar – einer zweifachen Bewertung unterzogen: Neben dem Ertragswertverfahren wird fallweise auch das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird übersehen, dass der Sachverständige iSd § 3 Abs 2 LBG primär nur eine Wertermittlungsmethode zur Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwertes anzuwenden hat. Der Vorgangsweise, den Ertragswert für ein Ertragsobjekt, dem auch Schulen, Werkstätten oder Fabriken zuzuordnen sind, durch einen Sachwert zu plausibilisieren, kann nur eingeschränkt gefolgt werden. 11 Die Aussagekraft



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.

immo aktuell 2/20

2/2020 101

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).

Vgl zu den von der ÖNORM B 1802-1 umfassten Wertbegriffen Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftswertung (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 5.4.2; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.2.

Vgl ÖNORM B 1802, A.3; vgl ÖNORM B 1802-1, A.3.

Vgl International Valuation Standards Council (IVSC), International Valuation Standards 2020 (2019) IVS 105 (Bewertungsansätze und -verfahren) Abs 60, IVS 400 (Immobilien) Abs 70; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

⁶ Vgl IVS 105 Abs 70.1

Vgl The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Europäische Bewertungsstandards 20168 (2016) EVIP 5, Pkt 6.4.2.1; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.1.

⁹ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.1.

¹⁰ Vgl Schiller in Burgstaller/Deixler-Hübner, Exekutionsordnung (2014) § 4 LBG Rz 1.

Vgl hierzu auch Edlauer/Muhr/Reinberg, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immolex 2014, 345 (347).