

# 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**

Nachträgliche Verluste bei privaten Grundstücksveräußerungen  
Vertragserrichtungskosten als zusätzliche Gegenleistung

## **Der aktuelle Fall**

Nachträglicher Vorsteuerabzug bei privat genutzter Wohnung

## **Immobilien und Recht**

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Ertragswertverfahren  
Unschlüssige Argumentation des Liegenschaftszinssatzes  
Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarkt  
Fruchtgenuss für mehrere Generationen  
Die Loggia

## **Praxisinformationen**

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

# ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 6)

## Ertragswertverfahren

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 Eigentümer der Realbewertung Gerald Stocker e. U.

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.<sup>1</sup> Markus Reithofer und Gerald Stocker erläutern in diesem Artikel die Grundzüge und wesentlichen Besonderheiten des Ertragswertverfahrens.

## 1. Grundlagen, Anwendungsbereich und Verfahrensablauf

### 1.1. Gesetzliche und sonstige normierte Grundlagen

Die nationalen Grundlagen für das Ertragswertverfahren im Rahmen der Verkehrs- und Marktwertermittlung von Liegenschaften bzw die Ermittlung eines Wertes<sup>2</sup> 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 Ertragswertverfahrens grundlegende Änderungen gegenüber den Inhalten der ÖNORM B 1802 vorgenommen. Als Zinssatz für die Barwertberechnung wird nunmehr für die Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes der – aus der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung (dImmoWertV)<sup>3</sup> und der deutschen Ertragswertrichtlinie (dEW-RL)<sup>4</sup> bekannte – „Liegenschaftszinssatz“ herangezogen, hingegen wird der „Kapitalisierungszinssatz“ nunmehr – offensichtlich in Anlehnung an die deutsche Beleihungswertermittlungsverordnung (dBelWertV)<sup>5</sup> – nur noch für die Beleihungswertermittlung verwendet.<sup>6</sup> Die geübte Praxis der Zinssatzableitung bei der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung ist – neben anderen zulässigen Methoden – dem Modell der iterativen Ermittlung gewichen.<sup>7</sup> Weiters wurde das Ablaufschema des Ertragswertverfahrens im Rahmen der Neufassung der ÖNORM B 1802-1 geändert.<sup>8</sup>

Entsprechend den *International Valuation Standards 2020 (IVS)*<sup>9</sup> und den *European Valuation Standards 2016 (EVS)*<sup>10</sup> werden allgemein ertragsorientierte Wertermittlungsverfahren dem „Einkommensansatz“ (*income approach*) zugerechnet, der sowohl Kapitalisierungsmethoden (*capitalisation methods*) als auch Diskontierungsmethoden (*discounting methods*) umfasst.<sup>11</sup>

### 1.2. Anwendungsbereich

Das Ertragswertverfahren ist insbesondere bei Liegenschaften anzuwenden, wenn diese primär Ertragszwecken dienen oder dienen können.<sup>12</sup> In der Vorgängerversion ÖNORM B 1802 war das Ertragswertverfahren einschränkend dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwendet wird.<sup>13</sup> Diese Neuformulierung wird den Anforderungen der letzten Jahre gerecht, da Immobilien verstärkt ertragsorientiert gesehen werden und damit auch die Bewertungspraxis diesem Trend gefolgt ist. So werden Immobilien von Investoren – insbesondere in Ballungsräumen – oftmals nur kurzfristig gehalten und weiterverkauft, um Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Hinsichtlich der Verkehrswertableitung aus einer Gewichtung von Ertrags- und Sachwert wird auf die Ausführungen in Teil 5 dieser Artikelreihe verwiesen.<sup>14</sup>

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Vgl. § 14 Abs 3 dImmoWertV.

<sup>4</sup> Vgl. Nr 7 dEW-RL.

<sup>5</sup> Vgl. § 12 Abs 3 dBelWertV.

<sup>6</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4; vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.18 und 3.20.

<sup>7</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4.2; vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>8</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, A.2; vgl. ÖNORM B 1802-1, A.4.

<sup>9</sup> Vgl. *International Valuation Standards Council (IVSC)*, International Valuation Standards 2020 (2019) IVS 105 (Bewertungsansätze und -verfahren) Abs 40, IVS 400 (Immobilien) Abs 70; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

<sup>10</sup> Vgl. *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, Europäische Bewertungsstandards 2016<sup>8</sup> (2016) EVIP 5, Pkt 4.6 und 6.3; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

<sup>11</sup> Vgl. zu den Kapitalisierungsmethoden EVIP 5, Pkt 6.3.2; vgl. zu den Diskontierungsmethoden EVIP 5, Pkt 6.3.3.

<sup>12</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.1.

<sup>13</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.

<sup>14</sup> Vgl. Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 5), immo aktuell 2020, 101 (101 ff).

### 1.3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Ertragswertverfahrens ist im Anhang 4 der ÖNORM B 1802-1 dargestellt.<sup>15</sup> Es ist zu beachten, dass Anhang A ÖNORM B 1802-1 ausschließlich informativen Charakter aufweist,<sup>16</sup> wodurch aus Sicht der Autoren ein Abgehen vom vorgegebenen Verfahrensablauf in begründeten Fällen möglich erscheint.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens ergibt sich der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.<sup>17</sup>

Die ÖNORM B 1802-1 normiert die folgenden drei statischen Ertragswertmodelle, die sich hinsichtlich ihres Verfahrensablaufs unterscheiden:

- zweigleisiges Ertragswertverfahren;
- eingleisiges Ertragswertverfahren;
- vereinfachtes Ertragswertverfahren.

Das zweigleisige Ertragswertverfahren wird in der österreichischen Terminologie auch als klassisches Ertragswertverfahren oder als Standardverfahren nach LBG<sup>18</sup> bezeichnet. In der deutschen Terminologie wird das zweigleisige Ertragswertverfahren als allgemeines Ertragswertverfahren<sup>19</sup> bezeichnet:

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zusätzlich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes ermitteln.<sup>20</sup> Dieses als „*eingleisiges Ertragswertverfahren*“<sup>21</sup> und in der deutschen Terminologie als „*vereinfachtes Ertragswertverfahren*“<sup>22</sup> (nicht zu verwechseln mit der nach der ÖNORM B 1802-1 gegebenen Terminologie) bezeichnete Ertragswertmodell gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Diese Gleichung kann ökonomisch wie folgt interpretiert werden: Ein Investor ist bereit, sämtliche ihm über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zufließenden Erträge gegen eine einmalige Geldleistung zu tauschen. Vereinfacht formuliert stellt dies einen Tausch des Kaufpreises gegen einen jährlichen Rückzahlungsstrom in der Höhe des Reinertrags dar. Zusätzlich wird gefordert, dass der Kaufpreis einer Verzinsung unterliegt, da das für den Kauf benötigte Kapital nach Bezahlung nicht mehr zur Verfügung steht. Diese Verzinsung äußert sich in der Höhe des Liegenschaftszinssatzes.<sup>23</sup>

Sowohl das zweigleisige als auch das eingleisige Ertragswertverfahren führen zum selben Ertragswertergebnis. Der im zweigleisigen Ertragswertverfahren vorgenommene Abzug eines Verzinsungsbetrags für den Bodenwert vom Jahresrohertrag der Liegenschaft und die gleichzeitige Addition des Bodenwertes spiegeln die im eingleisigen Ertragswertverfahren vorgegebene Diskontierung des Bodenwertes über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wider. Gedanklich kann es auch so gesehen werden, dass dem Bodenwert im Ertragswertverfahren seine volle Wertigkeit erst nach dem Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zugesprochen wird, wodurch dieser sowohl im zweigleisigen als auch im eingleisigen Ertragswertverfahren jeweils nur als diskontierte Größe ins Wertermittlungsergebnis Eingang findet. Finanzmathematisch ergibt sich durch diese Diskontierung rechnerisch bei langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern in Verbindung mit höheren Zinssätzen als auch bei im Verhältnis hohen Erträgen zu geringen Bodenwerten die Möglichkeit, das sogenannte vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung zu bringen, da der Anteil des diskontierten Bodenwertes am gesamten Ertragswert gegen null tendiert.

Beim vereinfachten Ertragswertverfahren kann (zB bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei geringem Bodenwert) eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag in begründeten Fällen unterbleiben. Im informativen Anhang 2 der ÖNORM B 1802 war diese Möglichkeit als Anmerkung wortgleich bereits enthalten. Aus der Sicht der Autoren ist diese Methodewahl jedoch nicht unreflektiert durchzuführen und entsprechend im Gutachten darauf hinzuweisen:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger}$$

Vom vereinfachten Ertragswertverfahren ist die sogenannte „*Maklermethode*“ zu unterscheiden, bei der die tatsächlichen Mieteinnahmen samt einem Mietansatz für etwaige Leerstände auf Basis einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Die Maklermethode findet in der Praxis vielfach als erste Annäherung an einen möglichen Ertragswert bzw zu Kontroll- bzw Plausibilisierungszwecken des ermittelten Ertragswertes Verwendung:

<sup>15</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.6.

<sup>16</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, A.3.

<sup>17</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.1.

<sup>18</sup> Vgl *Bienert in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*<sup>3</sup> (2014) 333.

<sup>19</sup> Vgl Nr 4.1 dEW-RL.

<sup>20</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.2.

<sup>21</sup> Vgl *Bienert in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*<sup>3</sup>, 333.

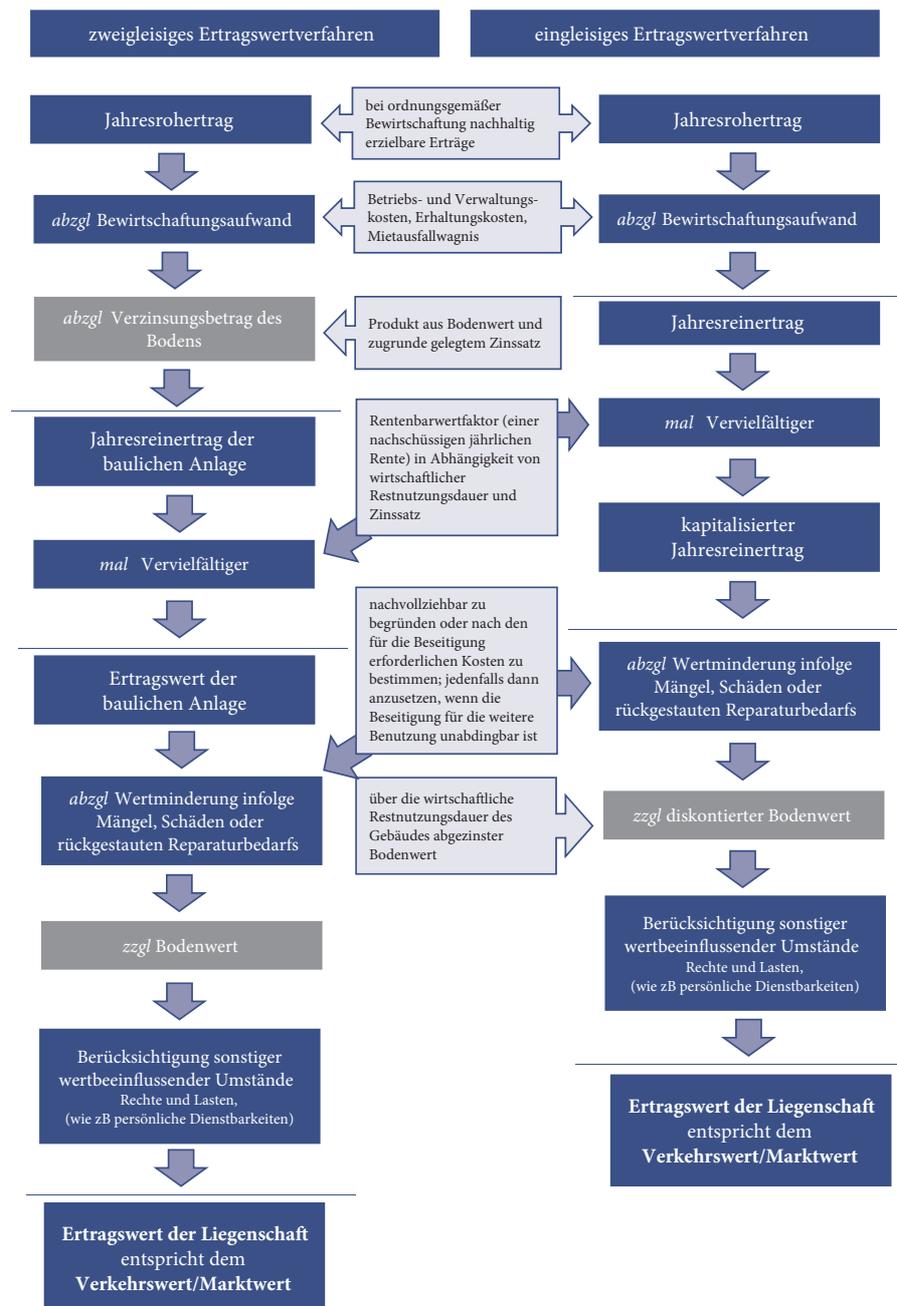
<sup>22</sup> Vgl Nr 4.2 dEW-RL.

<sup>23</sup> Vgl *Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*<sup>8</sup> (2004) 254.

$$\text{Ertragswert} = \text{tatsächliche Mieteinnahmen samt Mietansatz bei Leerständen} \times \text{Vervielfältiger} \\ (\text{auf Basis einer ewigen Rente})$$

Die Definitionen der Brutto- und der Netto-Anfangsrendite unterscheiden sich von den vorgenannten statischen Ertragswertmodellen wesentlich. Die Brutto-Anfangsrendite (kurz: BAR) gibt das Verhältnis zwischen den Ist-Jahresnettomieteinnahmen und dem Kaufpreis ohne Transaktions- und sonstigen Nebenkosten wieder.<sup>24</sup> Die Netto-Anfangsrendite (kurz: NAR) stellt hingegen das Verhältnis von Ist-Jahresnettomieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten zum Kaufpreis inklusive Nebenkosten dar.<sup>25</sup>

Der Ertragswert ist – wie im informativen Anhang 5 ÖNORM B 1802-1 dargestellt – ident mit dem Verkehrswert.<sup>26</sup> Die Notwendigkeit, den errechneten Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren, blieb der Norm erhalten.<sup>27</sup> Auf die – inhaltlich deckungsgleiche – Regelung des LBG wird verwiesen.<sup>28</sup>



**Abb 1:** Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

<sup>24</sup> Vgl Wendlinger, Immobilienkennzahlen (2012) 114; vgl auch Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Definitionen Anfangsrenditen (2008).

<sup>25</sup> Vgl Wendlinger, Immobilienkennzahlen, 115; vgl auch Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Definitionen Anfangsrenditen.

<sup>26</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.6.

<sup>27</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

<sup>28</sup> Vgl § 7 Abs 1 letzter Satz LBG.

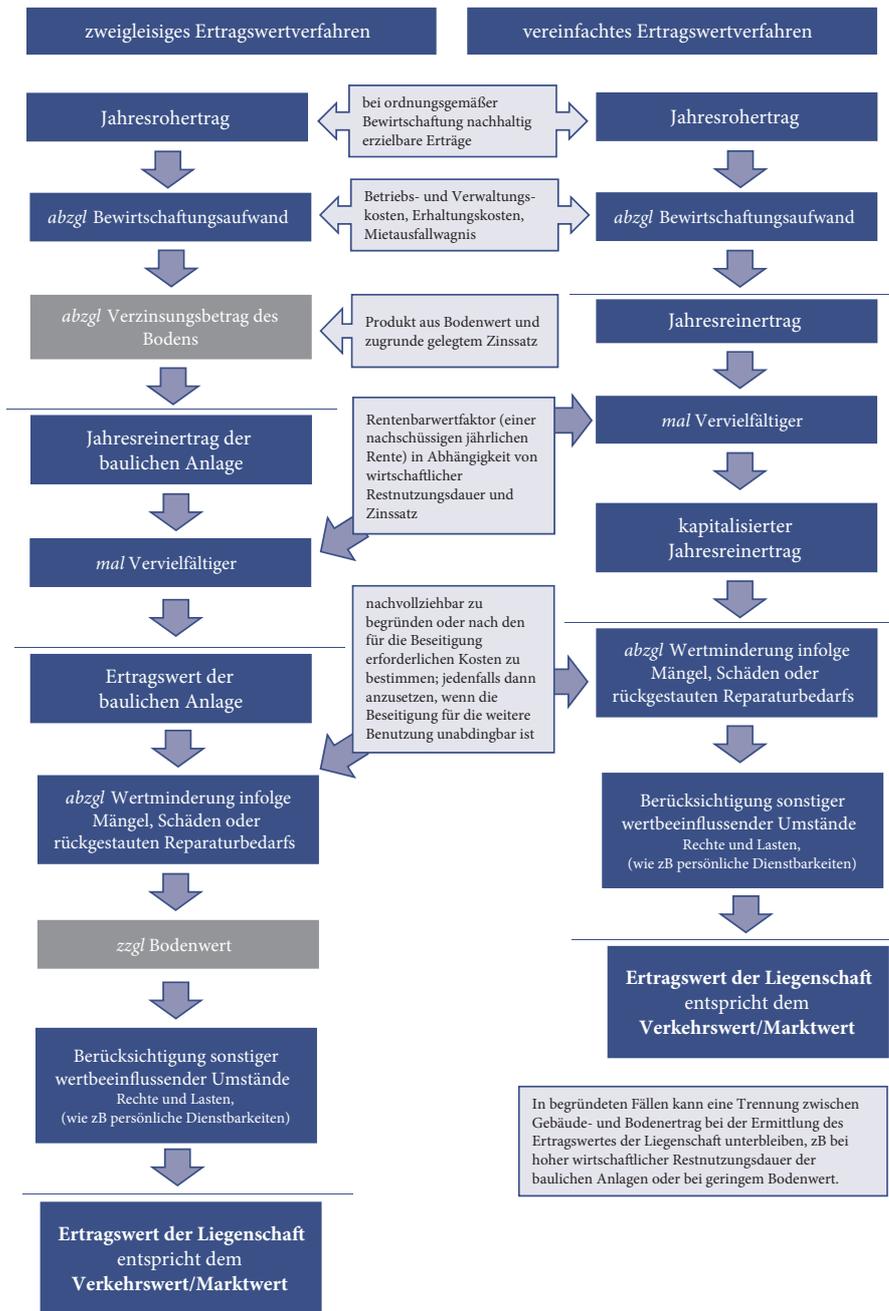


Abb 2: Ablaufschema des vereinfachten Ertragswertverfahrens

## 2. Ertrag

### 2.1. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst laut ÖNORM B 1802-1 alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie zB Mieten und sonstige Vergütungen.<sup>29</sup> Gemäß LBG handelt es sich beim Rohertrag um die tatsächlich erzielten Erträge.<sup>30</sup> Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.<sup>31</sup> Die Marktmiete wird in der ÖNORM B 1802-1 – mit Verweis auf die EVS<sup>32</sup> – als geschätzter Betrag verstanden, für den ein Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw angenommenen Mietvertragsbedingungen nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu markt-

<sup>29</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.3.

<sup>30</sup> Vgl § 5 Abs 1 LBG.

<sup>31</sup> Vgl § 5 Abs 3 LBG; wortgleich vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.2.

<sup>32</sup> Vgl EVS 1, Pkt 3.4.

üblichen Bedingungen vermieten würde, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.<sup>33</sup> In den IVS wird die Marktmiete inhaltlich deckungsgleich definiert.<sup>34</sup>

Erträge eines auf einer Liegenschaft betriebenen Unternehmens sind im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Bei Verpachtung ist nur das im Pachtzins enthaltene Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft anzusetzen.<sup>35</sup> Durch diese Regelung der ÖNORM B 1802-1 wird auf das in der Bewertungspraxis – insbesondere bei Betreiber- und Managementimmobilien verwendete – Pachtwertverfahren indirekt hingewiesen.

Im Ertragswertverfahren laut dImmoWertV und dEW-RL sind für die Bemessung des Rohertrags sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör uÄ werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.<sup>36</sup> Die Definition des Rohertrags in Österreich ist mit jenem in der BRD in Ansätzen vergleichbar. Allerdings ist der deutsche Gesetzgeber im Rahmen der Neufassung der dImmoWertV und der dEW-RL, die für die Verkehrs- bzw Marktwertermittlung Verwendung finden, vom Terminus der „nachhaltig erzielbaren Einnahmen“ der deutschen Wertermittlungsverordnung (dWertV) abgegangen<sup>37</sup> und verwendet nunmehr den Terminus der „marktüblich erzielbaren Erträge“.<sup>38</sup> Der Terminus der „nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträge“ bleibt in Deutschland nunmehr ausschließlich dem Bereich der Beleihungswertermittlung vorbehalten.<sup>39</sup> Damit sollte eine stärkere begriffliche Abgrenzung der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung von der Beleihungswertermittlung geschaffen werden. In Österreich wird der Begriff der nachhaltig erzielbaren Erträge – offensichtlich wegen der starren Grenzen hinsichtlich der Höhe der Hauptmietzinse im Anwendungsbe- reich des MRG – auch im Rahmen der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung verwendet.

Die Nachhaltigkeitsprüfung der Roherträge ist eine essenzielle Aufgabe des Sachverständigen. Eine ungeprüfte Übernahme der Ertragsituation sollte vermieden werden. Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrüblicher Sorgfalt erkennbar, dass Nutzungen den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dies bei der Prüfung der nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen.<sup>40</sup> Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit der Ertragsverhältnisse müssen die Vertragsgestaltung und die anwendbaren mietzinsrechtlichen Bestimmungen unter Bedachtnahme historischer Einflüsse, wie insbesondere der Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaus unter Berücksichtigung etwaiger Rückzahlungsbegünstigungsgesetze oder sonstiger förderungsrechtlicher Bestimmungen, geprüft werden. Die jeweilige Eigentumsform kann einen Einfluss auf die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf Alternativnutzungen und – damit verbunden – die Ertragslage haben. Oftmals wird eine abschließende Beurteilung der nachhaltigen Erträge nur bei Vorliegen sämtlicher wertbestimmender Unterlagen samt umfassender Besichtigung aller Bestandteile möglich sein.

## 2.2. Bewirtschaftungsaufwand

Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.<sup>41</sup> Darunter wird gemäß ÖNORM B 1802-1 die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind, verstanden.<sup>42</sup> Die Anmerkung 1 zum Begriff subsumiert darunter Betriebs- und Verwaltungskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten), Mietausfallwagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben.<sup>43</sup>

Gemäß LBG handelt es sich beim Bewirtschaftungsaufwand um den tatsächlichen Aufwand für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache.<sup>44</sup> Soweit sich der Bewirtschaftungsaufwand nicht ermitteln lässt, ist von Erfahrungswerten auszugehen.<sup>45</sup>

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Immobilie entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Kosten sind also vom Vermieter bzw Eigentümer des Objekts zu tragen.<sup>46</sup> Die vier wesentlichen Kostenpositionen, die darunter subsumiert werden können, sind die Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

<sup>33</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.21.

<sup>34</sup> Vgl IVS 104 Abs 40.1.

<sup>35</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.3.

<sup>36</sup> Vgl Nr 5.3 dEW-RL.

<sup>37</sup> Vgl § 17 Abs 1 dWertV.

<sup>38</sup> Vgl § 17 Abs 1 dImmoWertV; vgl Nr 5 Abs 3 dEW-RL.

<sup>39</sup> Vgl § 9 Abs 1 dBelWertV.

<sup>40</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.3.

<sup>41</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.4.

<sup>42</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.9.

<sup>43</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.9.

<sup>44</sup> Vgl § 5 Abs 2 LBG.

<sup>45</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.4.

<sup>46</sup> Vgl *Bienert in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*<sup>3</sup>, 344.

Bei Vermietung des Objekts ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sogenannte „Umlegbarkeit“) der Betriebs- und Verwaltungskosten auf den Mieter gemäß §§ 21 ff MRG, also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie gegebenenfalls bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. Es ergibt sich beim Vermieter deshalb in der Regel nur ein geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten).<sup>47</sup>

Die Kosten der laufenden Instandhaltung des Gebäudes gewährleisten die Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer und sichern den bedungenen Gebrauch. In neueren Definitionen zur Instandhaltung wird auch der Bereich der Schwachstellenbeseitigung, also Maßnahmen zur (geringfügigen) Verbesserung des Ist-Zustands, unter den Begriff der Instandhaltung subsumiert. Eine Modernisierung ist hingegen hier nicht eingeschlossen.<sup>48</sup> Aus Sicht der Autoren stehen die in Pkt 3.9 ÖNORM B 1802-1 in der Anmerkung aufgezählten Modernisierungskosten im Widerspruch zu dem in der Literatur allgemein anerkannten Verständnis des Bewirtschaftungsaufwands, insbesondere der Instandhaltungskosten, die – bei der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung – im Regelfall keine Modernisierungskosten beinhalten. Nur fallweise wird in der Literatur bei einzelnen Spezialimmobilientypen der Ansatz vertreten, dass auch bei der Verkehrs- und Marktwertermittlung Modernisierungskosten vom Rohertrag in Abzug gebracht werden könnten.<sup>49</sup> Sehr wohl sind allerdings im Rahmen der Beleihungswertermittlung Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen (= Modernisierungskosten), die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, in Form eines Modernisierungsrisikos zu berücksichtigen.<sup>50</sup> Hinsichtlich des Verhältnisses von Modernisierung und Verlängerung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in Teil 5 dieser Artikelreihe verwiesen.<sup>51</sup>

Das Mietausfallwagnis beinhaltet Leerstandkosten, nicht gezahlte Mieten und die Kosten deren Eintreibung. Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einem Prozentsatz des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. Grundsätzlich ist der Ansatz eines Mietausfallwagnisses von strukturellem Leerstand zu unterscheiden. Letzterer muss in der Ertragswertberechnung unabhängig vom etwaigen Mietausfallwagnis Berücksichtigung finden.<sup>52</sup> In der ÖNORM B 1802 wurde das Ausfallwagnis noch nicht unter den Bewirtschaftungsaufwand subsumiert, sondern noch als separate Position geführt.<sup>53</sup> Dies war dem Gesetzeswortlaut des § 5 Abs 2 LBG geschuldet, da der Gesetzgeber den Bewirtschaftungsaufwand getrennt vom Ausfallwagnis gesehen hat. Die auch schon in der Literatur gängige Praxis, diese Kosten und Risiken zusammenfassend als Bewirtschaftungsaufwand zu sehen, ist nunmehr in die ÖNORM B 1802-1 eingeflossen.

### 2.3. Reinertrag – Reinertrag der baulichen Anlage

Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr.<sup>54</sup> Gemäß LBG errechnet sich der Reinertrag durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.<sup>55</sup>

Die ÖNORM B 1802-1 unterscheidet sich nicht wesentlich von ihrer Vorgängerversion in dem im Anhang dargestellten Verfahrensablauf. Lediglich der bisher als Kapitalisierung bezeichnete Verfahrensschritt wird nunmehr als „Vervielfältiger“ bezeichnet. Diese terminologische Wahl wird gegebenenfalls aufgrund der nunmehrigen Zinssatzdifferenzierung und daraus entstandenen Notwendigkeit, auf eine „neutrale“ Begrifflichkeit zurückzugreifen, entstanden sein.<sup>56</sup> Dabei wurde – bei allen Bemühungen einer verstärkten Anlehnung an das deutsche Wertermittlungsrecht – übersehen, dass auch der Begriff des Vervielfältigers, der ursprünglich aus der dWertV stammt, mit Inkrafttreten der dImmoWertV mit 1. 7. 2010 durch den mathematisch korrekten Begriff „Barwertfaktor“ ersetzt wurde.<sup>57</sup>

## 3. Zinssatz

Eine wesentliche Änderung in der Systematik des Ertragswertverfahrens hat die ÖNORM B 1802-1 in der Zinssatzdefinition und damit verbunden mit dessen Ableitung gebracht. Es wird erstmalig von der

<sup>47</sup> Vgl *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>3</sup>, 346.

<sup>48</sup> Vgl *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>3</sup>, 351.

<sup>49</sup> Vgl bei gastronomisch genutzten Immobilien *Lichter/Wagner* in *Bienert/Wagner*, Bewertung von Spezialimmobilien<sup>2</sup> (2018) 477, sowie bei Tankstellen *Wagner* in *Bienert/Wagner*, Spezialimmobilien<sup>2</sup>, 652.

<sup>50</sup> Vgl § 11 Abs 7 dBelWertV. Das Modernisierungsrisiko ist als prozentualer Anteil an der Neubaukosten darzustellen.

<sup>51</sup> Vgl *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 101 (107 f).

<sup>52</sup> Vgl *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>3</sup>, 355.

<sup>53</sup> Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.3; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.9 (insbesondere Anmerkung 1).

<sup>54</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.4.

<sup>55</sup> Vgl § 5 Abs 2 LBG.

<sup>56</sup> Vgl ÖNORM B 1802, A.2; vgl ÖNORM B 1802-1, A.4

<sup>57</sup> Vgl *Bischoff*, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland<sup>2</sup> (2010) 163.

bisherigen Zinssatzdiktation des § 5 LBG und der ÖNORM B 1802 abgegangen und nunmehr zwischen dem bisher gebräuchlichen Kapitalisierungszinssatz und dem aus der deutschen Diktation übernommenen Liegenschaftszinssatz unterschieden. Der bisher gebräuchliche Kapitalisierungszinssatz war im Verständnis des LBG jener Zinssatz, der für die Kapitalisierung (Vervielfältigung der Erträge) herangezogen wurde. Die nunmehrige Spezifizierung nach der ÖNORM B 1802-1 gestaltet sich wie folgt:

Der Kapitalisierungszinssatz ist der angenommene Zinssatz, mit dem zur Beleihungswertermittlung die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung barwertberechnet werden.<sup>58</sup> Dieser muss aus der regional maßgeblichen, langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je mehr das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Zinssatz gewählt werden.<sup>59</sup>

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.<sup>60</sup> Dieser richtet sich gemäß ÖNORM B 1802-1 nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung.<sup>61</sup> Gemäß LBG richtet sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.<sup>62</sup> Die ÖNORM B 1802 hat die Zinssatzdefinition gegenüber dem LBG etwas konkretisiert, zumal sie dargelegt hat, dass sich der Kapitalisierungszinssatz nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richte.<sup>63</sup>

Die ÖNORM B 1802 hat anerkannte Methoden zur Zinssatzableitung dargelegt und drei demonstrativ aufgezählt:

1. die Ermittlung eines internen Zinssatzes vergleichbarer Objekte, wobei als solcher jener Zinssatz zu verstehen ist, für den der Kapitalwert der Investition (das ist die Differenz der Barwerte aller Ausgaben und Einnahmen) gleich null ist;
2. die Ermittlung eines Branchenzinssatzes durch Korrelations- und Regressionsanalyse (= Feststellung des Zusammenhangs zwischen errechneten Ertragswerten vergleichbarer Objekte einerseits mit den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen andererseits);
3. Feststellung der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestition, und zwar sowohl der Risiken als auch der Vorteile.<sup>64</sup>

Zur Begründung der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes konnte gemäß ÖNORM B 1802 auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten bis heute insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.<sup>65</sup> Nunmehr ist der Rückgriff auf diese in der ÖNORM B 1802-1 auch dezidiert genannte und seit dem Jahr 1995 jährlich erscheinende Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs lediglich zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zulässig.<sup>66</sup> Von der in der Praxis etablierten Methode der Zinssatzbegründung unter Rückgriff auf die vorgenannte Veröffentlichung samt einer modellhaften begründeten Ableitung des Zinssatzes auf das konkret zu bewertende Objekt wurde – zugunsten einer direkten Ableitung aus dem Immobilienmarkt – in der ÖNORM B 1802-1 abgegangen.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden.<sup>67</sup> Dieser richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung.<sup>68</sup> Der Vervielfältiger ist ein Rentenbarwertfaktor (einer nachschüssigen jährlichen Zeitrente) in Abhängigkeit von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Zinssatz.<sup>69</sup> Die Formel für den Vervielfältiger lautet wie folgt:

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

<i>V</i>	<i>Vervielfältiger</i>
<i>q</i>	<i>1+i (i = Zinssatz)</i>
<i>n</i>	<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>

<sup>58</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.18.

<sup>59</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>60</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>61</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>62</sup> Vgl. § 5 Abs 4 LBG.

<sup>63</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4.1.

<sup>64</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4.2.

<sup>65</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4.3.

<sup>66</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>67</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.20.

<sup>68</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>69</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.28.

Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.<sup>70</sup> Die Begründung des Zinssatzes kann im Idealfall aus dessen Ableitung erfolgen, zumal dieser aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten ist.<sup>71</sup> Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.<sup>72</sup> Die Autoren empfehlen, den Liegenschaftszinssatz auf Basis der nachhaltig erzielbaren Reinerträge der Liegenschaft pro Nutzungsart zu gewichten.<sup>73</sup> Die fallweise anzutreffende Praxis, eine Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis der anteiligen Nutzfläche pro Nutzungsart durchzuführen, sollte aus Sicht der Autoren nicht (mehr) Verwendung finden.

Der Liegenschaftszinssatz kann idealerweise über eine sogenannte iterative Ableitung ermittelt werden. Bei dieser wird das Ertragswertverfahren in seiner Struktur dahingehend abgewandelt, dass als Ergebnis der Liegenschaftszinssatz jene Verzinsung widerspiegelt, bei der die Einnahmen den Ausgaben entsprechen. Die Iterationsberechnung erfolgt nach der nach  $i$  aufgelösten Ertragswertformel.<sup>74</sup>

$$i = \frac{RoE - BWK}{KP} - \frac{i}{(1+i)^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP}$$

$i$	Zinssatz
$RoE$	Jahresrohertrag
$BWK$	Bewirtschaftungskosten
$KP$	Kaufpreis
$n$	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
$BW$	Bodenwert

Für eine iterative Ableitung ist nicht nur die Kenntnis des Kaufpreises und der Ertragssituation Voraussetzung, sondern auch eine entsprechende Kenntnis der Liegenschaft, um die wesentlichen ertragswertbestimmenden Faktoren (zB wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Baumängel, Bauschäden, rückgestauter Reparaturbedarf, Bodenwert) einpreisen zu können. Auch sind die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände entsprechend zu berücksichtigen, um eine modell- und referenzkonforme Verkehrswertermittlung und Zinssatzableitung gewährleisten zu können.<sup>75</sup> In Ansätzen deutet auch die in den EVS geforderte Mietkonsistenz (*rent consistency*) allgemein auf die geforderte modell- und referenzkonforme Wertermittlung hin.<sup>76</sup> In der dImmoWertV werden die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet. Gemäß der dEW-RL sind bei der Zinssatzableitung Bereinigungen durch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen.<sup>77</sup>

Aufgrund von historischen Entwicklungen ergeben sich bei den jeweiligen Liegenschaften eine Vielzahl von wirtschaftlichen und technischen Unterschieden, die eine Notwendigkeit der Anpassung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen erfordern können, sofern nicht eine zulässige Anpassung bereits bei den Eingangsparametern durchgeführt wurde. Ertrageinflüsse, die nicht direkt bei der Nachhaltigkeitsprüfung berücksichtigt werden konnten, wie zB erheblich abweichende Erträge (*over- und underrented* Situationen), müssen im Rahmen der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände Berücksichtigung finden. Im Rahmen der iterativen Ableitung können die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wie folgt in die Berechnung einfließen:

$$i = \frac{RoE - BWK}{KP \pm swU} - \frac{i}{(1+i)^n - 1} \times \frac{KP - BW \pm swU}{KP \pm swU}$$

$swU$  sonstige wertbeeinflussende Umstände

So sind Baumängel und Bauschäden, die im Ertragswertverfahren unter der Verfahrensposition Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs einzupreisen sind,

<sup>70</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>71</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>72</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5.6.

<sup>73</sup> Vgl dazu zB Loose, Anwendung des Ertragswertverfahrens bei verschiedenen Nutzungen innerhalb eines Objekts, Der Immobilienbewerter 2017, 12 ff.

<sup>74</sup> Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen zur iterativen Zinssatzableitung wird auf den in dieser Ausgabe befindlichen Artikel von Simon, Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarkt, immo aktuell 2020, 150, verwiesen.

<sup>75</sup> Vgl zur modell- und referenzkonformen Verkehrswertermittlung Kleiber, Immobilienbewertung quo vadis? Sachverständige 2015, 130 (132 ff).

<sup>76</sup> Vgl EVIP 5, Pkt 6.3.2.5.

<sup>77</sup> Vgl Nr 7 Abs 2 dEW-RL.

bei der iterativen Ableitung im Rahmen der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände einzupreisen. Hinsichtlich der näheren Ausführungen zur Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wird auf die Ausführungen in Teil 5 dieser Artikelreihe verwiesen.<sup>78</sup>

Entsprechend der dImmoWertV und der einschlägigen Literatur werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen jene verstanden, die den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertes noch keine Berücksichtigung „in“ dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben. Darunter wird eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (*over- und underrented* Situationen) aufgrund wohnungs-, miet- und sonstiger vertragsrechtlicher Bindungen subsumiert.<sup>79</sup> Je nach Verfahrensart können diese Merkmale gegebenenfalls auch schon bei den Eingangsparametern Berücksichtigung finden.

Die direkte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Immobilienmarkt wäre die idealtypische Vorgehensweise, die jedoch aufgrund der begrenzten Datengrundlagen und Möglichkeiten deren Evaluierung oftmals ihr frühes Ende findet. In Deutschland ist man einen Schritt weiter: So gibt die dEW-RL für die Ertragswertermittlung die Verwendung eines angemessenen nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes vor und schafft auch den Rahmen dafür.<sup>80</sup>

- So sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.<sup>81</sup>
- Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.<sup>82</sup>
- Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, dh über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.<sup>83</sup>

Die regionale Ableitung von Liegenschaftszinssätzen durch Gutachterausschüsse hat den Vorteil, modell- und referenzkonforme Zinssätze für die Ertragswertermittlung zu generieren. Der Rechercheaufwand des Einzelnen sowie eine etwaige Diskrepanz bei der Datenauswertung könnten verringert werden. Der ökonomische Aufwand würde sich laut Ansicht der Autoren im Rahmen halten. In Österreich wurde bereits im Jahr 1995 – indirekt – durch Befragung der regionalen Landesverbände des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs ein erster Schritt in diese Richtung gewagt. Die derzeitigen Bemühungen des Hauptverbandes, Empfehlungen für Herstellungskosten für den Wohnbau<sup>84</sup> sowie in weiterer Folge für Büroimmobilien herauszugeben, sind ein weiterer Schritt, die Markttransparenz bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zu erhöhen. Im Bereich der Liegenschaftszinssätze würde sich in Österreich eine Vorgehensweise nach deutschem Vorbild – unter Berücksichtigung österreichischer Spezifika (zB gesetzlich höchstzulässige Hauptmietzinse im Anwendungsbereich des MRG, bundesländerspezifische Bauordnungen) – eignen, wonach von regionalen Gutachterausschüssen verlautbarte Liegenschaftszinssätze heranzuziehen seien und – erst wenn diese nicht vorhanden sind – auf Basis eines begründeten Modells auf die Veröffentlichung der Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zurückzugreifen sei.

#### 4. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände werden im Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 Rechte und Lasten wie zB persönliche Dienstbarkeiten genannt.<sup>85</sup> Rechte und Lasten sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes erfasst wurden bzw erfasst werden konnten. Hinsichtlich der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird auf die Ausführungen in Teil 4 dieser Artikelreihe verwiesen.<sup>86</sup>

<sup>78</sup> Vgl Reithofer/Stocker, immo aktuell 2020, 101 (107 f).

<sup>79</sup> Vgl § 8 Abs 3 dImmoWertV; vgl Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken<sup>9</sup> (2020) 1014 f.

<sup>80</sup> Vgl Nr 7 Abs 3 dEW-RL.

<sup>81</sup> Vgl Nr 7 Abs 3 Z 1 dEW-RL.

<sup>82</sup> Vgl Nr 7 Abs 3 Z 2 dEW-RL.

<sup>83</sup> Vgl Nr 7 Abs 3 Z 3 dEW-RL.

<sup>84</sup> Vgl Popp, Empfehlung für Herstellungskosten, Sachverständige 2019, 67 (67 ff).

<sup>85</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt A.3.

<sup>86</sup> Vgl Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 4), immo aktuell 2020, 41 (49 f).

## 5. Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft ist ausgehend vom Ertragswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände in der Regel ohne Marktanpassung zu ermitteln. Der Sachverständige darf sich nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den so errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen korrigieren.<sup>87</sup> Hinsichtlich der Berücksichtigung einer Marktanpassung wird auf die Ausführungen in den Teilen 4 und 5 dieser Artikelreihe verwiesen.<sup>88</sup>

Bei der Neufassung der ÖNORM B 1802-1 wurden hinsichtlich des Ertragswertverfahrens grundlegende Änderungen gegenüber den Inhalten der ÖNORM B 1802 vorgenommen. Als Zinssatz für die Barwertberechnung wird nunmehr für die Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes der – aus der dImmoWertV<sup>89</sup> und der dEW-RL<sup>90</sup> bekannte – „Liegenschaftszinssatz“ herangezogen, hingegen wird der „Kapitalisierungszinssatz“ nunmehr – offensichtlich in Anlehnung an die dBelWertV<sup>91</sup> – nur noch für die Beleihungswertermittlung verwendet.<sup>92</sup>

### 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 Ertragswertverfahrens grundlegende Änderungen gegenüber den Inhalten der ÖNORM B 1802 vorgenommen. Der Terminus des „Liegenschaftszinssatzes“ wurde neu in die ÖNORM B 1802-1 aufgenommen und ist für die Verkehrs- bzw Marktwertermittlung maßgeblich. Der Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ ist bei Anwendung des statischen Ertragswertverfahrens ausschließlich für die Beleihungswertermittlung zu verwenden. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes kann im Sinne einer Markttransparenz sowie einer modell- und referenzkonformen Wertermittlung nur durch die Einrichtung von Gutachterausschüssen erfolgen.

<sup>87</sup> Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 7 LBG).

<sup>88</sup> Vgl *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 41 (50); *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 101 (111 f).

<sup>89</sup> Vgl § 14 Abs 3 dImmoWertV.

<sup>90</sup> Vgl Nr 7 dEW-RL.

<sup>91</sup> Vgl § 12 Abs 3 dBelWertV.

<sup>92</sup> Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.3.4; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.18 und 3.20.

# Veranstaltungshinweis

## Wohnungseigentum in der Praxis

### Jahrestagung immo aktuell 2020 - Modul 1

Getreu dem Motto der *immo aktuell* veranstaltet der Linde Campus am 20. 10. 2020 in Wien die erste Jahrestagung zum Schwerpunkt Immobilien – Recht – Steuern. Das Vortragsteam aus Steuerberatung, Anwaltschaft, Gesetzgebung und Wissenschaft bietet neben gesetzlichen Updates, relevanten Praxisthemen und einem Ausblick auf zukünftige Herausforderungen im Wohn- und Immobilienbereich ein breites Forum zur fachübergreifenden Diskussion.

In zwei auch getrennt buchbaren Modulen widmet sich die Tagung aktuellen Fragen zum Umbau und Nutzungsänderungen von Wohnungen, zur Umsetzung klimaschutzfördernder Maßnahmen, unter welchen Voraussetzungen eine Eigentumswohnung über Airbnb vermietet werden darf sowie zur Bemessung der GrEST bei Baurechten, steuerlichen Auswirkungen der WGG-Novelle und zur ImmoEST & Umsatzsteuer.

#### Wohnungseigentum in der Praxis:

- Umbau und Nutzungsänderungen von Wohnungen aus Sicht des WEG
- Klimaschutz im WEG
- Rechtsprechung zum Wohnrecht

**Vortragende:** HR Dr. Johann Höllwerth; Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS; RA Mag. Klaus Pfeiffer, Bakk., LL.M.; Dr. Julius Ecker.

**Termin:** 20. 10. 2020, 9:00 bis 12:30 Uhr.

**Ort:** Hotel De France, Schottenring 3, 1010 Wien.

**Informationen und Anmeldung:** <https://www.lindeverlag.at/seminar/wohnungseigentum-in-der-praxis-2191>.



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 Abbestelllinks in jedem zugesendeten Newsletter widerrufen werden.

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich mit den AGB und der Datenschutzbestimmung einverstanden. AGB: [lindeverlag.at/agb](http://lindeverlag.at/agb) | Datenschutzbestimmungen: [lindeverlag.at/datenschutz](http://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](http://lindeverlag.at) [office@lindeverlag.at](mailto:office@lindeverlag.at) 01 24 630 01 24 630-23