

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.



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 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

1.2. Anwendungsbereich

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

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 5.4.2; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.2.

⁴ Vgl ÖNORM B 1802, A.3; vgl ÖNORM B 1802-1, A.3.

⁵ 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.

⁷ Vgl *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, *Europäische Bewertungsstandards 2016*⁸ (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.

⁸ 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.

¹¹ Vgl hierzu auch *Edlauer/Muhr/Reinberg*, *Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien*, immolex 2014, 345 (347).

des Sachwertes für die Plausibilisierung des Ertragswertes einer primär ertragsorientierten Immobilie ist daher eingeschränkt. Eine Ausnahme würden aus Sicht der Autoren gegebenenfalls Kostenmietüberlegungen auf Basis des Sachwertes bilden, die unter Berücksichtigung von Opportunitätskostenüberlegungen ermittelt werden. Diese könnten als Berechnungsbasis für eine ertragswertorientierte Berechnung dienen.

Der Kostenansatz liefert gemäß EVS einen Hinweis auf einen Wert, der auf dem wirtschaftlichen Grundsatz beruht, dass ein Käufer für eine Immobilie nicht mehr als die Errichtungskosten (Grundstück und Gebäude) einer Immobilie mit gleichem Nutzen bezahlt.¹² Gemäß EVS wird der Kostenansatz am häufigsten verwendet, um den Wiederbeschaffungswert von Sonder- bzw. Spezialimmobilien und anderen Immobilien zu ermitteln, die sehr selten, wenn überhaupt, auf dem jeweiligen Immobilienmarkt verkauft oder vermietet werden. Der Kostenansatz wird im Allgemeinen nur dann verwendet, wenn mangelnde Marktaktivität die Anwendung des Markt- bzw. Vergleichswertansatzes ausschließt und die zu bewertenden Immobilien nicht für die Wertermittlung nach dem Ertragsansatz geeignet sind.¹³ In den IVS wird ua normiert, dass der Kostenansatz „mit beträchtlicher Gewichtung“ in den folgenden Fällen Verwendung finden sollte:¹⁴

- Der Vermögenswert erzielt keine direkten Erträge und die Natur des Vermögensgegenstands führt dazu, dass der Ansatz des Ertragswertverfahrens bzw. des Marktwertverfahrens (im Sinne eines Vergleichswertverfahrens) ungeeignet erscheint.
- Die Wertgrundlage basiert hauptsächlich auf den Wiederbeschaffungskosten, zB dem Ersatzwert.

1.3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens ist im Anhang 3 der ÖNORM B 1802-1 dargestellt.¹⁵ Es ist zu beachten, dass der Anhang A der ÖNORM B 1802-1 ausschließlich informativen Charakter aufweist,¹⁶ wodurch aus Sicht der Autoren ein Abgehen vom vorgegebenen Verfahrensablauf in begründeten Fällen möglich erscheint. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der sonstigen Bestandteile und gegebenenfalls des Zubehörs zu ermitteln.¹⁷ Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert ident, der erst aus dem Sachwert, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Marktanpassung, abzuleiten ist.¹⁸

2. Bauwert des Gebäudes

Der Bauwert wird in der ÖNORM B 1802-1 als Summe aus Neubauwert, Wertminderung infolge Alters sowie Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs bezeichnet.¹⁹ Gemäß LBG handelt es sich beim Bauwert um die Summe der Werte der baulichen Anlagen.²⁰ Im Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 wird weiters zwischen dem Bauwert des Gebäudes und dem Wert der (baulichen) Außenanlagen differenziert.²¹

Bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes ist vom Neubauwert des Objekts auszugehen. Von diesem sind zunächst die Wertminderung infolge Alters und anschließend die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs in Abzug zu bringen. Gemäß LBG sind vom Herstellungswert (Neubauwert gemäß ÖNORM B 1802-1) die technische und die wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.²² Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wird nach herrschender Ansicht als Teil der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung qualifiziert, zu der auch die Wertminderung infolge Alters sowie die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands gehören.²³ Im Sachwertverfahren laut der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung (dImmoWertV) und der deutschen Sachwertrichtlinie (dSW-RL) ist zunächst die „Wertminderung wegen Alters“ zu berücksichtigen. Baumängel und Bauschäden sowie der rückgestaute Reparaturbedarf sind hingegen aufgrund der in Deutschland normierten modellkonformen Wertermittlung und der seitens der Gutachterausschüsse vorgegebenen Sachwertfaktoren zur Marktanpassung beim Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.²⁴ Damit ist das in Österreich verwendete Sachwertverfahren methodisch nur noch eingeschränkt mit jenem in Deutschland vergleichbar.

¹² Vgl. EVIP 5, Pkt 4.7.

¹³ Vgl. EVIP 5, Pkt 6.4.1.1.

¹⁴ Vgl. IVS 105 Abs 60.2.

¹⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.6.

¹⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, A.3.

¹⁷ Vgl. § 6 Abs 1 LBG; vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.1.

¹⁸ Vgl. § 7 Abs 1 LBG.

¹⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.3.

²⁰ Vgl. § 6 Abs 3 LBG.

²¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, A.3.

²² Vgl. § 6 Abs 3 LBG.

²³ Vgl. Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013) 120.

²⁴ Vgl. Pkt 4.3 dSW-RL.

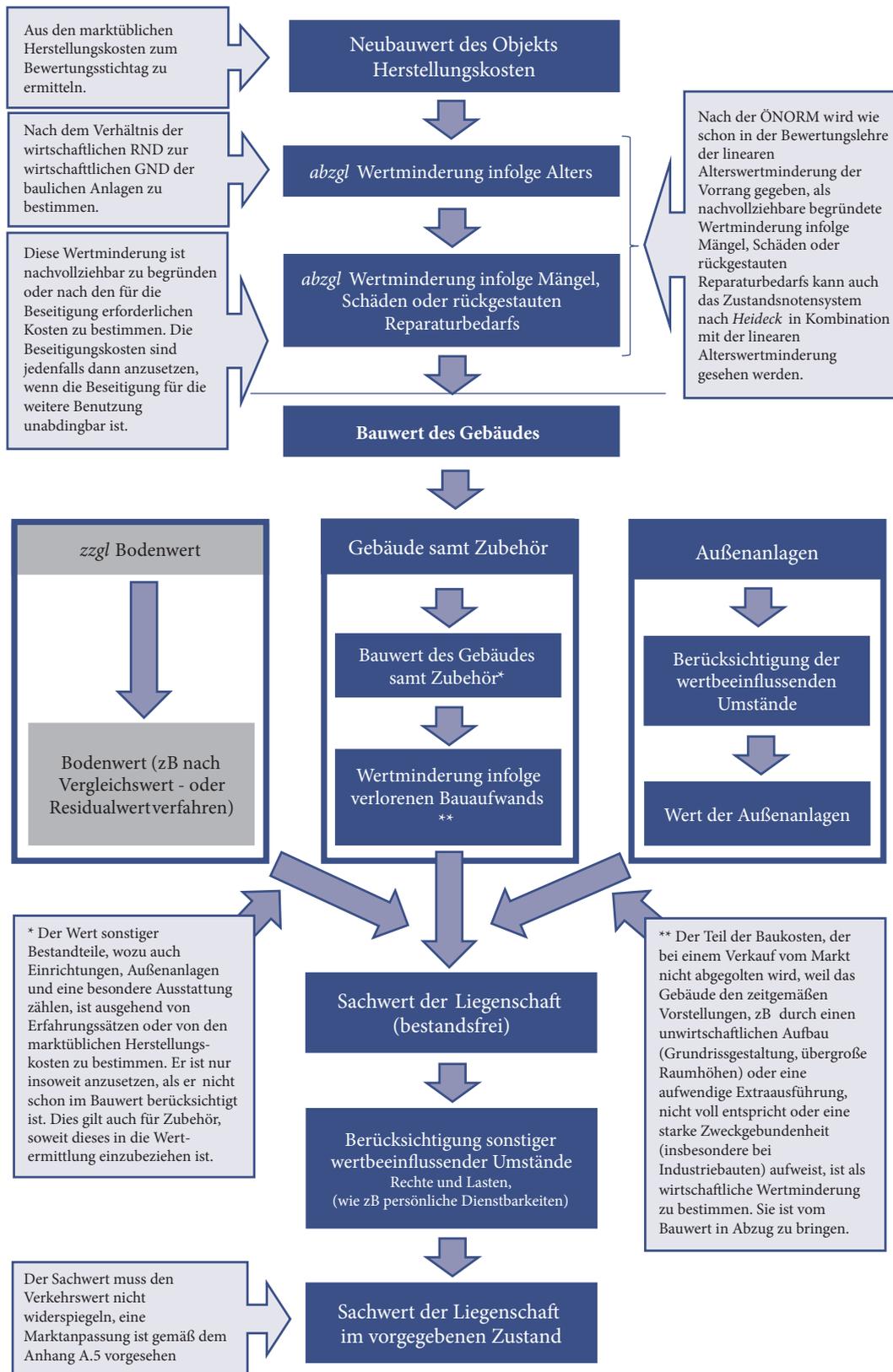


Abb 1: Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Die Formulierung des LBG, wonach „in der Regel“ bei der Sachwertermittlung vom Herstellungswert bzw den Herstellungskosten auszugehen sei und sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände (Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen, erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten) gesondert zu berücksichtigen seien,²⁵ lässt für Objekte, bei denen die Herstellungskosten für die Bewertung unmaßgeblich oder wenig aussagekräftig sind (zB Gebäude von kunstgeschichtlichem Wert oder be-

²⁵ Vgl § 6 Abs 3 LBG.

sonderer historischer Bedeutung), die Möglichkeit einer Wertermittlung nach anderen Kriterien offen.²⁶

2.1. Neubauwert des Objekts

Der Neubauwert des Objekts ist auf Basis der Herstellungskosten zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Neubauwertes von Objekten ist von den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit auszugehen.²⁷ Die Herstellungskosten (der baulichen Anlagen) entsprechen der Summe aus Bauwerkskosten plus Kosten für Außenanlagen, anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1.²⁸ Die den Herstellungskosten gemäß ÖNORM B 1802-1 bzw dem Herstellungswert gemäß LBG zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indizes sind anzugeben.²⁹

Die Fläche der baulichen Anlagen ist gemäß ÖNORM B 1802-1 den Planunterlagen oder sonstigen Unterlagen zu entnehmen oder durch das Naturmaß zu ermitteln. Die Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Von diesem Erfordernis kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind.³⁰ Aus Sicht der Autoren kann dies insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Marktteilnehmer primär an den Nutzflächen iSd § 17 Abs 2 MRG oder iSd § 2 Abs 7 WEG orientieren.

Bei den gewöhnlichen bzw (nunmehr) marktüblichen Herstellungskosten handelt es sich nicht um jenen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstanden ist, sondern um jenen fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag³¹ aufgewendet werden müsste.³² Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um jene Kosten, wie sie für eine bestandgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern um jene Herstellungskosten, die am Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufzubringen wären.³³ Weiters ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich in allen Bewertungsverfahren ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen und zu dokumentieren ist.³⁴ Der in der ÖNORM B 1802 enthaltene Hinweis, dass die Umsatzsteuer in der Regel zB bei den Herstellungskosten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu berücksichtigen sei,³⁵ wurde in die ÖNORM B 1802-1 nicht übernommen.

Ein einzelner Sachverständiger ist kaum in der Lage, die für die Herleitung der Errichtungs- bzw Herstellungskosten notwendigen umfangreichen Datenmaterialien selbst zu beschaffen.³⁶ Seit dem Jahr 2019 gibt der Hauptverband der Gerichtssachverständigen Österreichs „Empfehlungen für Herstellungskosten“ für den Wohnbau heraus.³⁷ Die Grundlage dieser Daten ist eine durch den Hauptverband durchgeführte, österreichweite Erhebung der Herstellungskosten von Wohngebäuden, die mittelfristig um andere Immobilientypen ergänzt werden soll. Ziel ist es, jährlich aktualisierte Herstellungskosten zu publizieren, was grundsätzlich sehr begrüßenswert erscheint. Die Herstellungskosten werden für eine normale, gehobene und hochwertige Ausstattungsqualität erfasst. Zudem wurde ein Modell entwickelt, mit dessen Hilfe eine Einstufung in die jeweilige Ausstattungsqualität für Wohnbauten vorgenommen werden kann. Ebenso werden auf Bundesländerebene Bandbreiten für die Berücksichtigung des „Stadt/Land-Gefälles“ angegeben.

Bei anderen Immobilientypen (zB Büroimmobilien, Sonder- und Spezialimmobilien) könnte auf die jährlich publizierten statistischen Kostenkennwerte des *Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern* zurückgegriffen werden.³⁸ Die Verwendung dieser Daten wird jedoch auch bei Umrechnung auf österreichische Verhältnisse (zB Korrektur um die deutsche Mehrwertsteuer, Verwendung des Regionalfaktors für Österreich) in der Praxis kritisch gesehen. Für den Bereich des landwirtschaftlichen Bauwesens wurden in Österreich Pauschalkostensätze publiziert,³⁹ die im Rahmen der Wertermittlung Verwendung finden.

²⁶ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 6 LBG); vgl auch *Stabentheiner*, Liegenschaftsbewertungsgesetz² (2005) 37.

²⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.3.1.

²⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.15.

²⁹ Vgl § 10 Abs 3 LBG.

³⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 7.

³¹ Vgl zur Differenzierung zwischen dem Bewertungs- vom Qualitätsstichtag *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 3), immo aktuell 2019, 271 (275 f).

³² Vgl *Stabentheiner*, LBG², 37.

³³ Vgl *Funk/Ressler/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 287.

³⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.4.3.

³⁵ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 4.5; vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 117.

³⁶ Vgl *Grück*, Bauwerkskosten – Baukosten – Errichtungskosten, Sachverständige 2018, 214 (214 ff).

³⁷ Vgl *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige 2019, 67 (67 ff).

³⁸ Vgl *Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern*, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude (2019).

³⁹ Vgl *Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft*, Pauschalkostensätze Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen vom 1. 8. 2017 (2017).

2.2. Wertminderung infolge Alters

Die Wertminderung infolge Alters ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.⁴⁰ Konkret handelt es sich um das Verhältnis zwischen dem Alter und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Die in der ÖNORM B 1802 enthaltene Regelung, dass je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden könne, wurde in die ÖNORM B 1802-1 nicht übernommen.⁴¹

Die Argumentation, dass in Deutschland nur noch die lineare Alterswertminderung Anwendung findet, greift aus Sicht der Autoren zu kurz: So findet sich in der dImmoWertV der Hinweis, dass der Alterswertminderung „in der Regel“, dh nicht ausschließlich, eine gleichmäßige – daher lineare – Wertminderung zugrunde zu legen ist.⁴² In der dSW-RL wird hingegen ausschließlich die Methode der linearen Alterswertminderung dargestellt.⁴³ Die primäre bzw ausschließliche Anwendung der linearen Alterswertminderung liegt allerdings in der modellkonformen Wertermittlung in Deutschland begründet: So werden von den Gutachterausschüssen in Deutschland Sachwertfaktoren (zB für Ein- und Zweifamilienhäuser) als Marktanpassungsfaktoren, die die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen sollen, abgeleitet, die von den Gutachtern im Rahmen der Wertermittlung übernommen werden.⁴⁴ Aufgrund der Modellkonformität ist es demnach in Deutschland in der Regel nicht angebracht, andere Alterswertminderungsmodelle zu verwenden, da ansonsten im Rahmen einer konkreten Wertermittlung der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, der zum konkreten Verkehrs- bzw Marktwert „führt“, nicht übernommen werden kann.

Mangels entsprechender Gutachterausschüsse in Österreich, die Sachwertfaktoren aus dem jeweiligen Immobilienteilmarkt ableiten, ist es aus Sicht der Autoren durchaus zulässig, sowohl die einschlägigen theoretisch-mathematischen Wertminderungsverfahren (zB lineare Wertminderung, progressive Wertminderung nach Ross, parabolische Wertminderung) als auch die empirischen Wertminderungsverfahren (zB Wertminderung nach Gerardy, Wertminderung nach Vogels, kubische Wertminderung nach Schindler) anzuwenden,⁴⁵ sofern deren Anwendung entsprechend begründet wird und die Wertminderungsverfahren die jeweilige Situation auf dem entsprechenden Immobilienteilmarkt gut abbilden. Entsprechend der Bestimmung des LBG ist der Abschlag für die Wertminderung infolge Alters gesondert zu beziffern.⁴⁶

2.2.1. Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage abweichen.⁴⁷ Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem in der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegten Zeitraum in Jahren, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.⁴⁸ Die Definition orientiert sich an der dImmoWertV, in der die Gesamtnutzungsdauer als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert wird.⁴⁹

Bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungs- bzw Lebensdauerzeiten von gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen aufgrund steigender Ansprüche, neuer Technologien, veränderter Anforderungen und des Konkurrenzdrucks wesentlich abgenommen haben. Dies führt zu immer kürzeren Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden und baulichen Anlagen.⁵⁰ So hält Kleiber fest, dass die heute noch gelegentlich vertretene Anschauung einer im Regelfall 100-jährigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes als grundsätzlich überholt gelte, wenngleich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der baulichen Anlage allenfalls solide Ein- und Zweifamilienhäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren erreichen könnten.⁵¹ Aus Sicht der Autoren ist der in der Praxis häufig genutzte Teil V (Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen) des Nutzungsdauerkatalogs aus dem Jahr 2006 in Teil-

⁴⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.3.2; vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.3.2.

⁴¹ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.3.2.

⁴² Vgl § 23 dImmoWertV.

⁴³ Vgl Pkt 4.3 dSW-RL.

⁴⁴ Vgl § 15 Abs 2 Z 1 dSW-RL.

⁴⁵ Vgl zu den Verfahren zB Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 306 ff, sowie Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014) 539 ff.

⁴⁶ Vgl § 10 Abs 3 LBG.

⁴⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.29.

⁴⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.29.

⁴⁹ Vgl § 23 dImmoWertV.

⁵⁰ Vgl Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2020) 892; vgl Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020) Vorwort.

⁵¹ Vgl Kleiber, Verkehrswertermittlung⁹, 891 f.

bereichen veraltet.⁵² Die Autoren empfehlen, für die Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer auf die in Anlage 3 dSW-RL genannten Bandbreiten bzw auf die jeweils aktuelle Literatur (derzeit *Seiser*⁵³) zu verweisen. In der dSW-RL werden zB für unterschiedliche Objekttypen im Rahmen der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung die folgenden Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer empfohlen:⁵⁴

Objekttyp	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bandbreite in Jahren
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (je nach Standardstufe)	70	± 10
Mehrfamilienwohnhäuser	70	± 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	± 10
Geschäftshäuser	60	± 10
Bürogebäude, Banken	60	± 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	± 10
Kindergärten, Schulen	50	± 10
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50	± 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	± 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	± 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	± 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	± 10
Kauf- und Warenhäuser	50	± 10
Einzelgaragen	60	± 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	± 10
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40	± 10
Lager- und Versandgebäude	40	± 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	± 10

Tab 1: Mögliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern für unterschiedliche Objekttypen

In Anmerkung 1 zu Pkt 3.29 ÖNORM B 1802-1 zur Begriffsdefinition der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer scheinen sich aus Sicht der Autoren zwei Redaktionsversehen eingeschlichen zu haben:⁵⁵

- So wird angeführt, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zB durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern könne.
- Weiters wird angeführt, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auch verkürzen könne, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden müsse.

Aus Sicht der Autoren ist es im Rahmen der Wertermittlung unrichtig, von einer Verlängerung bzw Verkürzung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer auszugehen. Sowohl in der dImmoWertV⁵⁶ als auch in der einschlägigen Literatur⁵⁷ wird festgehalten, dass nur die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert bzw verkürzt werden könne. Sofern von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer auszugehen wäre, könnten die in der Praxis bewährten Formeln zur Ermittlung der Höhe der Alterswertminderung (zB lineare Alterswertminderung = Alter : wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer) im Rahmen der Wertermittlung nicht mehr Verwendung finden.

⁵² Vgl *Landesverband Steiermark und Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006) 124 ff.

⁵³ Vgl *Seiser*, Nutzungsdauer.

⁵⁴ Vgl Anlage 3 dSW-RL.

⁵⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.29.

⁵⁶ Vgl § 6 Abs 6 Satz 1 dImmoWertV.

⁵⁷ Vgl *Funk/Ressler/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 304 ff; vgl *Kleiber*, Verkehrswertermittlung⁹, 897 ff; vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 78 ff; vgl *Petersen/Schnoor/Seitz*, Verkehrswertermittlung von Immobilien³ (2018) 216 ff; vgl *Seiser*, Nutzungsdauer, 35 ff; vgl *Simon*, Wertermittlungsverfahren (2016) 60; vgl *Sommer/Kröll*, Lehrbuch zur Immobilienbewertung⁵ (2017) 278 ff.

Zu den Instandhaltungskosten zählen gemäß der deutschen Ertragswertrichtlinie jene Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen daher sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten.⁵⁸ Aus Sicht der Autoren können nur umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen sowie Verbesserungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, nicht allerdings bloße Instandhaltungsarbeiten, zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.

2.2.2. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bei der Begriffsbestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer orientiert sich die ÖNORM B 1802-1 an jener der dImmoWertV. Demnach entspricht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dem in der Verkehrs- bzw Marktwertermittlung zugrunde gelegten Zeitraum in Jahren, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.⁵⁹ Es ist zu beachten, dass eine schematische Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer und dem Alter einer baulichen Anlage im Einzelfall zu falschen Ergebnissen führen kann.⁶⁰ Kleiber ist daher der Ansicht, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen sei.⁶¹ Dieser Ansicht stimmen die Autoren grundsätzlich zu, wenngleich sich der Sachverständige in besonderen Fällen doch auf konkrete – in der Literatur vorhandene – Ansätze und Methoden stützen sollte.⁶²

Unterlassene Instandhaltungen oder durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder andere Gegebenheiten können zu einer Verlängerung bzw Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.⁶³ Zur Abschätzung der verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde in Deutschland die Modernisierungsmethode entwickelt, die in Anlage 4 dSW-RL abgebildet ist. Dabei werden für einzelne Modernisierungselemente (Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, Erneuerung der Fenster und Außentüren, Leitungssystem, Heizungsanlage, Außenwände, Bäder, Innenausbau und wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung) Punkte vergeben, die entsprechend dem Alter und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zu einer möglichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.⁶⁴ Im Schrifttum wird die Anwendung der Modernisierungsmethode bei Detailfragen durchaus kritisch gesehen.⁶⁵ Die Autoren weisen darauf hin, dass die Modernisierungsmethode nicht bei durchgeführten umfangreichen Kernsanierungen anwendbar ist. So wird in Anlage 4 dSW-RL darauf verwiesen, dass bei kernsanierten Objekten die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer betragen könne.⁶⁶

2.3. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ist entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 nachvollziehbar zu begründen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen.⁶⁷ Dabei sind die Beseitigungskosten jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.⁶⁸ Entsprechend der Vorgängernorm ÖNORM B 1802 konnte bei der Bestimmung dieser Wertminderung ein Rückgriff auf Erfahrungswerte erfolgen.⁶⁹ Dies wurde nunmehr in der Neufassung konkretisiert, wonach die Wertminderung – zumindest – nachvollziehbar zu begründen ist. Gemäß LBG sind die vorgekommenen Abschläge gesondert zu beziffern.⁷⁰

Bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sind in der Wertermittlung die folgenden Grundsätze zu beachten:⁷¹

⁵⁸ Vgl Pkt 6.2 deutsche Ertragswertrichtlinie.

⁵⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.30; vgl § 6 Abs 6 dImmoWertV.

⁶⁰ Vgl Funk/Resler/Stocker in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 302.

⁶¹ Vgl Kleiber, *Verkehrswertermittlung*⁹, 900.

⁶² Die Autoren verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf das sogenannte „Nutzungsfaktor-Verfahren“, das eine Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Standorts und des Marktes, der allgemeinen Gebäudefaktoren sowie des Zustands des Gebäudes ermöglicht (vgl Seiser, *Nutzungsdauer*, 42 ff).

⁶³ Vgl § 6 Abs 6 dImmoWertV.

⁶⁴ Vgl Anlage 4 dSW-RL.

⁶⁵ Vgl Kleiber, *Verkehrswertermittlung*⁹, 900; vgl Petersen/Schnoor/Seitz, *Verkehrswertermittlung von Immobilien*³, 288 f.

⁶⁶ Vgl Anlage 4 dSW-RL; vgl Kleiber, *Verkehrswertermittlung*⁹, 907.

⁶⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.3.3.

⁶⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.3.3.

⁶⁹ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.3.3.

⁷⁰ Vgl § 10 Abs 3 LBG.

⁷¹ Vgl Seiser/Kainz, *Der Wert von Immobilien*², 490.

- *Vorliegende altersbedingte übliche Abnutzung des Gebäudes:* Diese Abnutzung ist bereits in der Wertminderung infolge Alters berücksichtigt.
- *Vorliegende Baumängel und Bauschäden (auch wegen unterlassener Instandhaltung bzw rückgestauter Reparaturbedarf) bei einer Nichtbeeinflussung der Restnutzungsdauer:* Die Baumängel und Bauschäden sind durch den Abzug von Beseitigungskosten von den Herstellungskosten und allenfalls auch durch eine gesonderte Wertminderung zu berücksichtigen. Dabei ist eine sofort erforderliche Beseitigung gesondert zu behandeln.
- *Vorliegende Baumängel und Bauschäden (auch wegen unterlassener Instandhaltung bzw rückgestauter Reparaturbedarf) bei einer Beeinflussung der Restnutzungsdauer:* In diesem Fall sind die Beeinträchtigungen mit der Wertminderung wegen Alters durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Beim Ansatz der Höhe der Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ist auf das übliche Marktverhalten der möglichen Käufer abzustellen. Es kann durchaus vorkommen, dass die Käufer den Schaden bzw den Mangel nicht in voller Höhe in Abzug bringen. Weiters ist zu berücksichtigen, ob durch den Einbau neuer Bauteile gegenüber einem vergleichbaren Gebäude der Bauwert nicht erhöht wird. In diesem Fall muss dieser Umstand bei der Wertminderung infolge Alters durch Verlängerung der Restnutzungsdauer ausgeglichen werden.⁷² Sofern unbeheb- bare Baumängel und Bauschäden vorliegen, scheidet die Ermittlung auf der Grundlage der Schaden- beseitigungskosten von vornherein aus. In diesem Fall muss entweder von einer geminderten wirt- schaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden oder es ist – zB bei optischen Mängeln – ein geeignetes Wertminderungsverfahren anzuwenden.⁷³ *Seiser und Kainz* schlagen das folgende Schema für die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Rahmen des Sachwertver- fahrens vor:⁷⁴

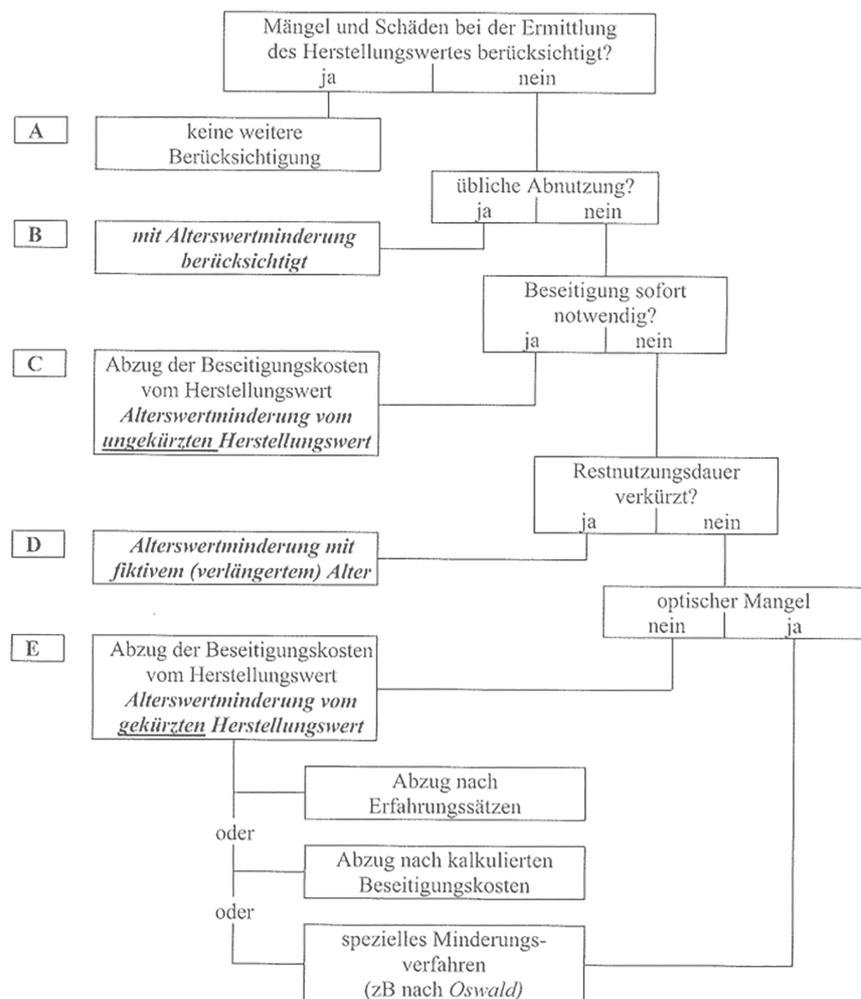


Abb 2: Vorgehensweise bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden in der Wertermittlung

⁷² Vgl *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², 491.

⁷³ Vgl *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², 492.

⁷⁴ Vgl *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², 492.

3. Sachwert der Liegenschaft (bestandsfrei)

3.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel aus Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften abzuleiten.⁷⁵ Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann im Falle fehlender Vergleichspreise scheitern. Sofern keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, kann das Residualwertverfahren für die Bodenwertermittlung herangezogen werden.⁷⁶ Gemäß ÖNORM B 1802-1 sind die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) bei der Ermittlung der Höhe des Bodenwertes zu berücksichtigen.⁷⁷ Weiters weisen die Autoren in Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Aufschließungskosten darauf hin, dass auch Ergänzungsabgaben (zB bei selbständig nutzbaren Teilflächen) als eine meist beachtliche Größe bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen sind.

Im LBG wird darauf hingewiesen, dass Wertänderungen, die sich aus der Bebauung oder Bestockung⁷⁸ der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, gesondert zu berücksichtigen seien.⁷⁹ Der Bodenwert enthält daher auch den Wert der nicht baulichen Außenanlagen, wie zB einer besonderen gärtnerischen Ausgestaltung bzw einer Bepflanzung mit Kulturfrüchten. Herkömmliches bzw „normales“ Schutz- und Gestaltungsgrün, dh eine nicht besondere und von möglichen Käufern nicht honorierte gärtnerische Ausgestaltung, wird in der Regel nicht gesondert zum Ansatz gebracht.⁸⁰

Aufgrund der Bestimmungen des LBG und der ÖNORM B 1802, die Bebauung bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen, wurden – trotz der Klarstellung von Schiller im Jahr 1998⁸¹ – in der Vergangenheit schematische sogenannte „pauschale Bauungsabschläge“ vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht. Dem Ansatz einer schematischen Vorgehensweise kann nicht gefolgt werden. Diesem Umstand wurde auch im Rahmen der Neufassung der dImmoWertV bereits im Jahr 2010 Rechnung getragen, die eine allgemeine Bodenwertdämpfung nicht mehr zulässt.⁸² Der Terminus der ÖNORM B 1802, dass allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge nach Erfahrungswerten zu bestimmen seien,⁸³ wurde in die ÖNORM B 1802-1 nicht übernommen. Es ist daher aus Sicht der Autoren davon auszugehen, dass in entsprechenden Gutachten konkrete Berechnungen über die Höhe des möglichen Bauungsabschlags oder -zuschlags enthalten sein müssen.⁸⁴

Sofern die Bebauung aus Sicht des Marktes dem *highest and best use*⁸⁵ folgt, ist ein Bauungsabschlag nicht begründet.⁸⁶ Ein Bauungsabschlag wird nicht gerechtfertigt sein, wenn die tatsächliche Bebauung der technischen und rechtlich möglichen Bebauung entspricht und die baulichen Anlagen nicht schon am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind und damit der Wert der Liegenschaft durch zu erwartende Liquidationskosten negativ beeinflusst wird.⁸⁷ Ein Bauungsabschlag kann daher nur bei einer begründeten baulichen „Minderausnutzung“ des Grundstücks vorgenommen werden, die sich insbesondere an der Sicht der Marktteilnehmer orientiert. Weiters ist zu berücksichtigen, dass durch eine begründete „Mehrausnutzung“ des Grundstücks auch Zuschläge denkbar sind.

Während in der ÖNORM B 1802-1 nunmehr festgehalten wird, dass die Fläche von Liegenschaften in der Regel dem aktuellen Grundbuchauszug zu entnehmen sei,⁸⁸ fand sich in der ÖNORM B 1802 der Hinweis, dass die Größe von Grundstücken in der Regel den Unterlagen des Vermessungsamtes zu entnehmen sei.⁸⁹ Die Autoren weisen in Hinblick auf die neue Regelung der ÖNORM B 1802-1 explizit darauf hin, dass – sofern das im Grundbuchauszug angeführte Grundstück noch nicht im Grenzkataster eingetragen ist – die Grundstücksfläche laut Grundbuch nicht als rechtsverbindlich angesehen werden kann. In weiterer Folge ist aus Sicht der Autoren primär auf jene Fläche abzustellen, die in den entsprechenden Geodaten des jeweiligen Bundeslandes als Grundstücksfläche ausgewiesen wird. Jedenfalls sind aus Sicht der Autoren entsprechende Unterschiede in den Grundstücksflächen im Gutachten darzustellen.

⁷⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.2; vgl § 6 Abs 1 LBG.

⁷⁶ Vgl ÖNORM B 1802-3, Pkt 1; vgl Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 4), immo aktuell 2020, 41 (42).

⁷⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.2.

⁷⁸ Vgl ErlRV 333 BldNR 18. GP (zu § 6 LBG); der Begriff der „Bestockung“ bedeutet, dass auf der betreffenden Grundfläche entweder Bäume oder holzige Kulturpflanzen von gewisser Größe (zB Weinreben) stehen; vgl auch Stabentheiner, LBG², 36.

⁷⁹ Vgl § 6 Abs 2 LBG.

⁸⁰ Vgl Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 286.

⁸¹ Vgl Schiller, ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung, Sachverständige 1998, 27 (28).

⁸² Vgl Fischer, Ist eine Neufassung der Wertermittlungsverordnung erforderlich? Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 2009, 106 (107); vgl Kleiber, Friemeln, GuG 2010, 33 (33 f); vgl Kleiber, Marktwertermittlung eines Einfamilienhauses nach der ImmoWertV, GuG 2010, 93 (96).

⁸³ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.2.

⁸⁴ Vgl zu möglichen Ermittlungsmethoden bei Mehr- oder Minderausnutzungen von Grundstücken Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 186 f, sowie Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, 58 ff.

⁸⁵ Vgl zum Highest-and-Best-Use-Prinzip Reithofer/Stocker, immo aktuell 2019, 196 (199 ff).

⁸⁶ Vgl Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung³, 205.

⁸⁷ Vgl Maier, Sachwertverfahren – Theorie und Praxis bei Marktanpassung, Sachverständige 2011, 200 (201); Schiller, Sachverständige 1998, 27 (28); vgl Schiller, Liegenschaftsbewertung: „Gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert: Ertragswert“, Sachverständige 2013, 135 (135 f).

⁸⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 7.

⁸⁹ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 7.

3.2. Zubehör

Im Sinn gefestigter Judikatur kann Zubehör als Nebensachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem Zweck der Hauptsache zu dienen, definiert werden.⁹⁰ Das Zubehör wird daher mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt. Dazu zählt auch der Zuwachs einer Sache.⁹¹ Aus Sicht der Autoren ist das allfällige Zubehör bei der Wertermittlung explizit zu nennen.

Die Wertermittlung des Zubehörs erfolgt in der Regel zunächst getrennt von der Bewertung des Gebäudes und wird gemäß dem informativen Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 dem Gebäude hinzugerechnet. Der Wert des Zubehörs ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den marktüblichen Herstellungskosten zu bestimmen und nur insoweit anzusetzen, als dieses nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist.⁹² Sofern von den marktüblichen Herstellungskosten ausgegangen wird, ist zu berücksichtigen, dass allfällige Wertminderungen von den marktüblichen Herstellungskosten in Abzug zu bringen sind.

3.3. Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands entspricht jenem Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen nicht entspricht. Diese Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.⁹³ Gemäß Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ist diese vom Bauwert des Gebäudes samt Zubehör in Abzug zu bringen.⁹⁴

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) genannt.⁹⁵ Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodernwerden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise).⁹⁶ Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen.⁹⁷

Während sich in der ÖNORM B 1802 der Hinweis fand, dass die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands nach Erfahrungswerten zu bestimmen sei,⁹⁸ fehlt ein entsprechender Hinweis in der ÖNORM B 1802-1. Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgegebenheiten anzusetzen. Gemäß LBG sind vorgenommene Abschläge gesondert zu beziffern.⁹⁹ Bei dieser Art der „vorgezogenen Marktanpassung“ ist strikt auf die Anforderung der Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung von sachlich gleichen Zusammenhängen an mehreren Stellen der Wertermittlung zu achten.

3.4. Wert der Außenanlagen

Es ist zwischen baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen zu differenzieren. Zu den baulichen Außenanlagen zählen jene Baulichkeiten, die außerhalb der Gebäude und innerhalb der Grundstücksgrenze vorhanden sind. Hierzu zählen zB die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr, Straßen, Stellplätze, Garagengebäude und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbekken.¹⁰⁰

Während die nichtbaulichen Außenanlagen bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen sind, sind die baulichen Außenanlagen gemäß dem informativen und nicht verpflichtend anzuwendenden Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ausgehend vom Neubauwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.¹⁰¹ In der ÖNORM B 1802-1 werden diese „wertbeeinflussenden Umstände“ nicht näher definiert. Die Autoren gehen daher davon aus, dass die folgenden beiden Vorgehensweisen für die Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen inhaltlich der ÖNORM B 1802-1 entsprechen:

⁹⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.31, mit Verweis auf § 294 ABGB; vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 36.

⁹¹ Vgl § 294 ABGB.

⁹² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.5.

⁹³ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.4.

⁹⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, A.3.

⁹⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.4.

⁹⁶ Vgl *Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 321.

⁹⁷ Vgl *Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 321 f.

⁹⁸ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.4.3.4.

⁹⁹ Vgl § 10 Abs 3 LBG.

¹⁰⁰ Vgl *Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk*, Immobilienbewertung³, 295.

¹⁰¹ Vgl ÖNORM B 1802-1, A.3.

3.4.1. Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über den Neubauwert der baulichen Außenanlagen

Neubauwert der baulichen Außenanlagen	
- Wertminderung infolge Alters	Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
= Bauwert der Außenanlagen	
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	
= Wert der baulichen Außenanlagen	

Tab 2: Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über den Neubauwert der baulichen Außenanlagen

Bei der angeführten Vorgehensweise ist zu berücksichtigen, dass die wirtschaftliche Gesamt- bzw Restnutzungsdauer des Gebäudes gegebenenfalls nicht der wirtschaftlichen Gesamt- bzw Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen entspricht. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann auf Basis der in Pkt 2.2.1. in diesem Artikel genannten Literatur bestimmt werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Wahl der Methode der Alterswertminderung, für die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs sowie die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands wird auf die entsprechenden Kapitel in diesem Artikel verwiesen.

3.4.2. Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über den Bauwert des Gebäudes

	Bauwert des Gebäudes
%	prozentueller Anteil der baulichen Außenanlagen
=	Wert der baulichen Außenanlagen

Tab 3: Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über den Bauwert des Gebäudes

Weisen die baulichen Außenanlagen im Verhältnis zum Bauwert des Gebäudes einen geringen Wertanteil auf, kann aus Sicht der Autoren die Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über einen Zuschlag erfolgen, der auf Basis des Bauwertes des Gebäudes auf Basis von Erfahrungssätzen zu ermitteln ist. Zuschläge in der Höhe von mehr als 5 % des Bauwertes des Gebäudes sollten aus Sicht der Autoren gesondert begründet werden. Gegebenenfalls sollte in diesen Fällen die Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen über den Neubauwert der baulichen Außenanlagen durchgeführt werden.

4. Verkehrswert der Liegenschaft

4.1. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der Verkehrswert der Liegenschaft ist ausgehend vom Sachwert der Liegenschaft (bestandsfrei) unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und der Marktanpassung zu ermitteln.

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände werden im Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 Rechte und Lasten wie zB persönliche Dienstbarkeiten genannt.¹⁰² Rechte und Lasten sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlagen erfasst wurden bzw erfasst werden konnten. Hinsichtlich der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird auf die Ausführungen in Teil 4 dieser Artikelreihe verwiesen.¹⁰³

4.2. Marktanpassung

Entsprechend der Bestimmungen des LBG ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.¹⁰⁴ Im informativen Teil der ÖNORM B 1802-1 ist eine Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens vorgesehen.¹⁰⁵ Bei Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist demnach zu prüfen, ob der ermittelte Sachwert der Liegenschaft im vorgegebenen Zustand (Sachwert der Liegenschaft [bestandsfrei] ± Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände) aufgrund der Marktsituation zum Bewertungs- bzw Qualitätsstichtag bei einem Verkauf tatsächlich erzielt werden kann. 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

¹⁰² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt A.3.

¹⁰³ Vgl *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 41 (49 f).

¹⁰⁴ Vgl § 7 Abs 1 LBG; vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 42.

¹⁰⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, A5.

ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen korrigieren.¹⁰⁶ Dies erfordert vom Sachverständigen eine fortwährende Marktbeobachtung.¹⁰⁷ Sofern notwendig, muss durch den Sachverständigen eine Marktanpassung bzw Korrektur vorgenommen werden.¹⁰⁸ Die Höhe der Marktanpassung, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen kann, hat sich an der jeweiligen Marktsituation und an den Marktverhältnissen zu orientieren und ist vom Sachverständigen begründet festzulegen.¹⁰⁹ Die Höhe der Marktanpassung wird insbesondere von der Marktgängigkeit des Objekts, der absoluten Höhe des Sachwertes und vom Anteil des Bodenwertes am Sachwert abhängen.¹¹⁰

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 Sachwertverfahrens im Wesentlichen die Inhalte der ÖNORM B 1802 übernommen. Der Terminus des „gebundenen Bodenwertes“ wurde bei der Neufassung der ÖNORM B 1802-1 gestrichen. Bei der in der ÖNORM B 1802-1 normierten möglichen Verlängerung bzw Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich aus Sicht der Autoren um ein Redaktionsversehen, da in Anlehnung an die dImmoWertV und das einschlägige Schrifttum nur die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert bzw verkürzt werden kann.

¹⁰⁶ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 7 LBG).

¹⁰⁷ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 7 LBG); vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 43.

¹⁰⁸ Vgl *Kothbauer/Reithofer*, LBG, 126.

¹⁰⁹ Vgl ErlRV 333 BlgNR 18. GP (zu § 7 LBG); vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 42.

¹¹⁰ *Maier*, Sachverständige 2011, 200 (201).

Rechtsprechung Immobilienrecht

Johann Höllwerth

§ 12a Abs 3 MRG

immo aktuell 2020/15

Machtwechsel und fremdnützige Treuhand

OGH 20. 2. 2020, 5 Ob 195/19s

Im Fall einer fremdnützigen Treuhand tritt bei der Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft vom Treugeber auf den Treuhänder und umgekehrt keine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeit ein.

Sachverhalt: Die Antragsgegnerinnen sind Mieterinnen jeweils eines Geschäftslokals, die Antragstellerin ist die Vermieterin. Die Erstantragsgegnerin ist alleinige Gesellschafterin der Zweitantragsgegnerin. Gegenstand der verbundenen Verfahren sind die auf § 12a Abs 3 MRG gestützten Anträge der Antragstellerin, die angemessenen monatlichen Hauptmietzinse ab den Stichtagen 1. 12. 2013 und 1. 10. 2017 festzusetzen.

Das Erstgericht wies diese Anträge, soweit die Antragstellerin die Mietzinsanhebung auf einen angeblichen Machtwechsel im Jahr 1997 stützte, zurück. Die gesellschaftsrechtlichen Änderungen im Jahr 1997 seien nicht Gegenstand des Schlichtungsverfahrens gewesen und könnten nicht erstmals vor Gericht geltend gemacht werden. Die auf einen angeblichen Machtwechsel im Jahr 2013 gestützten Anträge wies das Erstgericht mangels Erfüllung des Tatbestands des § 12a Abs 3 MRG ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidungen.

Der OGH wies den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin zurück.

Rechtliche Beurteilung: In den in § 37 Abs 1 MRG genannten außerstreitigen Verfahren ist die Vorschaltung der Schlichtungsstelle eine

zwingende Verfahrensvoraussetzung für die Befassung der Gerichte (§ 39 Abs 1 MRG). Wurde die Schlichtungsstelle mit der „Sache“ nicht befasst, liegt eine Unzulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs vor (RIS-Justiz RS0070782; RS0006307 [T8]; RS0116912 [T1]).

Für die Identität der „Sache“ kommt es entscheidend darauf an, dass vor Gericht derselbe Anspruch wie vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht wird. Zu beurteilen ist dies nach dem herrschenden zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff (RS0006307 [T11]; RS0070055 [T5]; RS0109931 [T1]; RS0070068 [T4]). Identität liegt dann vor, wenn sowohl der Sachantrag als auch der rechtserzeugende Sachverhalt ident sind (RS0039347; RS0124048).

Dem Rekursgericht ist hier [...] keine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung (vgl RS0042828 [T7, T11, T31]) unterlaufen. Dessen Auffassung, die Antragstellerin habe in ihren Anträgen zwar einleitend ganz allgemein von verschiedenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen seit Inkrafttreten der Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG gesprochen, in der Folge aber ausschließlich die Vorgänge im Jahr 2013 konkretisiert und den Machtwechsel nur auf diesen Sachverhalt gestützt, hält sich jedenfalls im Rahmen der Rechtsprechung des OGH. Der Fachsenat nahm zwar in einzelnen Fällen – im Einklang mit der zur Bestimmtheit des Begehrens ergangenen Rechtsprechung – trotz nachträglicher Modifizierungen im gerichtlichen Verfahren einen identen Verfahrens-



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