

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS CIS ImmoZert CIPS/Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA  
MRICS WAVO WRV CIS ImmoZert CIPS  
Reithofer Immobilienbewertung GmbH/Realbewertung Gerald Stocker e. U.

## Bodenwertermittlung

**Vergleichswert- und Residualwertverfahren.** Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist primär das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Erst im Falle fehlender bzw nicht ausreichender Vergleichspreise kann das Residualwertverfahren als sekundäres Verfahren der Bodenwertermittlung zur Anwendung kommen.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist für die Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.<sup>1</sup> Während die ÖNORM B 1802-1 auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens durch die Wendung „in der Regel“ verweist, fehlt ein expliziter Hinweis beim Ertragswertverfahren.<sup>2</sup> Die Bodenwertermittlung ist auch beim Ertragswertverfahren primär mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens durchzuführen.<sup>3</sup> Bei Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens ist idR ein gesonderter Ausweis des Bodenwerts erforderlich.<sup>4</sup>

### Abweichende Eigenschaften

Sofern abweichende Eigenschaften zwischen dem Bewertungsobjekt und den jeweiligen Vergleichsobjekten bestehen, sind diese im Rahmen eines mittelbaren bzw indirekten Preisvergleichs durch begründete und nachvollziehbare Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern diese in der Summe die Größenordnung von 30% oder allenfalls 35% übersteigen, so zeigt – nach Ansicht *Kleibers* unter Verweis auf die deutsche Judikatur – die Notwendigkeit solcher Korrekturen, dass sich die herangezogenen Vergleichspreise auf Grundstücke beziehen, die nicht mit der zu bewertenden Liegenschaft verglichen werden können. Über die oa „Grenzwerte“<sup>5</sup> hinausgehende Zu- oder Abschläge seien ein deutliches Signal dafür, dass die Vergleichbarkeit erheblich gestört sei, wodurch die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht mehr gegeben und das Vergleichswertverfahren zur Verkehrs- bzw Marktwertermittlung ungeeignet seien.<sup>6</sup>

Sofern das Vergleichswertverfahren bei bebauten Liegenschaften (zB gebrauchte Eigentumswohnungen in einzelnen Gemeinden bzw kleineren Städten) angewendet wird, sind die oa Grenzwerte von bis zu 35% idR nur schwer einzuhalten. In diesen Fällen muss der Sachverständige entweder

mit einer geringen Anzahl von Vergleichspreisen im Rahmen der Vergleichswertermittlung das Auslangen finden oder bei Verwendung einer größeren Anzahl an Vergleichspreisen die Höhe der Zu- und Abschläge im Rahmen des Gutachtens detailliert begründen. Auch die EVS verweisen darauf, dass der aus der Vergleichsmethode resultierende Wert umso weniger zuverlässig ist, je unterschiedlicher die Vergleichsobjekte von der betreffenden Immobilie sind.<sup>7</sup>

### Residualwertverfahren

Sofern bei der Markt- bzw Verkehrswertermittlung von Grundstücken keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausscheidet, kann das Residualwertverfahren für die Bodenwertermittlung herangezogen werden.<sup>8</sup> Beim Residualwertverfahren handelt es sich daher um ein sekundäres Verfahren für die Bodenwertermittlung, das nur im Falle fehlender bzw nicht geeigneter Vergleichspreise angewendet werden sollte. Aufgrund der Unsicherheit der Eingangsparameter des Residualwertverfahrens ist das Ergebnis zu plausibilisieren. Als Möglichkeiten zur Darstellung der Unsicherheit des Verfahrensergebnisses werden in der ÖNORM B 1802-3 im Zusammenhang mit der Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses ua Sensitivitäts- und Szenarioanalysen angeführt.<sup>9</sup>

### Grundkostenanteile bei der Ermittlung von Richtwertmietzinsen

Bei der Ermittlung des Lagezuschlags sind die Vorschriften des § 16 Abs 3 MRG einzuhalten. Im Jahr 2006 hat sich der OGH gegen die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens zur Ableitung des Grundkostenanteils zur Lagezuschlagsermittlung ausgesprochen. Demnach könne eine sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines der für den Lagezu- und -abschlag heranzuziehenden Parameters (hier: Grundkostenanteil) nicht die Ausnahme von der aus-

drücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG rechtfertigen.<sup>10</sup>

### Abbruchobjekte

Im Jahr 2018 hat sich der OGH erstmals mit der Frage beschäftigt, ob bei fehlenden Vergleichswerten für unbebaute Liegenschaften im dicht bebauten Gebiet innerhalb des Wiener Gürtels auch Vergleichswerte von Abbruchobjekten für die Ermittlung des Lagezuschlags herangezogen werden können. Der OGH hat erkannt, dass es Aufgabe des Sachverständigen sei, aufgrund seiner einschlägigen Fachkenntnisse die Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag maßgeblichen strittigen Tatfragen am besten eignet.

Aufgrund der Unmöglichkeit, unbebaute Vergleichsobjekte in der Umgebung des Bestandsobjekts aufzufinden, hätte der Sachverständige auf Vergleichstransaktionen zurückgegriffen, bei welchen der Bebauung kein Wert mehr beigemessen wurde. Diese Vorgangsweise sei im Wortlaut des § 16 Abs 3 MRG gedeckt. Es sei auch bei einer berichtigen Auslegung des Begriffs „bebaut“ im Sinn der herrschenden Lehre jedenfalls vertretbar, entsprechend der von *Schinnagl/Gröschl* (Jahrbuch Wohnrecht 2017, 157 [166]) vertretenen Auffassung Liegenschaften mit abbruchreifen wertlosen Gebäuden, deren Sanierung technisch nicht machbar oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist, unbebauten Liegenschaften zumindest dann gleichzustellen, wenn die Ermittlung eines Grundkostenanteils nach § 16 Abs 3 MRG mangels Vergleichsobjekten sonst scheitern müsste. Die E 5 Ob 78/06s steht dem nicht entgegen, hatte der Sachverständige dort doch den Grundkostenanteil aus dem Kaufpreis für eine Eigentumswohnung rückgerechnet, was den Vorgaben von § 16 Abs 3 MRG jedenfalls widersprach.<sup>11</sup>

ZLB 2020/39

<sup>1</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 6.3. <sup>2</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.4.2. <sup>3</sup> Vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013) 88. <sup>4</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.2.4. <sup>5</sup> Der durch die deutsche Rechtsprechung vorgegebene Grenzwert der Vergleichbarkeit bezieht sich auf die Summe der im Einzelfall anzubringenden Zu- und Abschläge in absoluter Höhe, da bei Heranziehung von Vergleichspreisen idR mehrere unterschiedliche Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden müssen. Die Zu- und Abschläge können sich rechnerisch zwar bis zu „null“ ausgleichen (Zuschlag von 25% und Abschlag von 25%) und den Anschein einer Vergleichbarkeit vermitteln. Tatsächlich ist die absolute Summe der Zu- und Abschläge (25% + 25% = 50%) demnach ein Beleg für die nicht gegebene Vergleichbarkeit. <sup>6</sup> Vgl *Kleiber*, Wertermittlungsrichtlinien<sup>12</sup> (2016) 45. <sup>7</sup> Vgl EVIP 5, Pkt 6.2.5. <sup>8</sup> Vgl ÖNORM B 1802-3, S 4, Pkt 1. <sup>9</sup> Vgl ÖNORM B 1802-3, S 9, Pkt 4.2.2. <sup>10</sup> Vgl OGH 27. 6. 2006, 5 Ob 78/06f. <sup>11</sup> Vgl OGH 6. 11. 2018, 5 Ob 170/18p.