

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Der Erbhof

im fokus

Wohnrecht

schwerpunkt

Ausbedungen – als Vorsorge fürs Alter

befund & gutachten

Bewertungsansätze in der Pflegeverpflichtung

preis & markt

Wiener Wohnungsmarkt

bewertung international

Immobilien-Ausblick 2021 – Europa

bilanz & steuern

Unterschiedliche Wertbeeinflussung

finanzieren & investieren

Wohnrecht/Ausgedinge – Berücksichtigung bei der immobilienfinanzierenden Bank

liegenschaftsbewertung.manz.at

MANZ 

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.

Wertermittlung von Wohnrechten

Versicherungsmathematische Grundsätze. Die Wertermittlung von Wohnrechten hat nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu erfolgen. Der Kapitalisierungszinssatz ist unter Berücksichtigung des Objekttyps, der fernerer Lebenserwartung der Berechtigten und weiterer Marktparameter zu ermitteln.

Liegenschaften zur Ertragszielung

Der vermögenswerte Nachteil des Belasteten¹ ist bei Ertragsobjekten aus den entgangenen Mieten, Pachten bzw sonstigen Entgelten und ggf zu übernehmenden Aufwendungen (zB Übernahme von Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten) zu ermitteln. Dieser Nachteil ist über die statistische Lebenserwartung des Berechtigten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu kapitalisieren.

Ein Wohnrecht auf Lebenszeit wird als Barwert einer Leibrente bewertet.

Eigengenutzte Objekte

Bei Sachwertobjekten ist der Eigentümer aufgrund des Wohnrechts mit Nutzungsnachteilen bzw -einschränkungen konfrontiert. In Deutschland wurde mit Erscheinen der dt Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) ein Methodenwechsel bei der Wertermittlung derartiger Objekte vollzogen. Bis zu deren Erscheinen wurde bei der Wertermittlung von einem sog Kostenmietenansatz ausgegangen.

Nunmehr bilden der nach Erlöschen des Wohnrechts (Ende der fernerer Lebenserwartung der Berechtigten) auf den Bewertungsstichtag diskontierte Bauzeitwert und die vom Belasteten zu übernehmenden Kosten, welche auf Basis eines vorschüssigen monatlichen Leibrentenbarwertfaktors kapitalisiert werden, die Basis für die Wertermittlung.² Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise vom Liegenschaftseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten durch den Berechtigten ist werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Wohnrecht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Liegenschaftseigentümers über die Dauer des Wohnrechts.

Leibrenten und -barwertfaktoren

Da das Wohnrecht bei natürlichen Personen an das Leben gebunden ist, erfolgt die Ermittlung des Werts des Wohnrechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren.

So ist bei der Bewertung von lebenslangen Wohnrechten von der durchschnittlichen Lebenserwartung der Berechtigten auszugehen.³ Hierbei ist zu beachten, dass eine Barwertermittlung mit Hilfe eines Zeitrentenfaktors unter Berücksichtigung der in der Sterbetafel enthaltenen fernerer Lebenserwartung zu ungenügenden Ergebnissen führen kann.⁴

Die von der Statistik Austria herausgegebenen Leibrentenbarwertfaktoren berücksichtigen die Lebenserwartung einschließlich der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit. Es ist daher kein gesonderter Ansatz für die Wahrscheinlichkeit, dass der Berechtigte seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreitet, vorzunehmen. Bei mehreren Berechtigten ist der Leibrentenbarwertfaktor für Verbindungsrenten anzusetzen.

Die Wertermittlung erfolgt anhand der zum Bewertungsstichtag jeweils letztgültigen Sterbetafeln.

Kapitalisierungszinssatz

Der bei der Bewertung eines Wohnrechts gewählte Kapitalisierungszinssatz ist zu begründen.⁵ Im Fall der Anwendung der ÖNORM B 1802-1 mit dem dort definierten „Liegenschaftszinssatz“ ist fraglich, ob dieser nun auch bei der Bewertung eines Wohnrechts Verwendung finden sollte.⁶ Kröll/Hausmann/Rolf wählen für die Kapitalisierung des Wertvorteils den Liegenschaftszinssatz.⁷ Aus Sicht der Autoren ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes

entsprechend des Objekttyps unter Berücksichtigung der fernerer Lebenserwartung der Berechtigten sowie unter Berücksichtigung weiterer wesentlicher Marktparameter (zB eingeschränkte Verwertbarkeit) zu bestimmen.

Marktanpassung

Der Marktanpassung kommt insb bei fernerer Lebenserwartungen von unter zehn Jahren eine wesentliche Bedeutung zu. Üblicherweise sind Marktanpassungsabschlüsse bei mit Wohnrechten belasteten Liegenschaften in Ansatz zu bringen. Eine Abschätzung hinsichtlich der Höhe des Marktanpassungsabschlages könnte sich an der Restlaufzeit des Wohnrechts, am Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert und an der Größe des Immobilienangebots orientieren.⁸ Aufgrund des Rückgriffs auf Erfahrungswerte ist darauf hinzuweisen, dass das Wertermittlungsergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist.

ZLB 2021/12

¹ Vgl § 3 Abs 3 LBG. ² Vgl Pkt 4.4.3.1 dtWertR 2006. Bei üblicherweise selbst genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entspricht der Wert des Wohnrechts idR nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks. In diesem Fall ist zunächst der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft idR mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre zu Grunde gelegt, die das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch aufweist. Der so ermittelte Wert wird mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors abgezinst. Zusätzlich sind die vom Liegenschaftseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten wertmindernd zu berücksichtigen. ³ Vgl RIS-Justiz RS0112312. ⁴ Vgl Hauswurz/Schiller/Stocker, LBG (2020) § 3 Rz 3 in Deixler-Hübner (Hrsg), Exekutionsordnung-Kommentar II. ⁵ Vgl § 10 Abs 5 LBG. ⁶ Vgl Hauswurz/Schiller/Stocker, LBG § 10 Rz 6. ⁷ Vgl zB Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (2015) 635. ⁸ Vgl Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 177 Rz 67.