

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Immobilien-Sachverständige und die Digitalisierung

im fokus

Individualwert und subjektiver Wert

schwerpunkt

Die Suche nach dem Wert

befund & gutachten

Individualwert

preis & markt

Wiener Zinshausmarkt

bewertung international

Marktübersicht Deutschland

bilanz & steuern

Bewertbare Individualität?

finanzieren & investieren

Subjektiver Wert – Investitionswert

Mag. (FH) Mag. Roman Kovacs, MRICS REV/Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS REV
WAVO WRV

Kovacs Immobilienbewertung/Realbewertung Gerald Stocker e. U.

Individualwert und subjektiver Wert

ÖNORM B 1802-1, EVS 2020 und IVS 2021. Individualwerte und subjektive Werte sind von Verkehrs- und Marktwerten, welche nach ausschließlich objektiven Kriterien einer größeren Anzahl von Marktteilnehmern unter Berücksichtigung einer hypothetischen Transaktion zum Stichtag abzuleiten sind, zu unterscheiden.

Individualwert

Der Individualwert entspricht dem „Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumesungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt“.¹

Der Individualwert entspricht daher nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr iS des BewG oder dem redlichen Geschäftsverkehr iS des LBG, der sich auf den relevanten Teilmarkt und die dort vorherrschende Marktform bezieht. Bei der Ermittlung von Verkehrs- und Marktwerten sind ausschließlich objektive Maßstäbe und nicht subjektiv geprägte Einschätzungen wertbestimmend.²

Die Definition des Verkehrswerts des § 2 Abs 2 LBG schließt die Ermittlung eines außerordentlichen Preises iSd § 305 Halbsatz 2 ABGB aus, welcher durch die Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und der besonderen Vorliebe des Berechtigten zustande käme.³

Neben der besonderen Vorliebe können bei der Ermittlung von Verkehrswerten auch keine anderen ideellen Wertzumesungen einzelner Personen Berücksichtigung finden.⁴ Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse kennzeichnen den „ungewöhnlichen“ Geschäftsverkehr.⁵ Dieser liegt vor, wenn Umstände, die

- (1) in den handelnden Personen,
- (2) in besonderen Grundstückseigenschaften, die nur für einen speziellen Erwerber von Bedeutung sind, oder
- (3) in den Vertrags- oder Vergabe- bzw Verhandlungsbedingungen liegen können, einen Verdacht begründen, dass der Kaufpreis niedriger oder höher vereinbart sein könnte als unter „gewöhnlichen“ Umständen.⁶

„Ungewöhnliche Verhältnisse“ liegen vor, wenn aufgrund spezieller Liegen-

schaftseigenschaften oder besonderer Umstände die Preisbildung eingeschränkt ist, zB weil die Auswahl potentieller Vertragspartner auf eine bestimmte Person reduziert ist.⁷

Subjektiver Wert

Der in der ÖNORM B 1802-1 definierte Individualwert entspricht dem subjektiven Wert (Special Value) der EVS 2020. Dieser wird als eine Wertschätzung definiert, welche die Berücksichtigung bestimmter Merkmale umfasst, die für einen speziellen Käufer einen besonderen Wert haben.⁸ Für spezielle Käufer stellen besondere Eigenschaften oder Merkmale einer Immobilie einen Wert dar, der über dem Verkehrs- bzw Marktwert liegt.⁹ In den EVS 2020 wird ein Telekommunikationsanbieter angeführt, der bereit sein könnte, einen Preis über dem Marktwert zu bezahlen, um zur Vervollständigung seines Netzwerks einen Sendemast an einem bestimmten Standort aufstellen zu können.¹⁰ Weiters wird darauf hingewiesen, dass der subjektive Wert oft mit Elementen des Going Concern Value verbunden ist. In diesen Fällen hat der Gutachter die entsprechenden Kriterien vom Marktwert zu unterscheiden und die besonderen Annahmen im Rahmen des Gutachtens eindeutig darzustellen.¹¹

Investment Value

In den IVS 2021, welche ab 31. 1. 2022 in Kraft treten, wird der Individualwert nicht allgemein definiert. Soll der Wert eines Vermögensguts für einen bestimmten Eigentümer ermittelt werden, so sind idR bei der Bewertung unternehmensspezifische Faktoren zu berücksichtigen.¹² Als Beispiele werden Investitionsentscheidungen sowie die Überprüfung der Performance eines Vermögenswerts genannt.¹³

Als Sonderform eines Individualwerts wird der Investment Value (Worth) angeführt.

Der Investitionswert wird als Wert eines Vermögensguts für einen bestimmten bzw potentiellen Eigentümer für einzelne Investitions- oder Betriebsziele definiert.¹⁴

So handelt es sich beim Investitionswert um eine unternehmensspezifische Wertgrundlage. Obwohl der Wert eines Vermögensguts für den Eigentümer mit dem Betrag übereinstimmen kann, der bei Verkauf an eine andere Partei erzielt werden könnte, spiegelt diese Wertbasis den Nutzen wider, den ein Unternehmen aus dem Besitz des Vermögenswerts zieht.¹⁵ Es ist daher von keiner hypothetischen Transaktion zum Stichtag auszugehen.¹⁶ Gemäß den Global Standards der RICS stellt der Investitionswert ein Maß für den Wert der Vorteile des Eigentums für den gegenwärtigen oder künftigen Eigentümer dar, der sich von einem typischen Marktteilnehmer unterscheiden kann.¹⁷ Bei der Ermittlung des Investitionswerts stehen daher die Umstände und finanziellen Ziele des Unternehmens, für welches die Bewertung erstellt wird, im Vordergrund.¹⁸ So kann der Investitionswert auf Basis von Cashflows ermittelt werden, der auf Prognosen aus Sicht eines bestimmten Investors beruht.¹⁹ Nach Kleiber basiert die Ermittlung von Investitionswerten auf der Grundlage der eines individuellen Investors prognostizierten Mieten und einer vom Investor vorgegebenen individuellen Verzinsung.²⁰

Abschließende Bemerkungen

Im Rahmen eines Gutachtens sind daher der zugrunde gelegte Wertbegriff, der Zweck der Bewertung sowie die Annahmen und insb die besonderen Annahmen, welche die Basis für die Wertermittlung bilden, klar darzustellen.

ZLB 2021/39

¹ Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 3.17. ² Vgl Moll-Amrein, Verkehrswert, Marktwert und gemeiner Wert, GuG 2020/6, Glossar. ³ Vgl Hauswurz/Schiller/Stocker in Deixler-Hübner, Exekutionsordnung²⁰ § 2 LBG Rz 9. ⁴ Vgl § 2 Abs 3 LBG. ⁵ Vgl Junge, Zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, GuG 2021/2, 96. ⁶ Vgl Junge, Zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, GuG 2021/2, 96. ⁷ Vgl Junge, Zum Begriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, GuG 2021/2, 97. ⁸ Vgl TEGoVA, EVS 20209 (2020) EVS 2 Pkt 5.1.1. ⁹ Vgl Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1), immo aktuell 2019/4, 202; vgl TEGoVA, EVS 20209 (2020) EVS 2 Pkt 5.1.2. ¹⁰ Vgl TEGoVA, EVS 20209 (2020) EVS 2 Pkt 5.2.1. ¹¹ Vgl TEGoVA, EVS 20209 (2020) EVS 2 Pkt 5.2.2. ¹² Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 180.3. ¹³ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 180.3. ¹⁴ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 60.1. ¹⁵ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 60.2. ¹⁶ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 60.2. ¹⁷ Vgl RICS, Global Standards (2019) VPS 4 Pkt 6. ¹⁸ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 104 Pkt 60.2. ¹⁹ Vgl IVSC, IVS 2021 (2020) IVS 105 Pkt 50.13. ²⁰ Vgl Kleiber, Nachhaltige Einnahmen und Ausgaben, GuG 2006/1, 25.