

A.6.1 Die Verkehrswertermittlung nach nationalen Methoden

Übersicht

1	Zur Bedeutung von Liegenschaftswerten	312
2	Die nationalen Regelungen	313
2.1	Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992	313
2.1.1	Geltungsbereich	314
2.1.2	Der Bewertungsgrundsatz /Verkehrswert	314
2.1.3	Regeln für die Bewertung / Wertermittlungsverfahren	315
2.1.4	Vergleichswertverfahren	316
2.1.5	Ertragswertverfahren	317
2.1.6	Sachwertverfahren	319
2.1.7	Wahl der Wertermittlungsverfahren	320
2.2	Die ÖNORM B 1802	322
2.2.1	Anwendungsbereich	323
2.2.2	Begriffsbestimmungen	323
2.2.3	Allgemeine Grundsätze	323
2.2.4	Einflussgrößen der Wertermittlung	324
2.2.5	Wertermittlungsverfahren	324
2.2.6	Wahl der Wertermittlungsverfahren	329
3	Übernommene deutsche Regelungen	329
3.1	Die Wertermittlungsverordnung – WertV	330
3.2	Die Wertermittlungsrichtlinien – WertR	330

2.2 Die ÖNORM B 1802

55 Die mit Ausgabedatum 01.12.1997 erschienene ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung zeigt in ihrem Untertitel auf, dass sie sich auf eine Grundlagenermittlung zur Feststellung des Verkehrswertes erstreckt und somit keine Anleitung zur Verkehrswertermittlung darstellt.

Demnach enthält diese ÖNORM grundsätzliche Regeln unter dem Gesichtspunkt der Nachvollziehbarkeit von Befund und Folgerung.

56 In diesem Sinn gliedert sich der Inhalt der Norm wie folgt:

- 1 Anwendungsbereich**
 - 2 Begriffsbestimmungen**
 - 3 Allgemeine Grundsätze**
 - 3.1 Befundaufnahme
 - 3.2 Sorgfaltsmaßstab
 - 3.3 Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht
 - 3.4 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens
 - 4 Einflussgrößen der Wertermittlung**
 - 4.1 Zeitpunkt
 - 4.2 Merkmale der Liegenschaft
 - 4.3 Lage
 - 4.4 Allgemeine Wertverhältnisse
 - 4.5 Umsatzsteuer
 - 5 Wertermittlungsverfahren**
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Vergleichswertverfahren
 - 5.3 Ertragswertverfahren
 - 5.4 Sachwertverfahren
 - 6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**
 - 7 Flächen und Rauminhalte**
 - 8 Bezugsnormen und notwendige Rechtsvorschriften**
 - 9 Stichwortverzeichnis**
- Anhang A (informativ): Ablaufschemata
Anhang B (informativ): Begriffszuordnung

2.2.1 Anwendungsbereich

Festgestellt wird die Anwendbarkeit der Norm bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten. 57

Es ist darauf zu achten, dass die über das LBG hinausgehenden Bestimmungen nicht für alle Bereiche der Liegenschaftsbewertung anwendbar sind. So sind etwa die Grundlagen für den Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften allein mit dem Instrumentarium dieser Norm nicht zu ermitteln. 58

2.2.2 Begriffsbestimmungen

Diese beschränken sich auf fünf Begriffe, offensichtlich im Bestreben, möglichst keine in anderen Bereichen schon erfolgten Definitionen zu wiederholen oder diesen zu widersprechen. Einige weitere Begriffsbestimmungen können aus dem Normtext abgeleitet werden. 59

Dabei kann nicht übersehen werden, dass trotz der direkten Übernahme einige Regelungen des LBG zur Wahrung der Einheit der Norm *Schiller SV 2/98* einige Begriffe vom LBG abweichend verstanden werden können. So ist beispielsweise als Ausgangswert für die Ermittlung des Bauwertes im LBG der Herstellungswert genannt, während der gleichzuhaltende Begriff in der Norm als Neubauwert bezeichnet ist. 60

Eine begriffliche Umschreibung, wie für den Vergleichswert und den Ertragswert (5.2 und 5.3), wird für den Sachwert nur indirekt gegeben, wenn es in 5.4.1 heißt: „*Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.*“ 61

2.2.3 Allgemeine Grundsätze

Diese behandeln die Befundaufnahme, den Sorgfaltsmaßstab, die Genauigkeitsanforderungen und die allgemeinen Erfordernisse des Gutachtens. 62

- 63 Dabei kann der Widerspruch zwischen der Unmöglichkeit, ein mathematisch exaktes Ergebnis der Wertermittlung anzugeben und der Forderung dennoch einen eindeutigen Wert auszuweisen, zwar angesprochen, aber nicht aufgelöst werden.
- 64 Für die Wertermittlungspraxis von Bedeutung ist die Hinweispflicht: *Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.*

2.2.4 Einflussgrößen der Wertermittlung

- 65 Neben den zu berücksichtigenden Merkmalen der Liegenschaft werden die besonderen Merkmale der Lage, die Definition allgemeiner Wertverhältnisse und – als relevantes Element – die Vorgangsweise beim Ansatz der Umsatzsteuer behandelt.
- 66 Für die Umsatzsteuer als abschließend angeführte Einflussgröße gilt, dass sie im Sach- und Ertragswertverfahren je nach Bewertungsgegenstand und Marktverhältnissen anzusetzen bzw nicht zu berücksichtigen ist. Ähnlich wie beim gebundenen Bodenwert muss hier die „Grundsätzlichkeit“ des ersten Absatzes nicht als allgemeines Gebot verstanden werden.
- 67 Über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hinaus kann die Regelung nach Pkt 4.5 so verallgemeinert werden, dass für alle nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften die Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist.

2.2.5 Wertermittlungsverfahren

- 68 Vorangestellt ist, dass der Verkehrswert *in der Regel über Vergleichswertverfahren, Ertragwertverfahren, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zu ermitteln ist.* Auch hier ist also die Möglichkeit der Anwendung anderer Verfahren offen gelassen.

Nach Anweisungen zur Ableitung des Verkehrswertes aus den gewählten Verfahren wird einzeln auf die angeführten Standardverfahren eingegangen.

- **Vergleichswertverfahren**

Hier wird weitgehend auf die Bestimmungen des LBG zurückgegriffen und auch die Verpflichtung zur Nennung der Vergleichspreise eingefügt (im LBG erst bei den Gutachtensanforderungen). 69

Wegen der gleichsinnigen Verwendung von „Vergleichspreis“ und „Kaufpreis“ in Pkt 5.2.5 sollte in der praktischen Anwendung klarstellend die Unterscheidung gemacht werden, dass der Vergleichspreis ein entsprechend berechtigter Kaufpreis einer vergleichbaren Liegenschaft ist, dh nicht jeder Kaufpreis ist ein Vergleichspreis. 70

Der einengende Anwendungshinweis auf die Bodenwertermittlung scheint im Hinblick auf die Bewertungspraxis doch etwas zu kurz gegriffen (siehe Abschnitt B).

- **Ertragswertverfahren**

Die Allgemeindefinition des Ertragswertes ist dem LBG entnommen. Daher gilt auch hier, dass sich der Wert in diesem Verfahren aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammensetzt, wie dies auch dem Ablaufschema in A.2 der Norm zu entnehmen ist; daher ist als Wert in dieser Bestimmung der Ertragswert der baulichen Anlagen zu verstehen. 71

Auch hinsichtlich des Reinertrages ist auf das LBG [Rn 29] zu verweisen, was auch für die Feststellungen zur Abschreibung, zu den Verwaltungskosten, der Instandhaltung und den Liquidationserlösen/-kosten [Rn 32ff] gilt. 72

Die Bestimmungen zur Erfassung des Rohertrages enthalten auch den wichtigen Hinweis, dass bei der Bewertung der Liegenschaft die Erträge eines auf ihr betriebenen Unternehmens nicht zu berücksichtigen sind. Damit ist klargestellt, dass die Liegenschaftsbewertung nach dem Ertragswertverfahren auf den Wert abgestellt ist, der sich aus einer (möglichen) Vermietung bzw Verpachtung der Liegenschaft, nicht jedoch aus den Betriebserfolgen eines darauf betriebenen Unternehmens, ergibt. 73

- 74 Die Umschreibung des Bewirtschaftungsaufwandes beinhaltet auch die für die Bewertungspraxis wesentliche Feststellung dass unter dem Begriff der *Erhaltungskosten* die Instandhaltungskosten, die Instandsetzungskosten und die Restaurierungskosten zusammenzufassen sind. Allerdings ist hier auch der Scharfsinn des Sachverständigen gefordert, den Unterschied zwischen „instandsetzen“ und dem Wortsinn von „restaurieren“ (= wiederherstellen, ausbessern) zu erkennen. Allgemein wird wohl „instandsetzen“ beide Begriffsinhalte abdecken.
- 75 Aufgezeigt werden sodann Methoden zur Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes neben der Möglichkeit, diesen aus einer anerkannten Veröffentlichung zu wählen.
- 76 *Die restliche Nutzungsdauer des Objektes ist unter Beachtung des technischen Zustandes, der Art der Nutzung und unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung einzuschätzen.*
- 77 Dabei muss der Sachverständige berücksichtigen, dass *die Beachtung der Art der Nutzung* bei unternehmerisch genutzten Liegenschaften auch die Einschätzung der branchenspezifischen wirtschaftlichen Entwicklung und die daraus resultierende Dauer der restlichen Verwendungsfähigkeit der Bewertungsliegenschaft einschließen muss.
- **Sachwertverfahren**
- 78 *Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten, anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.*
- 79 Diese Diktion kann auch als grundsätzliches Gebot für einen solchen Ansatz verstanden werden, obwohl *Schiller* meint, dass der Hinweis auf „allenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge“ klarstelle, dass nicht jedenfalls ein Abschlag vorzunehmen sei. *Schiller* SV 2/98
- 80 Ungeachtet dessen ist der grundsätzliche Bebauungsabschlag ohnedies keinesfalls sachgerecht, worauf im Abschnitt C noch näher eingegangen wird [*C Rn 34ff*]. Soviel kann jedoch schon an dieser Stelle gesagt werden: Wie hoch immer ein solcher Abschlag angesetzt wird, er ist in jedem Fall ein frei erfundener, ein bloß behaupteter, ein reiner Nachahmungsreflex, der durch keine Marktverhältnisse belegt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es müßig, sich überhaupt mit der Frage des grundsätzlichen Bebauungsabschlages auseinander zu setzen.

Als Ausgangswert für die Ermittlung des Bauwertes *wird der Neubauwert* als vervielfachte gewöhnliche Herstellungskosten definiert. **81**

Mittlerweile ist die etwas abgewandelte Herleitung des Neubauwertes bzw Herstellungswertes aus den sogenannten Normalherstellungskosten Standard der Bewertungspraxis geworden [*C Rn 72ff*].

Nach der dem § 23 (1) der deutschen Wertermittlungsverordnung nachgebildeten Bestimmung über die Wertminderung wegen Alters wird diese Wertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer bestimmt. **82**

Diese Festlegung wird in der Bewertungspraxis weitgehend ignoriert, weil dort vom Verhältnis der Bestandsdauer (Alter) zur Gesamtnutzungsdauer ausgegangen wird.

Bezeichnenderweise soll nach der gleichen Bestimmung der Verlauf der Wertminderung ua nach der Zunahme des Alters (und nicht nach der Abnahme der Restnutzungsdauer) gewählt werden. **83**
Auch dazu wird in Abschnitt C Näheres ausgeführt.

Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ist *nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.* **84**

Ähnlich wie bei den Restaurierungskosten im Ertragswertverfahren ist auch hier der Begriff der Reparatur (wiederherstellen, ausbessern) von dem des Schadens nicht unterscheidbar. **85**

Der zweite Satz kann nicht so verstanden werden, dass die Wertminderung für die Beseitigung von Mängel und/oder Schäden nicht auch nach Erfahrungswerten bestimmt werden könnte. Vielmehr gilt, dass die Beseitigungskosten (Erfahrungswerte) in diesen Fällen jedenfalls, will heißen in vollem (tatsächlichen) Umfang, anzusetzen sind; in den sonstigen Fällen kommt eine Abminderung der Beseitigungskosten in Frage [*C Rn 134*].

Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes wird – etwas verkürzt – als (alleinige) wirtschaftliche Wertminderung definiert. Natürlich sind hier auch sonstige Kriterien der wirtschaftlichen Wertminderung zu berücksichtigen, wozu eben alles zählt, was die volle wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit beeinträchtigen kann. **86**

87 Abschließend ist in Pkt 5.4.4 eine Art von Sammelbestimmung angefügt, die als *Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör* bezeichnet ist. Darin sind Einrichtungen, Außenanlagen, eine besondere Ausstattung, aber auch Zubehör aufgezählt.

88 Als Anhang sind den Bestimmungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren Ablaufschemata angeschlossen.
Das allgemeine Gebot, den Einfluss von Rechten und Lasten anzugeben und zu begründen (Pkt 3.4) und beinahe gleichlautend in § 9 (2) LBG führt zum Grundsatz, den Verkehrswert sowohl ohne den Einfluss von Rechten und Lasten als auch mit dessen Berücksichtigung auszuweisen. Dies schon deshalb, weil die allenfalls anzubringende, aus dem Markt abgeleitete, Standard-Marktanpassung nur auf den Verkehrswert ohne den Einfluss von Rechten und Lasten zutreffen kann; dieser Zwischenschritt sollte die Ablaufschemata ergänzen;
nach Berücksichtigung von Rechten und Lasten kann (zB wegen zusätzlich eingeschränkter Verwertbarkeit infolge einer Dienstbarkeit) eine weitere Korrektur (weitere Marktanpassung) anzubringen sein.

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren (A.3 und A.4) irritiert in seiner Widersprüchlichkeit zum Normtext:

- 89
- In der Bauwertermittlung (A.4) ist vom Neubauwert zuerst die wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) abzusetzen, was sachlich nicht gerechtfertigt ist und der Reihenfolge des Textes (5.4.3) widerspricht;
- 90
- die Außenanlagen ergeben mit dem Bauwert und dem Bodenwert den Sachwert der Liegenschaft; die im Text unter 5.4.4 angeführten sonstigen Bestandteile und allfälliges Zubehör kommen im Ablaufschema nicht vor;
- 91
- die in A.4 vom Bau- und Erhaltungszustand abgeleitete *Lebensdauer des Gebäudes* ist in diesem Zusammenhang nicht sachgerecht und kommt als Begriff im Text nicht vor (dort Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer; Pkt 5.4.3.2);
- 92
- dass die Wertminderung infolge Erhaltungsrückstaus (Mängel/Schäden) vor der Wertminderung wegen Alters anzusetzen ist, kann sachlich durchaus gerechtfertigt sein [*C Rn 130*], entspricht aber nicht der Reihenfolge des Textes.

Es darf in diesem Zusammenhang auf die in den Abschnitten B, C und D wiedergegebenen modifizierten Ablaufschemata hingewiesen werden, die auch mittlerweile eingetretenen Weiterentwicklungen berücksichtigen.

2.2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. **93**

Eine Kombination mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Verkehrswertes auf diese Weise besser begründet werden kann.

Wie im LBG bleibt dem Sachverständigen die Wahl des Wertermittlungsverfahrens überlassen. **94**

Der Hinweis auf die mögliche Vorgangsweise laut [Rn 48ff] gilt somit auch hier.

3 Übernommene deutsche Regelungen

In Deutschland haben sich über Jahrzehnte hinweg Verfahren zur Ermittlung von Grundstückswerten (= Liegenschaftswerten) entwickelt, die rechtlich auf der Basis des Baugesetzbuches in der Wertermittlungsverordnung (WertV, Neu ImmoWertV) normiert sind. Ergänzend dazu sind Wertermittlungsrichtlinien (WertR) erlassen worden. **95**

Wenn auch einer Reihe von Bestimmungen auf unsere Verhältnisse nicht übertragbar sind und deshalb vor einer kritiklosen Übernahme zu warnen ist, kann es keinem Zweifel unterliegen, dass diese deutschen Regelungen im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes als dem Stande der Wissenschaft entsprechend anzusehen sind und auch bei uns in vielen Fragen der Wertermittlung, wo unsere Regelungen nicht ausreichen, angewendet werden können. **96**

Es ist daher kein Wunder, wenn in der Bewertung vielfach auf die deutschen Regelungen, die schon lange vor unseren Bestimmungen galten, zurückgegriffen wurde und auch noch wird.

Mit dieser vielfachen Übernahme deutscher Methoden und Grundsätze sind diese bei uns zu quasi-nationalen Methoden der Verkehrswertermittlung geworden. **97**