Liegenschaftsbewertung: Bedeutung von Angebot und Nachfrage

Die Bewertung einer Immobilie hat gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG 92) objektiv und nachvollziehbar sowie nach Kriterien des redlichen Geschäftsverkehrs zu erfolgen. Der üblicherweise am Markt erzielbare Verkaufspreis bildet dabei den zu ermittelnden Verkehrswert der Liegenschaft. Angebot und Nachfrage bestimmen in diesem Zusammenhang hauptsächlich den Preis einer Liegenschaft; Grund genug diesem Aspekt der Liegenschaftsbewertung genaueres Augenmerk zu widmen.

Die Bewertung von Liegenschaften findet zumeist im Liegenschaftsverkehr (Kauf, Verkauf, Schenkung, Erbschaft, etc.), bei Unternehmenstransaktionen, Finanzierungen, Bilanzierungen sowie im Rahmen behördlicher Verfahren (Insolvenz, Exekution, Verlassenschaften, etc.) Anwendung. Naturgemäß stellt sich dabei die Frage nach dem Wert einer Immobilie, und ob dieser am Markt zu erzielen sei. Im Vorfeld der Liegenschaftsbewertung sind jedoch zum besseren Verständnis einige Begriffe näher zu definieren.

Wert versus Preis

Der Wert einer Ware oder Dienstleistung beschreibt ein subjektives Tauschverhältnis gleichwertiger Güter oder Dienstleistungen. Erst der konkrete Tausch (Kauf/Verkauf) definiert einen objektiven, in Geld ausgedrückten Preis, dessen Höhe gleichzeitig ein Indikator für die Knappheit einer am Markt verfügbaren Ware oder Dienstleistung ist. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis kann sich vom geschätzten Verkehrswert stark unterscheiden (z.B. Liebhaberpreis). Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG 92) definiert den Verkehrswert als Marktpreis einer Liegenschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt, nach angemessener Vermarktungszeit und mit Akteuren, die mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handeln. Besondere Wertzumessungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt. Im Vergleich zum Verkehrswert dient der Einheitswert zur Besteuerung von Grund und Boden und liegt meist deutlich unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft. Die Einheitswerte werden auf Basis der Wertverhältnisse zum 1.1.1973 an Hand spezieller Bewertungsvorschriften vom Finanzamt mittels Bescheid festgelegt und wurden gemäß Abgabenäderungsgesetz 1982 pauschal um 35% angehoben.

Rechtsordnung bestimmt menschliches Zusammenleben

Rechtliche Bestimmungen regeln vielfach das menschliche Zusammenleben, wobei die Summe aller rechtlichen Normen die Rechtsordnung eines Staates bildet. Man unterscheidet zwischen subjektiven und objektiven Recht, indes sich subjektive Rechte (Befugnisse) aus den objektiven (Normen) ableiten. Des Weiteren erfolgt die Gliederung der Rechtsordnung vertikal und horizontal, währenddessen im ersten Fall vom Stufenbau der Rechtsordnung (Verfassungsgesetze / Gesetze / Verordnungen / Erlässe) und im zweiten von den zu regelnden Sachgebieten (Rechtsmaterien) gesprochen wird. In Abhängigkeit der beteiligten Akteure unterscheidet man zwischen öffentlichem (Verhältnis Staat zu Bürger) und privatem (Verhältnis Bürger/in zu Bürger/in) Recht. Das Privatrecht, dessen Wurzeln im römischen Recht zu finden sind, regelt das Zusammenleben gleichberechtigter Bürger/innen, die in ihren Entscheidungen frei und eigenständig rechtsverbindliche Verträge vereinbaren (Privatautonomie). Auf Grundlage dieser Rechtsauffassung und im Lichte der sozioökonomischen Entwicklungen des 19. Jahrhunderts (Aufklärung, industrielle Revolution, etc.) bildeten sich Nationalstaaten, deren ursprüngliche Ausprägung allein auf den Schutz von Leib und Leben (Nachtwächterstaat) bzw. eines fairen Wettbewerbs (Ordoliberalismus) abzielte. Infolge wirtschaftlicher, politischer und sozialer Krisen sowie der Weltkriege entwickelte sich im 20. Jahrhundert der moderne Rechtsstaat, dessen demokratische Gesetzgebung mittlerweile in alle Lebensbereiche Einzug gehalten hat.

Grundbuch – öffentliches Verzeichnis im Liegenschaftsverkehr

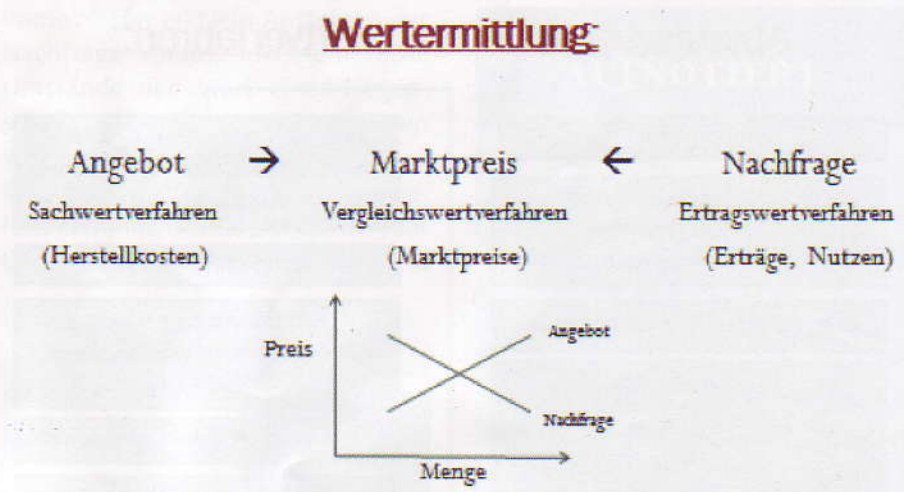
Mit Einführung des Grundbuchs im Liegenschaftswesen wurden die Voraussetzungen für eine kostengünstige und rechtssichere Abwicklung des Liegenschaftsverkehrs geschaffen. Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes, öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte (Eigentumsrecht, Vorkaufsrecht, Dienstbarkeiten, Belastungen, etc.) eingetragen werden. Die Bedeutung des Grundbuchs liegt vor allem darin, dass die erwähnten dinglichen Rechte nur durch Eintragung erworben werden können (Eintragungsgrundsatz) und dass jeder auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs grundsätzlich vertrauen

kann (Vertrauensgrundsatz). Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch (enthält alle aktuellen Grundbuchseintragungen), der Grundbuchsmappe (Landkarte mit der örtlichen Lage der Grundstücke), dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (enthält gelöschte sowie gegenstandslose Eintragungen aus dem Hauptbuch) und der Urkundensammlung (Urkunden, die den Grundbuchseintragungen zugrunde liegen, z.B. Kaufvertrag). Daneben gibt es als Hilfsverzeichnisse das Grundstücksverzeichnis, Anschriftenverzeichnis und das Personen- oder Namensverzeichnis. Seit 1999 können Grundbuchsanfragen über das Internetportal des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen sowie sogenannte Verrechnungsstellen elektronisch abgerufen werden.

Wertermittlung von Liegenschaften

Mit dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG 92) wurden rechtliche Normen für die Bewertung von Immobilien begründet, welche die Bestimmungen der vormals gültigen Realschätzordnung 1867 ablösten und die Vorgehensweise bei der Bewertung von Liegenschaften inhaltlich näher beschreiben. Die schätzungsweise Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft hat demnach an Hand einer dem Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsmethode zu erfolgen, wobei von einer üblichen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der zu bewertenden Liegenschaft auszugehen ist, und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen sind. Der/Die Sachverständige hat bei der Erstellung des Gutachtens mit Sorgfalt vorzugehen und seine/ihre Annahmen bzw. Entscheidungen nachvollziehbar und schlüssig zu begründen. Als Wertermittlungsverfahren nach dem LBG 92 gelten:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren sowie
- Sachwertverfahren.



Schematisch referenzieren diese Verfahren auf einen Gleichgewichtspreis (Marktpreis) von Angebot und Nachfrage und beleuchten den Wert einer Immobilie an Hand deren Herstellung (Sachwertverfahren), Erträge (Ertragswertverfahren) sowie erzielter Preise vergleichbarer Objekte (Vergleichswertverfahren).

Vergleichswertverfahren

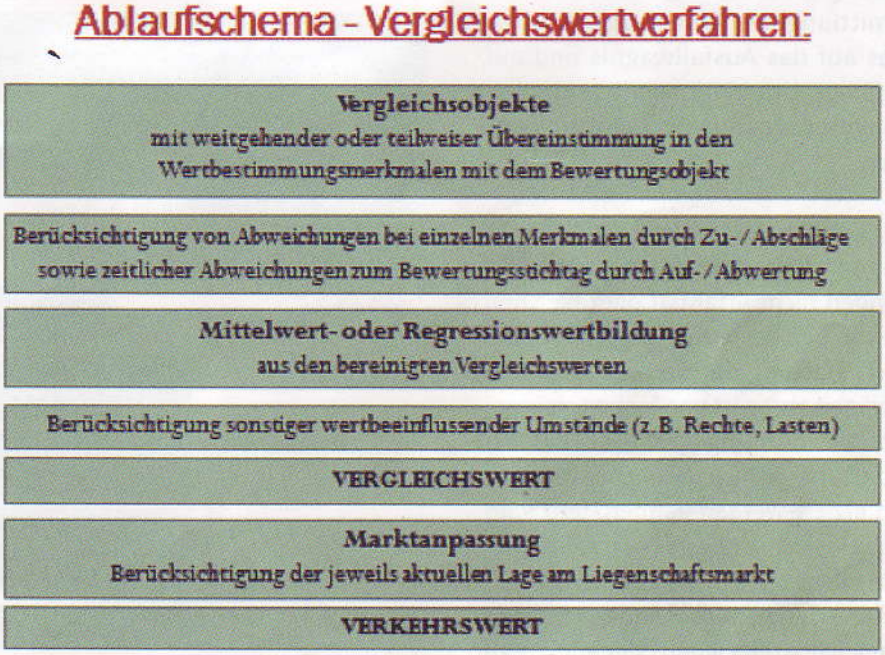
Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 beschreibt in §4 dieses Verfahren wie folgt:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

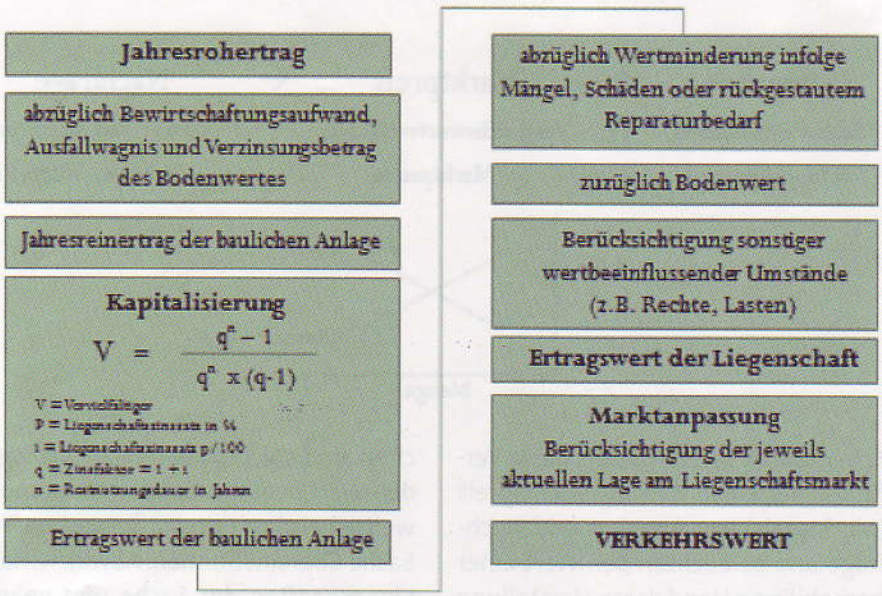
Ertragswertverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 beschreibt in §5 dieses Verfahren wie folgt:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemes-



Ablaufschema - Ertragswertverfahren:



senen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

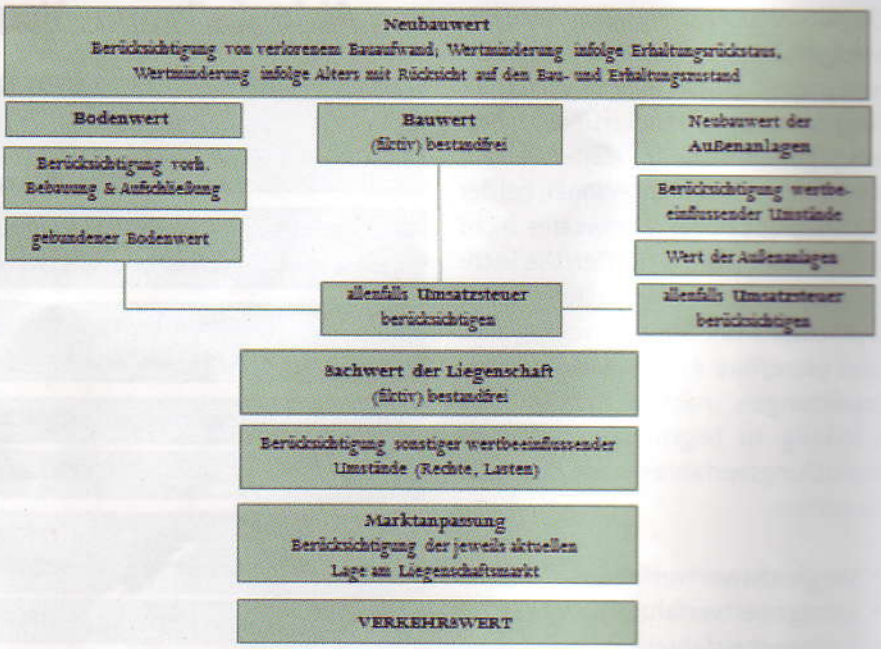
Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 beschreibt in §6 dieses Verfahren wie folgt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen

Ablaufschema - Sachwertverfahren:



Wirtschaftslage, Trends und Prognosen

Bei der Bewertung von Liegenschaften sind neben dem aktuellen Geschehen am Immobilienmarkt und der Anwendung passender Wertermittlungsmethoden ebenso die allgemeine Wirtschaftslage sowie Änderungen im individuellen Wohnverhalten (Trends) zu berücksichtigen. Die volkswirtschaftlichen Eckdaten Österreichs liegen im internationalen Vergleich allgemein über dem europäischen Durchschnitt und zeigen für die nächsten Jahre eine positive Tendenz. So ist aus derzeitiger Sicht für die Jahre 2013 und 2014 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 1,0% bzw. 1,8% des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zu rechnen. Das staatliche Finanzdefizit sollte sich von -2,6% (2013) auf -2,0% (2014) verringern. Wie bereits in den vergangenen Jahren bemerkbar, sollte sich der Überschuss in der österreichischen Leistungsbilanz von 2,4% (2013) des BIP auf 2,7% (2014) erhöhen. Trotz zunehmender Beschäftigung und geringem Wirtschaftswachstum bleibt die Zahl der Arbeitslosen hingegen bei 7,4%, was auf ein zusätzliches Arbeitskräfteangebot zurückzuführen ist. Die Inflation ist für 2013 und 2014 mit 2,1% bzw. 2,0% prognostiziert.

Verstärkte Mobilität sowie geringes Wachstum der Bevölkerung und kleiner werdende Haushaltsgrößen, vor allem im urbanen Bereich, sagen am Immobilienmarkt ein Ansteigen der Nachfrage voraus. Inwiefern diese Umstände den Wert einer Liegenschaft beeinflussen bestimmen schlussendlich die individuellen Marktverhältnisse und nicht, wie bereits erwähnt, das Gutachten des/der Liegenschaftsexperten/in. ■

DER AUTOR:
Mag. Siegfried Putz
Immobilientreuhänder GF der INREAL

„Dachlawine" – Foto zur Verfügung gestellt von Dipl.-Ing. Rudolf Göller, Wien

AUFNOTIERT

Lawinengefahr

Schneeschutzsysteme auf Dächern verhindern das Abrutschen von Schneemassen oder Eis und schützen die Dacheindeckung und die Traufenausbildung vor zu großem Schnee- und Eisdruck.

Wie solche Schutzsysteme in der Praxis zu planen und auszuführen sind, ist in den Baugesetzen der Länder und in der ÖNORM B 3418 geregelt. Bei außerordentlichen Witterungsverhältnissen, z. B. Verwehungen oder ungünstigen Schneeschichtungen, kann es notwendig sein, dass Liegenschaftseigentümer zusätzliche Sicherungsmaßnahmen treffen und beispielsweise Schneeverwehungen oder Wächten vom Dach entfernen lassen. ■