

Ermittlung des Verkehrswertes – „Highest and Best Use“

1. Ermittlung des (vorläufigen) Verkehrswertes im Liquidationsverfahren

Zugrundeliegende Annahme zur Nutzung:

Abbruch des Bestandsgebäudes bei Bestandsfreiheit und Errichtung eines Neubaus

Bodenwert:			
Bodenwert der fiktiv unbebauten Liegenschaft	650 m ² Gst.Fl.	€ 3.000 €/m ² Gst.Fl.*	€ 1.950.000
*) lt Vergleichsverfahren; Abbruchbewilligung und Baubewilligung für einen Neubau bereits vorliegend.			
abzüglich Freilegungskosten	6.000 m ³ BRI	€ 30 €/m ³ BRI	-€ 180.000
Angepasster Bodenwert			€ 1.770.000
Abzinsung des angepassten Bodenwertes:	Zinssatz:	1,75 %	
	Nutzungsdauer bis Abbruch:	2 Jahre	
Barwert des angepassten Bodenwertes			€ 1.709.639
Mietphase bis zum Abbruch:			
Jahresrohertrag (exkl BK, exkl USt)*			€ 30.000
*) gemäß separater Ermittlung; tlw Leerstand, keine Neuvermietung für die Mietphase bis zum Abbruch angenommen.			
abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes*			-€ 22.000
*) gemäß separater Ermittlung; Instandhaltungskosten reduziert aufgrund des bevorstehenden Abbruchs.			
Jahresreinertrag (exkl BK, exkl USt) - bis zum Abbruch			€ 8.000
Kapitalisierung des Jahresreinertrages:	Zinssatz:	1,75 %	
	Nutzungsdauer bis Abbruch:	2 Jahre	
	Vervielfältiger	1,95	
Barwert der befristeten Reinerträge (Mietphase bis zum Abbruch)			€ 15.590
Unberichtigter Ertragswert der Liegenschaft			€ 1.725.229
abzüglich Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs*			-€ 75.000
*) gemäß separater Ermittlung; diverse bauliche Mängel und Schäden; Abschlag jedoch reduziert aufgrund des bevorstehenden Abbruchs			
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			€ 0
Ertragswert der Liegenschaft			€ 1.650.229
(Vorläufiger) Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)			€ 1.650.000

2. Ermittlung des (vorläufigen) Verkehrswertes im Ertragswertverfahren

Zugrundeliegende Annahme zur Nutzung:

Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsgebäudes

Ertragswert der baulichen Anlagen*		€ 500.000
*) gemäß separater Ermittlung; höhere, nachhaltig erzielbare Erträge aufgrund der kalk. Modernisierung (inkl Kategorie-Anhebung auf Kat A); verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer etc.		
abzüglich Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs*		-€ 1.000.000
*) gemäß separater Ermittlung; basierend auf den Instandsetzungskosten zur Beseitigung von baulichen Mängeln und Schäden zur Erzielung der kalkulierten Mieterträge (inkl Kategorie-Anhebung auf Kat A) und zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.		
zuzüglich Bodenwert		€ 1.600.000
Bodenwert der fiktiv unbebauten Liegenschaft (siehe oben)		€ 1.950.000
abzüglich Abschlag wegen derzeitiger Nutzung*		-€ 350.000
*) gemäß separater Ermittlung; die bestehende Bebauung schöpft das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Liegenschaft nicht zur Gänze aus und scheidet eine Erweiterung des Bestandsgebäudes aus.		
Bodenwert		€ 1.600.000
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		€ 0
Ertragswert der Liegenschaft		€ 1.100.000
(Vorläufiger) Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)		€ 1.100.000

Gegenüberstellung der Ergebnisse

1. (Vorläufiger) Verkehrswert der Liegenschaft im Liquidationsverfahren (gerundet)	€ 1.650.000
Zugrundeliegende Annahme zur Nutzung:	
<i>Abbruch des Bestandsgebäudes bei Bestandsfreiheit und Errichtung eines Neubaus</i>	
2. (Vorläufiger) Verkehrswert der Liegenschaft im Ertragswertverfahren (gerundet)	€ 1.100.000
Zugrundeliegende Annahme zur Nutzung:	
<i>Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsgebäudes</i>	

„Highest and Best Use“: *Abbruch des Bestandsgebäudes bei Bestandsfreiheit und Errichtung eines Neubaus*

Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des „Highest and Best Use“ (gerundet) € 1.650.000

Alle Kosten sind exkl Umsatzsteuer. Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte (tw verkürzt dargestellte) Modellrechnung. Alternative Methoden der Wertermittlung sind möglich. Im Zuge einer konkreten Verkehrswertermittlung müssen alle liegenschaftsbezogenen und wertbeeinflussenden Merkmale ermittelt und berücksichtigt werden.

Architekt BM Dipl.-Ing. Roland Popp/Dipl.-Ing. Julia Neuruhrer
Gerichtssachverständigenbüro Roland Popp

„Highest and Best Use“

Berücksichtigung in der Bewertungspraxis. Der Verkehrswertermittlung ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen, wobei die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dabei außer Acht zu bleiben haben.¹

ÖNORM B 1802-1:2022

In der ÖNORM B 1802-1:2022 wird die „höchste und beste Nutzung“² in Anlehnung an die europäische Standardisierung definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.³

LBG

Die Prämisse bzw das Konzept der „höchsten und besten Nutzung“ auch für das LBG zu übernehmen, steht aus Sicht von Hauswurz/Stockler nicht im Widerspruch mit dem materiellen Inhalt des § 2 Abs 2 LBG, da die Prämisse der höchsten und besten Nutzung bereits seit dem Bestehen des Verkehrswertbegriffs im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und der jeweiligen Eingangsparameter des gewählten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen war.⁴

Verkehrswert/Marktwert

Um einen Verkehrswert im Sinne des LBG bzw einen Verkehrswert/Marktwert im Sinne der ÖNORM B 1802-1 zu ermitteln, ist die „höchste und beste Nutzung“ nach objektiven Kriterien unter Berücksichtigung des redlichen bzw gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu beurteilen. Ausgehend von der bestehenden Nutzung sind allfällige höherwertige Alternativnutzungen zu berücksichtigen, sofern sie von einer größeren Anzahl von Marktteilnehmern ohne besondere Vorliebe und ideelle Wertzumessungen für ihre Kaufpreisfindung angewendet werden. Dies trifft insbesondere auf Immobilien mit Entwicklungspotenzial zu. Auch ein Abverkauf im Wohnungseigentum anstelle der Fortführung der Vermietung kann ein zu berücksichtigendes, alternatives Nutzungsszenario darstellen. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.⁵ Allerdings besteht nicht die Verpflichtung zu einer „exten-

siven“ Suche nach dem „highest and best use“ einer Liegenschaft. Falls keine gegenteiligen Hinweise vorliegen, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche oder geplante Nutzung die bestmögliche Nutzung darstellt.⁶

Vorgangsweise in der Praxis

Um die einer Liegenschaft innewohnenden Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die „höchste und beste Nutzung“ zu analysieren, kann der (vorläufige) Verkehrswert einer Liegenschaft in verschiedenen Varianten – einerseits auf Basis der bestehenden Nutzung und andererseits auf Basis von Alternativnutzungen – ermittelt werden. Allfällige Entwicklungs- bzw Umnutzungskosten sind erforderlichenfalls zu berücksichtigen. Auch auf die rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Realisierungsmöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt ist Bedacht zu nehmen. Sofern verschiedene Alternativnutzungen in Betracht kommen, kann regelmäßig die Nutzung der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden, die bei geringstem Risiko die höchste Ertragsfähigkeit verspricht.⁷ In der Regel stellt der sohin ermittelte höchste Wert den Verkehrswert der Liegenschaft dar.

Sachwertverfahren

Die Bedeutung von Herstellungskosten ist auf jene Aufwendungen, die sich potenzielle Käufer zum Bewertungsstichtag mit Blick auf die zukünftige Nutzung ersparen, eingeschränkt.⁸ Die Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen bzw zweckmäßigen und marktgerechten Umnutzungsmöglichkeiten kann zu einer erforderlichen Marktanpassung im Sachwertverfahren führen.

Vergleichswertverfahren

Unter der Annahme, dass rationale Verkäufer nur an den jeweiligen Bestbieter veräußern, kann davon ausgegangen werden, dass die im Vergleichswertverfahren zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise indirekt bereits den „höchsten und besten“ Wert für die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften widerspiegeln.⁹ Bei Analyse der nä-

heren Umstände bspw in Bezug auf „besondere Vorlieben“ (vgl § 2 Abs 3 LBG) kann sich jedoch herausstellen, dass der höchste Preis nicht unter den Umständen eines üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr-Konzepts erfolgt.¹⁰

Ertragswertverfahren

Es bestehen mehrere Bewertungsansätze, wie Nutzungspotenziale bzw mögliche Umnutzungen im Ertragswertverfahren berücksichtigt werden können. Bspw kann ein höheres Nutzungspotenzial durch einen entsprechend geminderten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt werden.¹¹ Alternativ dazu kann durch Anpassung des nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrags eine alternative Nutzung im Ertragswertverfahren fiktiv abgebildet werden. Allfällige Kosten für die Umnutzung sind erforderlichenfalls wertmindernd zu berücksichtigen. Auch sämtliche weitere Eingangsparameter (bspw wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz etc) sind auf Bedachtnahme der fiktiv angesetzten Alternativnutzung und den damit zusammenhängenden, allfällig erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Umnutzung, zu ermitteln.

Modellrechnung

In der dargestellten Modellrechnung werden zwei (vorläufige) Verkehrswerte ermittelt. Einerseits wird unter der Annahme des möglichen Abbruchs des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus der Liquidationswert ermittelt. Andererseits wird unter der Annahme einer Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsgebäudes der Ertragswert ermittelt. Bei Gegenüberstellung der hierbei ermittelten (vorläufigen) Verkehrswerte zeigt sich, dass der im Liquidationsverfahren ermittelte (vorläufige) Verkehrswert deutlich höher ist als der ermittelte Ertragswert, sodass der im Liquidationsverfahren ermittelte Wert den Verkehrswert unter Berücksichtigung des „Highest and Best Use“ darstellt.

ZLB 2023/5

¹ ÖNORM B 1802-1:2022 Pkt 5.4.1. ² Auch bezeichnet als: „best use“, „highest and best use“, „optimal use“. ³ ÖNORM B 1802-1:2022 Pkt 3.16. ⁴ Hauswurz/Stockler in Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, §§ 1-10 LBG (35. Lfg, 2022) zu § 2 LBG Rz 13. ⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2020) 473 Rz 29. ⁶ Reithofer/Stockler, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 4), immo aktuell 2019/4, 196 (199); Reithofer/Stockler, Residualwertverfahren (2016) 8 (11). ⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2020) 474 Rz 32. ⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2020) 473 Rz 30. ⁹ Bienert/Reinberg in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 643. ¹⁰ Reinberg in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 41. ¹¹ Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011) 686 Rz 82.