Ermittlung eines Richtwertes für Herstellungskosten für ein älteres Wohngebäude mit einfacher bzw teilweise fehlender baulicher Ausstattungsqualität (Hauptgeschoß, übliche Raumhöhe)

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Ausstattung Bewertungsobjekt	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25 %	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	Ausführung ohne Bauwerksabdichtung, geringe Fundierung	0,90	0,23
Dach	8 %	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	geringwertige Dachdeckung	0,90	0,07
Fassaden	9 %	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	verriebener Verputz, Blechsohlbänke	1,00	0,09
Fenster und Außentüren	8 %	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	Holzkastenfenster, Gusseisenfenster, Einfachverglasung	0,75	0,06
Innentüren	4 %	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente	einfache Türzargen, einfache Türblätter	1,00	0,04
Fußböden	6 %	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	Fliesen, Laminat, PVC-Beläge	1,00	0,06
Nassräume	4 %	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	Kunststoff-Fliesen	0,75	0,03
Sanitär-ausstattung	7 %	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	Bad mit Wanne, WC	1,00	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12 %	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev tw Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	Einzelöfen, in den Sanitärräumen Heizstrahler	0,50	0,06
Elektroinstallation	9 %	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	veraltete elektrische Anlage, kein Schutzleiter, kein FI-Schalter	0,25	0,02
Sonstige Ausstattung	4 %	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	keine Schloss-Schließanlage, keine Torsprechstelle und -öffner	0,25	0,01
Energieeffizienz	4 %	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	keine Wärmedämmung	0,25	0,01
Gesamt	100 %					**0,75**	

Vgl *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten 2019, Sachverständige Heft 2/2019, 67ff
Download der Detailanalyse zur Ausstattungsqualität (Excel-File) unter https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellungskosten

Vgl *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten 2022, Sachverständige Heft 3/2022, 137ff

		Quartal 1/2022	Quartal 4/2022
	Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	116,6	129,1
Bewertungsstichtag: 1.12.2022, Lage: Wien	Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m² WNFL	€/m² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke - normale Ausführung	1,00	3 000	3 322
Ausstattung für Wohnzwecke - gegenständliche Ausführung	0,75	2 249	2 490
Ermittelter Richtwert für Herstellungskosten (€/m² Wohnnutzfläche WNFL im Quartal 4/2022)			**2 490**

Vgl *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten 2022, Sachverständige Heft 3/2022, 137ff

Der ermittelte Richtwert für Herstellungskosten gilt für die Hauptgeschoße des Bewertungsobjektes. Nebengeschoße (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von allfälligen Baumängeln und -schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.

Architekt BM Dipl.-Ing. Roland Popp
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, www.popp.at

Bewertung älterer Gebäude

Berücksichtigung in der Bewertungspraxis. Unsanierte Wohngebäude haben in Zeiten seitwärtsbewegender Märkte mit Marktabschlägen zu rechnen. Sachverständige haben hierzu einen objektiven Verkehrswert zu ermitteln.

Durch das zunehmende Bewusstsein von Marktteilnehmern für den Klimawandel und das immer größer werdende Augenmerk auf Umweltfaktoren (zB Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und erneuerbarer Energien, Energieeffizienz, Gebäudekühlung, Beschattung) können ältere Wohngebäude in einzelnen Lagen bei entsprechendem Angebot an nachhaltig und barrierefrei errichteten Neubauten bzw qualitätvoll sanierten Gebäuden nicht gleichwertig am Realitätenmarkt konkurrieren. Der Sachverständige hat in einem solchen Fall nach einer Analyse des entsprechenden Teilmarktes eine wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes zu erkennen und gegebenenfalls wertmäßig zu berücksichtigen.

Modernisierung

In der ÖNORM B 1802–1:2022 wird der Umgang mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Liegenschaftsbewertung nur gestreift, indem bei der Begriffsdefinition der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer festgelegt wird, dass diese jenen Zeitraum darstellt, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.[1] Durchgeführte bzw unterlassene Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bzw Modernisierungen können demnach bewertungstechnisch zu einer Verlängerung bzw Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.[2] Unter der Modernisierung eines Wohngebäudes versteht man in der Immobilienbewertung nachhaltig werterhöhende Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken und die Restnutzungsdauer verlängern können.[3] Diese Maßnahmen können je nach wirtschaftlicher Erfordernis sehr umfangreich und kostenintensiv sein und betreffen in der Regel zB die Sanitäranlagen, die Heizungs- und Kühlungsanlagen, die elektrische Aufrüstung eines Wohngebäudes, die Modernisierung von Aufzugsanlagen, die Instandsetzung der Fassaden, das Aufbringen von Wärmedämmungen, die Sanierung bzw den Austausch von Fenstern und Terrassentüren und Maßnahmen zur Barrierefreiheit.

Sachwertverfahren

Zur Berücksichtigung fehlender Ausstattungen, welche üblicherweise in den technischen Gebäudeausstattungen herangezogener Richtwerte für Neuherstellungskosten eines Wohngebäudes zum Bewertungsstichtag bereits enthalten sind, können im Sachwertverfahren von den herangezogenen Ansätzen empfohlener Herstellungskosten die fehlenden baulichen Ausstattungen zur Ermittlung des fiktiven Neubauwerts des Objekts kostenmäßig in Abzug gebracht werden. In der gegenständlichen Modellrechnung wird ein Richtwert für Herstellungskosten für ein älteres Wohngebäude, welches in einfacher Bauweise mit im Vergleich zum heutigen Mindeststandard geringeren bzw fehlenden baulichen Ausstattungen errichtet wurde, zur Plausibilisierung annäherungsweise ermittelt.

Bei überalterten Wohngebäuden wird eine Verkürzung der Restnutzungsdauer gegeben sein, wenn diese Objekte zum Bewertungsstichtag nicht mehr den am Markt herrschenden wirtschaftlichen und technischen Anforderungen genügen. Hierbei kann die Restnutzungs- oder Verkürzungsdauer geschätzt werden und damit das fiktive Alter sowie das fiktive Baujahr des Gebäudes ermittelt werden.[4]

Eine Zustandswertminderung nach *Heideck*[5] wird kritisch gesehen, da eine empirische Unterlegung seiner im Jahr 1935 dargelegten Formel nicht vorliegt, die Herstellungskosten für Gebäude hinsichtlich der Lohn- und Materialanteile sich seither geändert haben und diese Methode von der Liegenschafts Bewertungs Akademie auch nicht (mehr) gelehrt wird, wenngleich in der Bewertungsliteratur[6] vereinzelt noch auf *Heideck* verwiesen wird.

Die Anwendung einer Marktanpassung auf den Verkehrswert/Marktwert aufgrund ausständiger Modernisierungsmaßnahmen ohne weitere Berücksichtigung dieses Umstandes innerhalb des Wertermittlungsverfahrens wird nicht sachgerecht sein, da die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren in der Regel zu berücksichtigen sind.[7]

Ertragswertverfahren

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen.[8] Gleiches gilt natürlich auch für einen Modernisierungsrückstau. Wenn das Gebäude vermietbar ist, kann ein geringerer Jahresrohertrag angesetzt werden, sofern dieser Mietzins auch nachhaltig bei Aufrechterhaltung der Mangelhaftigkeiten erzielt werden kann. Eine Berücksichtigung der Sanierungsbedürftigkeit durch den Ansatz einer geminderten Restnutzungsdauer wird vordergründig bei nicht behebbaren Baumängeln/Bauschäden sachgerecht sein. Zu berücksichtigen ist, dass ein Bewertungsansatz bei den Instandhaltungskosten nur bei einem rückgestauten Reparaturbedarf sinnvoll sein wird, während Baumängel und Bauschäden dadurch nicht erfasst werden können.[9] Diese sind nämlich vom Ertragswert der baulichen Anlagen angemessen unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Abzug zu bringen.

Vergleichswertverfahren

Sofern keine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten vorliegt, welche eine weitgehende Übereinstimmung hinsichtlich des Sanierungs- und Modernisierungsrückstaus aufweisen, können Abweichungen durch entsprechende Auf- und Abwertungen bei den Vergleichsobjekten berücksichtigt oder als sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden.

ZLB 2023/32

[1] ÖNORM B 1802–1:2022 Pkt 3.27. [2] *Popp/Neuruhrer*, Die ÖNORM B 1802–1-Liegenschaftbewertung auf dem Prüfstand, SV 1/2019, 125; vgl § 4 Abs 3 ImmoWertV 2021. [3] *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken[10] (2023) 749 Rz 41. [4] *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017) 79. [5] *Heideck*, Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken und Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken (1935) 30 ff. [6] *Funk/Ressler/Stocker* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich[4] (2022) 340. [7] ÖNORM B 1802–1:2022 Pkt 6.2. [8] ÖNORM B 1802–1:2022 Pkt 6.5.2. [9] *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014) 158.