



Peter Engert, Geschäftsführer ÖGNI  
Foto: ÖGNI/Martinez-Flener

## Die Bewertung von Immobilien

Die Bewertung von Immobilien hat sich in den letzten Jahren massiv verändert. Wo früher nur im Fall eines Verkaufs eine „Due Dilligence“ durchgeführt wurde oder der Wirtschaftsprüfer eine Basis für den Bewertungsansatz in der Bilanz brauchte, sind Bewertungen und Zertifikate heute, vor allem für größere Immobilien, nicht mehr wegzudenken.

Kein institutioneller Investor wird heute in eine Immobilie investieren, wenn nicht neben der Due Dilligence auch ein internationales Zertifikat die Qualität und Werthaltigkeit des Investments bestätigt.

Projektentwickler nutzen den Prozess der Zertifizierung, um die eigenen Entscheidungen zu überprüfen und zu bewerten. Damit Fehler vermieden und die Qualität des Prozesses sichergestellt werden können, erfolgt bereits bei der Planung eine Einbeziehung der Zertifizierungs-Autoren in den Bauprozess. Die Einsparungen, die sich durch die Vermeidung von Fehlplanungen und Fehlern in den Prozessen ergeben, amortisieren die Kosten der Zertifizierung um ein Vielfaches.

Ein neuer Trend befeuert die Ausbreitung der Zertifikate zusätzlich: Viele Mieter im Bürobereich verlangen von den Immobilieneigentümern die Erreichung einer Mindest-Zertifizierungsstufe als Bedingung für den Abschluss des Mietvertrages.

Von den drei international anerkannten Zertifizierungssystemen auf dem Markt, ist das von der ÖGNI verwendete DGNB-Zertifikat als einziges auf die Anforderungen des europäischen Marktes abgestimmt. Denn die europäische Baukultur, auf die wir stolz sein können, sollte auch in die Bewertung einfließen.



## Ausgezeichnet: Shoppen in der Weststeiermark

1970 errichtet, sollte das Einkaufszentrums WEZ in Bärnbach bei Graz eigentlich abgerissen werden. Doch 2018 öffneten die 11.500 m<sup>2</sup> wieder ihre Pforten, runderneuert von BEHF Architects in Wien: „Unser Ziel war, ein Gebäude mit optischer Originalität zu schaffen, in dem Außenraum, Mall, Cafés und Shops ineinander übergehen.“ Nun erhielten sie dafür den Prix-Versailles-Kontinentalpreis in der Kategorie Shoppingmalls.

[www.markus-kaiser.at]

# Die drei Wege zum Verkehrswert

**Bewertung.** Nicht immer genügt es, den ungefähren Wert einer Immobilie zu kennen. Bei Erbschaften, Gerichtsverfahren oder auch bei einem Verkauf ist der Verkehrswert interessant.

VON URSULA RISCHANEK

**K**ommen bei Gerichtsverfahren Immobilien ins Spiel oder geht es um die Berechnung von Abgaben und Steuern, muss der Verkehrswert ermittelt werden. Aber auch sonst kann dieser Wert ziemlich hilfreich sein. Die beiden gerichtlich beideten Sachverständigen Nikolaus Lallitsch, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, und Andreas Wollein, Geschäftsführer von Realpartners sowie Geschäftsführer der Liegenschaftsbewertungsgesellschaft Immobilienbewertung über die Verfahren und diversen Gründe für Liegenschaftsbewertungen.

### 1 Was bedeutet der Begriff Verkehrswert genau?

„Der Verkehrswert wird vom Gesetzgeber als jener Preis definiert, der zum jeweiligen Stichtag im normalen Geschäftsverkehr und auf der Grundlage der rechtlichen Gegebenheiten sowie der tatsächlichen Eigenschaften der Immobilie zu erzielen wäre“, erklärt Wollein. Im Prinzip ist das der objektive Wert des Gebäudes. „Aber natürlich nimmt der Sachverständige auch zu dessen Ermittlung eine Marktanpassung mit Zu- und Abschlägen vor“, sagt Lallitsch. Wol-

lein ergänzt: „Der Punkt ist, dass es Makler gibt, die den Angebotspreis sehr hoch ansetzen wollen, um einen Vermittlungsauftrag zu bekommen. In der Regel ist die Immobilie dann aber meist lang auf dem Markt, und der Verkäufer muss nachbessern, was problematisch wirken kann.“

### 2 Wann benötigt man ein derartiges Bewertungsgutachten?

„Immer dann, wenn es sich um ein Gerichtsverfahren handelt und der Richter einen objektiven Wert benötigt – ob zivilrechtliches oder abgabenrechtliches Verfahren“, weiß Wollein. Zur Berechnung von Abgaben und Steuern braucht man ebenfalls den Verkehrswert. Und bei Rechtsgeschäften, an denen Minderjährige beteiligt sind, muss ebenfalls geschätzt werden. Lallitsch ergänzt: „Ist kein Minderjähriger beteiligt, braucht man kein Gutachten. Aber im Sinne der Rechtssicherheit wäre es auch in diesen Fällen anzuraten.“

### 3 Welche Verfahren gibt es, um den Verkehrswert festzustellen?

„Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz können Bewertungen grundsätzlich nach drei verschiedenen Verfahren vorgenommen werden: Sachwert-, Vergleichswert- und Er-

tragswertverfahren“, weiß Lallitsch. Darüber hinaus gibt es noch zwei Verfahren gemäß der Önorm B1802, nämlich das Residualwertverfahren und das Discounted-Cashflow-Verfahren. Diese beiden werden aber nicht im privaten Bereich, sondern primär zur Bewertung von Bauträgergrundstücken oder Gewerbeimmobilien angewendet.

### 4 Wie definiert sich das Ertragswertverfahren?

„Es zielt auf die zukünftigen Erträge der Immobilie ab, die auf die Restnutzungszeit diskontiert werden“, erklärt Wollein. Ermittelt wird es durch die Kapitalisierung des zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz – und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache.

### 5 Wie funktionieren Sachwert- und Vergleichswertverfahren?

Wollein: „Beim Sachwertverfahren wird der Bodenwert ermittelt und danach anteilig der Bauwert.“ Er liegt im Errichtungsjahr bei 100 Prozent, zu Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei null Prozent. „Im Prinzip geht es darum, wie hoch der Bauzeitwert am Bewertungsstichtag ist“, erklärt er. Die Summe aus Bauzeitwert, Boden-

wert und Außenanlagen ergibt dann den Verkehrswert. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus dem Vergleich von Preisen, die für ähnliche Immobilien festgestellt wurden, ermittelt. Wollein: „Ein Blick ins Grundbuch zeigt, wie viel vergleichbare Immobilien mit ähnlicher Lage, Größe und Ausstattung gekostet haben.“

### 6 Wovon hängt es ab, welches Verfahren angewendet wird?

Lallitsch: „Von der Art der Immobilie. Sachwertverfahren kommen meist bei Einfamilienhäusern zum Einsatz, Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen und Grundstücken.“ Und das Ertragswertverfahren bei Liegenschaften, die der Renditeerzielung dienen. Also bei langfristig vermieteten Wohnungen, Zinshäusern oder Gewerbeimmobilien.

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

Immer dann, wenn der objektive Wert eines Hauses benötigt wird – Abgabeberechnung, **Steuern, Gerichtsverfahren**, Rechtsgeschäfte mit Beteiligung Minderjähriger –, wird ein Bewertungsverfahren angewandt. Durchgeführt wird dieses von allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen oder Immozert-Sachverständigen nach ISO 17024.

## EXKLUSIVHIT DER WOCHE

HWB: ab 23,13 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: ab 0,770 | visuals: bildraum.at

Ab € 136.000,- | U1 + U2 im Nahbereich  
[www.wohnparkstadlau.at](http://www.wohnparkstadlau.at)

ALLE PROJEKTE  
PROVISIONS-FREI

**HARING**  
GROUP

[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)  
+43 1 20 35 700

Ziegelhofstraße 64-66  
1220 Wien

106  
Eigentums- & Vorsorgewohnungen  
36 m<sup>2</sup> - 66 m<sup>2</sup>

Stadlauer Straße 64  
1220 Wien

408  
Eigentums- & Vorsorgewohnungen  
38 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>

HWB: 22,94 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,844

Direkter Blick auf das Wasser | Schöne Grünanlage  
[www.ziegelhofstrasse64.at](http://www.ziegelhofstrasse64.at)

