

Sachwertverfahren – Theorie und Praxis bei Marktanpassung

Beim 4. Forum Immobilienbewertung in Stegersbach wurde der Themenbereich der Marktanpassung im Sachwertverfahren von einer größeren Anzahl von Immobiliensachverständigen umfangreich diskutiert. Der folgende Artikel gibt das Ergebnis dieses Gespräches wieder und deckt sich auch mit den Ansichten des Autors.

1. Gesetzliche Vorgaben

Entsprechend den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7 Abs 1)** ist aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Der Sachverständige darf sich bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewendeten Bewertungsmethode begnügen, sondern **er muss den errechneten Wert vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen anpassen**. Er hat also eine „Nachkontrolle“ anhand der gegebenen Marktverhältnisse durchzuführen. Gleiches schreibt auch die **ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung (Punkt 5.1)** vor.

2. Umsetzung in der Bewertungspraxis

Eine Analyse des Autors aller im August 2010 in der Ediktsdatei betreffend die Bewertung von Einfamilienhäusern in Niederösterreich verfügbaren Gutachten (gesamt 42 Gutachten) hat ergeben, dass bei **46 % aller Gutachten eine begründete Marktanpassung** durchgeführt wurde. Dabei wurden von den Sachverständigen jeweils ausschließlich objektsspezifische und lagebedingte Eigenschaften berücksichtigt. Die absolute Höhe des Sachwertes, die Kaufkraft in der Region oder die Höhe des Bodenwertes bzw der Bodenwertanteil am gesamten Sachwert haben in keinem Gutachten Eingang in die Überlegungen gefunden.

Bei **26 % Gutachten** wurde eine Marktanpassung über **weitgehend unbegründete Gewichtungen zwischen Sachwert und Ertragswert** angebracht, bei **19 % der Bewertungen wurde jeweils der Sachwert vollkommen unreflektiert gleich als Verkehrswert** angesetzt. Zu dieser Gruppe zählen auch Gutachten, bei welchen Sachverständige eine Marktanpassung beim Bauwert im Zuge der Sachwertermittlung angesetzt haben. In **9 % der Gutachten** hat sich eine **Marktanpassung ohne jegliche Begründung** befunden.

Bei weiteren 14 Exekutionsverfahren betreffend Einfamilienhäuser hat sodann der Autor den vom jeweiligen Sachverständigen ausgewiesenen Verkehrswert mit dem bei der Versteigerung in der Folge tatsächlich erzielten Preis verglichen.

Bei diesen 14 Gutachten haben die jeweiligen Sachverständigen den Verkehrswert über Marktanpassungsabschläge in der Größenordnung von 0 bis 35 % aus dem Sachwert bzw aus einer Gewichtung von Sachwert und Ertragswert abgeleitet. Die in den **Exekutionsverfahren erzielten Preise** für die bewerteten Objekte sind **zwischen 29 und 53 %, im Durchschnitt um 44 % unter den** von den Sachverständigen in deren Gutachten ausgewiesenen **Verkehrswerten gelegen**. Auch wenn man unterstellt, dass bei einer Veräußerung im Zuge der Exekutionsverfahren für Objekte üblicherweise nicht deren Verkehrswerte in voller Höhe erzielt werden können, **so liegt doch die Vermutung nahe**, dass aufgrund der gegebenen hohen Differenzen zwischen errechnetem Verkehrswert und im Versteigerungsverfahren durchgesetzten Preis von den Sachverständigen **die Verkehrswerte der Einfamilienhäuser zum Teil erheblich überschätzt wurden**.

3. Sachwertermittlung

Der Verkehrswert ist also, wie oben dargelegt, aus dem errechneten Sachwert unter nachfolgender Verwendung einer Marktanpassung herzuleiten. Die **Faktoren der Marktanpassung müssen zwangsweise aus dem tatsächlichen Liegenschaftsverkehr abgeleitet werden**. Um das zu ermöglichen, ist **der Sachwert selbst möglichst abstrakt** zu ermitteln, Marktanpassungen dürfen bei eben dieser Berechnung des Sachwertes nicht angesetzt werden.

Falsch wäre jedenfalls ein „Hinrechnen“ des **Sachwertes auf einen Verkehrswert**, den der Sachverständige schon vor Beginn seiner Rechenarbeiten „im Kopf“ hat. Eine derartige Sachwertberechnung wäre wohl nicht nachvollziehbar und es besteht auch die Gefahr einer groben Fehleinschätzung des Verkehrswertes. Weiters muss bedacht werden, dass eine solche Vorgehensweise nicht den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entspricht.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich auch, dass es **nicht sachgerecht ist**, bei der Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des Sachwertverfahrens **grundsätzlich einen**

Bebauungsabschlag anzusetzen. Dies insbesondere deshalb, weil es vollkommen unmöglich ist, einen derartigen Abschlag aus Marktdaten abzuleiten und ein solcher demnach rein spekulativ angesetzt werden müsste. Ein grundsätzlich angesetztter Bebauungsabschlag würde einer vorgezogenen Marktanpassung gleichkommen.

Ein **Bebauungsabschlag ist nur in speziellen Fällen** anzusetzen und insbesondere wird er dann angebracht sein, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen Bodenwert und Wert der Bebauung besteht bzw ein Grundstück sehr uneffizient bebaut ist, das heißt, eine schlechte und nicht bzw kaum verbesserbare Grundstücksausnutzung gegeben ist. Wenn beispielsweise durch die ungünstige Art der Bebauung Teile des Grundstückes nicht mehr sinnvoll nutzbar sind, so wird dieser Umstand in Sonderfällen bei der Bodenwertermittlung durch einen Abschlag zu berücksichtigen sein.

Die Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 6 Abs 2) sowie der ÖNORM B 1802 (Punkt 5.4.2) zielen auf solche Fälle ab.

Bei der Ermittlung des **Bauwertes** dürfen nur jene Marktparameter berücksichtigt werden, deren wertbildende Umstände direkt vom Markt abgeleitet werden können. Dies wird in der Regel insbesondere die **Wahl der Restnutzungsdauer** bzw einen allfällig vorhandenen **verlorenen Bauaufwand** betreffen.

4. Marktanpassung

Die anzusetzende Marktanpassung wird insbesondere von der **Marktgängigkeit** des Objektes, der **absoluten Höhe des Sachwertes**, aber auch vom **Anteil des Bodenwertes** am Sachwert maßgeblich abhängen.

Wenn auch die **Beurteilung der Marktgängigkeit** eines Objektes nicht exakt nachweisbar abgeleitet werden kann, so muss sich doch der Sachverständige unbedingt mit der Frage beschäftigen, wie nachgefragt bewertungsgegenständliches Objekt bei einer Veräußerung sein wird. Dies wird von Eigenschaften des Grundstückes (Größe, Konfiguration, Exposition etc) sowie von der Bebauung (Alter, Bauweise, Nutzfläche etc) abhängen. Natürlich wird die Marktgängigkeit auch maßgeblich von der Lage des Objektes bestimmt sein.

Die absolute **Höhe des Sachwertes** wird selbstverständlich auch maßgeblichen Einfluss auf die erforderliche Marktanpassung haben. Zur Beurteilung dieses Einflusses sollte der Sachverständige jedenfalls auch die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie beispielsweise Akademikeranteil, Arbeitslosigkeit etc berücksichtigen.

Auch wird die absolute **Höhe des Bodenwertes** bzw der Anteil des Bodenwertes am Sachwert maßgeblichen Einfluss auf die Marktanpassung haben. Bei Objekten in sehr gefragten Wohngebieten mit hohen Bodenwerten bzw wenn die Bodenwertanteile an den Sachwerten sehr hoch sind, werden in der Regel jedenfalls andere Marktanpassungen (geringere Abschläge, allenfalls Zuschläge) angemessen sein als bei Objekten in Gegenden mit geringen Bodenpreisen.

Kainz (2005) hat aufbauend auf eine Analyse von Kauftransaktionen einer großen Anzahl von Einfamilienhäusern in einer steirischen Bezirksstadt eine Marktanpassungstabelle erarbeitet. Dabei ergibt sich die Marktanpassung (Zu- oder Abschläge) einerseits aus der Marktgängigkeit der Objekte und andererseits aus der absoluten Höhe der Sachwerte. Diese Tabelle wurde von *Kainz* auch beim Brandlhof-Seminar im Jahr 2005 präsentiert.

Diese oder ähnliche **Marktanpassungstabellen** können eine **gewisse Orientierung** geben, es ist jedoch davon **abzuraten, solche Werte ungeprüft auf andere als die konkret untersuchten Regionen zu übertragen**. Dies insbesondere deshalb, weil die Marktanpassung maßgeblich auch von der Kaufkraft in einer Region abhängig ist.

Der Sachverständige hat also jedenfalls, wie es sowohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz wie auch die ÖNORM B 1802 vorschreiben, in der Region, in welcher er tätig ist, eine eingehende Marktbeobachtung durchzuführen. Ausschließlich aus einem **Vergleich der errechneten Sachwerte und der für diese Objekte erzielten Verkaufserlöse** kann unter Rücksichtnahme insbesondere auf die Einflussfaktoren

- Marktgängigkeit
- absolute Höhe des Sachwertes
- Bodenwertanteil am Sachwert

eine Marktanpassung nachvollziehbar abgeleitet werden.

5. Resümee

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Bei der Verwendung des Sachwertverfahrens ist es **nicht sachgerecht, den Sachwert auf einen Verkehrswert**, den der Sachverständige zu Beginn der Wertermittlung schon „im Kopf“ hat, **hinzurechnen**. Vielmehr dürfen weitgehend bei der Ableitung des Sachwertes noch keine Marktanpassungen durchgeführt werden, sondern es ist dieser möglichst „abstrakt“ zu errechnen.

Die **Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur** beim Ansatz der Marktanpassung **ist nicht empfehlenswert**, solche Tabellen können **lediglich einen Anhaltspunkt** auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die **Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen**, wobei insbesondere die **Marktgängigkeit** des Objektes, die **Höhe des Sachwertes** sowie der **Bodenwertanteil** am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind. Augenmerk ist auch auf die Kaufkraft in der Region sowie auf demographische Daten wie Akademikeranteil, Arbeitslosigkeit etc zu legen.

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Gerhard Josef Maier

Oberfucha 1, 3511 Furth

Tel.: 02739 / 22597

E-Mail: g.j.maier@zt-maier.at