

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

[BGBl 1992/150]

Literatur

Fuhrmann/Kunisch, Immobilienbewertung im Steuerrecht, ZLB 2009, 30; *Lochmann*, Wertermittlung von Liegenschaften im Steuerrecht mittels Schätzgutachten, SWK 2004, 601; *Nikodem*, Waldbewertungen bei zwangsweiser Grundinanspruchnahme, SV 2004, 144; *Windberger*, Liegenschaftsbewertung im Abgabenverfahren, SV 2004, 195; *Rauscher*, Zur Frage der steuerlichen Bewertung fiktiver Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb, ImmZ 1999, 387; *Schlager*, Liegenschaftsbewertung im Steuerverfahren, SV 2003, 177.

§ 1

Literatur

I. Anmerkungen

- A. Allgemeines zum Regelungsumfang des LBG (§ 1 LBG)
- B. Zweck des LBG: Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG)
- C. Gegenstände der Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG)
 - 1. Liegenschaften, Liegenschaftsteile und Überbauten (Superädifikate) samt Rechten und Lasten (§ 1 Abs 1 LBG)
 - 2. Nicht erfasst ist die Bewertung von Unternehmen auf Liegenschaften
- D. Anwendungsfälle für die Wertermittlung nach dem LBG (§ 1 Abs 1 und Abs 2 LBG)
 - 1. Gerichtliche Verfahren (§ 1 Abs 1 LBG)
 - 2. Aufgrund sukzessiver Kompetenz vorgelagerte Verwaltungsverfahren (§ 1 Abs 2 LBG)
 - 3. Sonstige Verwaltungsverfahren sind nicht erfasst
 - 4. Mittelbare Anwendung des LBG: Privatgutachten

II. Judikatur

- A. Beachtlichkeit des LBG auch für ausländische Liegenschaften
- B. Abgabenverfahren
 - 1. Keine unmittelbare Geltung des LBG
 - 2. Aber: Mittelbare Geltung des LBG

I. Anmerkungen

A. Allgemeines zum Regelungsumfang des LBG (§ 1 LBG)

§ 1 LBG beinhaltet dreierlei: Erstens wird der **Zweck des LBG**, normiert („*die Ermittlung des Wertes [Bewertung]*“), weiters werden die **Objekte**, welche der Wertermittlung nach dem LBG unterliegen, näher definiert (Liegenschaften, Liegenschaftsteile und Überbauten = Superädifikate gem § 435 ABGB sowie damit verbundene Rechte und darauf ruhenden Lasten), und schließlich wird geregelt, in welchen (**Verfahrens-)Zusammenhängen** das LBG zur Anwendung zu gelangen hat (in allen gerichtlichen Verfahren sowie diesen im Wege der sukzessiven Kompetenz vorgelagerten Verwaltungsverfahren).

B. Zweck des LBG: Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG)

Das LBG dient nach dessen Eingangsbestimmung (§ 1 Abs 1 LBG) der „**Ermittlung des Wertes (Bewertung)**“ der im Folgenden näher beschriebenen „*Sachen*“ in den im Folgenden näher beschriebenen verfahrensrechtlichen Zusammenhängen.

Aus der Wendung „*Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung)...*“ folgt, dass die Regelungen des LBG nur dann zum Tragen kommen, wenn eine „*Ermittlung des Wertes (Bewertung)*“ auch tatsächlich erforderlich ist. Soweit nach besonderen Rechtsvorschriften schon bestimmte Werte – die mit dem tatsächlichen Wert nicht identisch sein müssen – zugrunde zu legen sind, ist das LBG sohin nicht anzuwenden. Dies gilt insb auch für den Bereich des § 60 Abs 2 JN [zum Wert des Streitgegenstandes], wonach – unabhängig vom tatsächlichen Wert – als Wert einer grundsteuerpflichtigen Sache jener Betrag anzusehen ist, „*welcher als Steuerwert für die Gebührenbemessung in Betracht kommt*“; das ist der Einheitswert; vgl JBl 1954, 402; EvBl 1986/128, 497 (RV).

C. Gegenstände der Wertermittlung (§ 1 Abs 1 LBG)

1. Liegenschaften, Liegenschaftsteile und Überbauten (Superädifikate) samt Rechten und Lasten (§ 1 Abs 1 LBG)

Das LBG betrifft die Wertermittlung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten (Superädifikaten) iSd § 435 ABGB samt damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten (vgl § 1 Abs 1 LBG).

Die Objekte, für deren Bewertung die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten, werden aufgezählt. Es sind dies Liegenschaften, Superädifikate, Teile von Liegenschaften und von Superädifikaten und damit verbundene Rechte und Lasten. Im weiteren Gesetzestext werden die vom LBG umfassten Bewertungsobjekte zur sprachlichen Erleichterung mit dem **Überbegriff „Sache“** bezeichnet. Diese Bezeichnung stimmt insofern mit dem Sachbegriff des ABGB überein, als nach der Definition des § 285 ABGB auch Rechte – und als deren Spiegelbild – Lasten zu den Sachen gehören (RV).

Zu den „Rechten“ iS dieser Gesetzesstelle zählt auch das für ein Grundstück bestellte **Baurecht** (RV).

2. Nicht erfasst ist die Bewertung von Unternehmen auf Liegenschaften

Als zu weitgehend konnte die im Begutachtungsverfahren zum ME erstattete Anregung, auf Liegenschaften befindliche Unternehmen auch in den Regelungsumfang des Gesetzesvorhabens einzubeziehen, nicht aufgegriffen werden (RV).

D. Anwendungsfälle für die Wertermittlung nach dem LBG (§ 1 Abs 1 und Abs 2 LBG)

1. Gerichtliche Verfahren (§ 1 Abs 1 LBG)

In **Abs 1** wird der zentrale Anwendungsbereich des LBG festgelegt. Vorbehaltlich der ergänzenden Anordnung über den Anwendungsbereich des Gesetzes im zweiten Absatz (Bewertung in aufgrund sukzessiver Kompetenz vorgelagerten Verwaltungsverfahren) gelten die Regelungen für im Rahmen der Sachverständigenermittlung durchzuführende Bewertungen **in allen gerichtlichen Verfahren**. In Betracht kommen **va Zivilprozesse, Exekutionsverfahren, Insolvenzverfahren, Verlassenschaftsverfahren**, Wertermittlungen im Rahmen von **Pflegschaftsverfahren** (etwa im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften), Verfahren zur **Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse**, Verfahren zur Festsetzung von **Enteignungsentschädigungen** und **freiwillige Feilbietungen**, aber etwa auch andere außerstreitige Verfahren und Strafverfahren (RV).

S zum Verlassenschaftsverfahren § 167 AußStrG und zum Zwangsversteigerungsverfahren §§ 140 ff EO (S 138 ff) sowie zu Bewertungsfragen in bestimmten Verfahrenszusammenhängen die Judikatur in II.L. § 3.

2. Aufgrund sukzessiver Kompetenz vorgelagerte Verwaltungsverfahren (§ 1 Abs 2 LBG)

In **Abs 2** werden die Regelungen der LBG auch für jene Verwaltungsverfahren, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sog sukzessiven Kompetenz vorgelagert sind, für anwendbar erklärt. Es erscheint nämlich sinnvoll, für solche Verwaltungsverfahren, denen auf Grund der Anordnung einer sukzessiven Zuständigkeit ein gerichtliches Verfahren mit identischem Verfahrensgegenstand nachfolgen kann, die selben Wertermittlungsvorschriften zu normieren wie für das gerichtliche Verfahren. Durch Schaffung einer einheitlichen normativen Grundlage für die Wertermittlung wird es ermöglicht, dass die Ergebnisse des verwaltungsbehördlichen Verfahrens zumindest in gewissem Ausmaß (an sich tritt ja mit der Anrufung des Gerichts der verwaltungsbehördliche Bescheid außer Kraft, und verlieren daher auch die erhobenen Grundlagen für die Entscheidung ihre Relevanz) für das nachfolgende Gerichtsverfahren nutzbar gemacht werden können (RV).

Dies kommt vor allem bei der Festsetzung der **Enteignungsentschädigung** zum Tragen, wäre aber teilweise **etwa auch für wohnrechtliche Verfahren** denkbar, zumal auch in § 39 Abs 3 und 4 MRG eine Verwaltungsvorschrift im obigen Sinn zu sehen ist (RV).

3. Sonstige Verwaltungsverfahren sind nicht erfasst

a) Allgemeines

Im Begutachtungsverfahren (s III.F. und G. vor §1) – auch zum Vorentwurf – wurde von mehreren Seiten vorgeschlagen, dass sich der Anwendungsbereich des LBG über

gerichtliche Verfahren (und aufgrund sukzessiver Zuständigkeit vorgelagerte Verwaltungsverfahren) hinaus auch auf sämtliche verwaltungsbehördliche Verfahren erstrecken sollte, um solcherart eine durchgreifende Vereinheitlichung der Regeln für die Liegenschaftsbewertung zu erzielen (RV).

Nun mag es wohl auf den ersten Blick erstrebenswert erscheinen, eine für sämtliche Bereiche umfassend gültige Regelung der Liegenschaftsbewertung zu schaffen. Bei näherer Betrachtung sprechen jedoch wichtige Gründe dagegen. **Bei der Schaffung einheitlicher gesetzlicher Regelungen für die Wertermittlung in allen gerichtlichen und verwaltungsbehördlichen Verfahren könnten die besonderen Erfordernisse der verschiedenen verwaltungsrechtlichen Materien keine Berücksichtigung finden.** So wäre der vorgesehene Sachverständigenbeweis über den Wert von Liegenschaften für steuerliche Bewertungsvorgänge zu aufwendig. Es müssten daher in den einzelnen Verwaltungsgesetzen wiederum vom LBG abweichende Sonderregeln normiert werden. Dies liefe dem Streben nach größtmöglicher Klarheit und Übersichtlichkeit des Regelungssystems zuwider und würde die Effektivität der geschaffenen Bewertungsvorschriften in Frage stellen (RV).

Aus diesen Gründen scheint es sinnvoller, den Anwendungsbereich des LBG auf gerichtliche Verfahren und auf Verwaltungsverfahren, die gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sukzessiven Kompetenz vorangehen, zu beschränken. Es verbleibt ja immer noch die Möglichkeit, die Bestimmungen dieses Gesetzes auch für verwaltungsrechtliche Wertermittlungen nutzbar zu machen, indem entweder in den einzelnen Verwaltungsmaterien oder in Vorschriften über das Verwaltungsverfahren normiert wird, dass darauf das LBG zur Gänze oder in bestimmten Teilen anzuwenden ist (RV).

b) Steuerrecht

Für *Schlager* (SV 2003, 177) und *Rummel* (SV 2004, 129) ist das LBG grundsätzlich auch für die Bewertung für steuerliche Zwecke maßgeblich. *Stabentheiner* (Anm 7 zu § 1) tritt der gegen diese Ansicht geübten Kritik *Windbergers* (SV 2004, 129; im Abgabenverfahren sei „auf die steuerlichen Werte und gerade nicht auf das LBG im Abgabenverfahren abzustellen“) unter Hinweis darauf, dass sie auf Missverständnissen beruhe, entgegen: So fordere das LBG nicht jedenfalls die Ermittlung des Verkehrswertes, sondern gem § 2 Abs 1 LBG nur dann, wenn durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt werde; das LBG ließe daher sehr wohl Raum für die steuerlichen Werte (wobei sich allerdings zB der „Verkehrswert“ als Begriff des LBG und der „gemeine Wert“ als steuerrechtlicher Begriff ohnehin nicht unterschieden). Jüngst erklärten *Fuhrmann/Kunisch* (ZLB 2009, 31), der VwGH habe schon mehrfach judiziert (zB VwGH 19.3.2002, 97/14/0034; VwGH 23.5.2007, 2004/13/0091) dass das LBG bzw die ÖNORM B 1802 bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Wertmaßstäbe nicht unmittelbar anwendbar sei. Entsprechend der Definition des Verkehrswertes in § 2 LBG könne indes davon ausgegangen werden, dass dieser Wert dem gemeinen Wert sowie den fiktiven Anschaffungskosten (mit Ausnahme der Anschaffungsnebenkosten) im Wesentlichen entspreche. Daraus abgeleitet **seien die im LBG angeführten Wertermittlungsverfahren auch für das Steuerrecht zu beach-**

ten. Dies ergäbe sich aber nur deshalb, weil diese Verfahren dem aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft entsprächen und nicht, weil das LBG dies normiere.

4. Mittelbare Anwendung des LBG: Privatgutachten

Wiewohl das LBG die Liegenschaftsbewertung lediglich in gerichtlichen und aufgrund sukzessiver Kompetenz vorgelagerten verwaltungsbehördlichen Verfahren unmittelbar regelt, sind dessen Bestimmungen (sowie jene der ÖNORM B 1802, vgl ÖNORM B 1802, 1) als Ausdruck des (gegenwärtigen) Standes der Technik auch für Privatgutachten, bei denen als Auftraggeber nicht Gerichte oder Verwaltungsbehörden, sondern natürliche oder juristische Personen in Erscheinung treten, von Relevanz.

Schiller (in *Bienert/Funk*, 115) erwähnt, dass Privatgutachten auf dem Gebiet der Immobilien nicht nur zum Zweck der Bewertung, sondern etwa auch zur **Vorbereitung von Investitionsentscheidungen** in Auftrag gegeben würden. Im Zusammenhang mit (möglichen) zivilgerichtlichen Auseinandersetzungen liege das Interesse an Privatgutachten darin, **Prozesse zu vermeiden oder vorzubereiten bzw im Prozess Privatgutachten als „qualifiziertes Parteivorbringen“** und als wesentliches Verteidigungsmittel gegen die Ergebnisse des Gutachtens eines vom Gericht bestellten Sachverständigen einzusetzen. Als (weitere) Aufgabenbereiche nennt *Schiller* (aaO, 115 f) **Nutzwertgutachten** eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen (§ 9 Abs 1 und 6 WEG), die jährlich wiederkehrende Bewertung der Vermögenswerte von Kapitalanlagegesellschaften durch mindestens zwei von der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank unabhängige und fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet Immobilienschätzung und -bewertung nach dem **ImmInvFG** (§ 29 Abs 1 und 2 ImmInvFG), die Bewertung von Immobilien nach **IAS** (International Accounting Standards) / **IFRS** (International Financial Reporting Standards) als internationale Rechnungslegungsvorschriften für kapitalmarkt-orientierte Unternehmen sowie Bewertungen auf der Grundlage des Rahmenwerkes des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht (BCBS) für die Eigenkapitalanforderungen an Banken („**Basel II**“, „**Basel III**“).

Diese mittelbare Anwendung des LBG für Privatgutachten betrifft nicht nur die (dem Sachverständigen ohnehin Spielräume offen lassenden) methodischen Vorschriften des LBG (§§ 3 bis 7 LBG), sondern auch jene über den formellen Aufbau der Gutachten (§§ 9 und 10 LBG). Auch die haftungsrechtlichen Konsequenzen (s I.E. § 7) für fehlerhafte Privatgutachten unterscheiden sich grundsätzlich nicht von jenen für gerichtliche und verwaltungsbehördliche Gutachten auf der unmittelbaren Grundlage des LBG.

II. Judikatur

A. Beachtlichkeit des LBG auch für ausländische Liegenschaften

Das LBG unterscheidet nicht, ob die zu bewertenden Liegenschaften im In- oder Ausland liegen (§ 1 Abs 1 LBG).

(OGH 21.3.2000, 10 Ob 264/99t)

B. Abgabenverfahren

1. Keine unmittelbare Geltung des LBG

Für eine im Abgabenverfahren vorzunehmende Bewertung sind **ausschließlich abgabenrechtliche Bestimmungen** und nicht das LBG (vgl dessen § 1) **anzuwenden** (vgl auch das hg Erk vom 8. Juni 1994, 92/13/0154).

(VwGH 19.3.2002, 97/14/0034)

2. Aber: Mittelbare Geltung des LBG

Die belangte Behörde hat, indem sie sich auf *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷, 270, stützte, eine anerkannte Methode der Gebäudebewertung herangezogen, wobei gegen die von der belangten Behörde herangezogene Baupreisindexsteigerung auch vor dem Hintergrund des im Wesentlichen auf der Behauptungsebene bleibenden Beschwerdevorbringens keine Bedenken bestehen. Gegen einen nach der genannten Methode berechneten Altersabschlag für ein 50 Jahre altes Gebäudes mit einer gesamten Lebensdauer von ca 100 Jahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Altersabschlag dieser Größe ist allerdings vom Neubauwert des Gebäudes in Abzug zu bringen, soll er doch die im Laufe der ersten 50 Jahre eingetretene Abnutzung zum Ausdruck bringen.

(VwGH 30.10.2003, 2002/15/0206)

1. Vergleichswertverfahren

Literatur

Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, Wien, 2009; *Rössler/Langner*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Köln, *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung, Graz 2004.

1.1. Verfahrensablauf

1.1.1. Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren als scheinbar einfachstes Verfahren reflektiert die Marktsituation in aller Regel recht gut, leider wird aber immer wieder übersehen, dass nur Gleiches mit Gleichem verglichen werden kann (zB: Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Schwierig wird es dann, wenn die zur Verfügung stehenden Vergleichsobjekte mit dem zu bewertenden Objekt nicht gänzlich vergleichbar sind. Hier muss man sich dann mit einem System von Zu- und/oder Abschlägen behelfen, um eine objektive Vergleichbarkeit zu schaffen.

1.1.2. Ablaufschema



Abbildung 1: Verfahrensablauf (ÖNORM B 1802)

1.1.2.1. Anwendungsfälle

Das Vergleichswertverfahren wird in folgenden Fällen herangezogen:

- unbebaute Liegenschaften
- Ermittlung des Bodenwertes im Ertrags- und Sachwertverfahren
- Ermittlung angemessener Mietzinse
- Reihenhäuser
- gleichartige Siedlungshäuser
- Eigentumswohnungen

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke mit jenen des bewertungsgegenständlichen Objektes ausreichend übereinstimmen (vgl. *Rössler/Langner*, 36). Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere für die Bodenwertermittlung herangezogen, da bei unbebauten Grundstücken die Vergleichbarkeit leichter ist als bei bebauten Liegenschaften (vgl. *Seiser/Kainz* B.1.3. Rz 11). Bei anderen als den zuvor genannten Objekten ist die direkte Vergleichbarkeit aufgrund von heterogenen Grundstücksmerkmalen, beispielsweise Unterschieden bei der Bausubstanz, bei der baulichen Ausstattung und bei den Ertragsverhältnissen, schwieriger (vgl. *Rössler/Langner*, 36).

1.1.2.2. Vergleichspreise

Funk/Hattinger/Hubner/Stocker (in *Bienert/Funk*, 165) führen an, dass die Vergleichspreise einerseits aus der Urkundensammlung des Grundbuches stammen können, von der von den jeweiligen Transaktionen der entgeltlichen Erwerbsgeschäfte Ausdrücke möglich sind. Diese können nach Katastralgemeinden und Kalenderjahren erhoben werden und geben Auskunft über die jeweilige Tagebuchzahl. Andererseits zählen Vergleichspreise aus öffentlich zugänglichen Kaufpreissammlungen als Quelle für Vergleichspreise, sofern diese Daten valide sind. Außerdem besteht für den Sachverständigen die Möglichkeit, seine eigene Kauf- und Mietpreissammlung heranzuziehen.

Die Vergleichspreise müssen im redlichen Geschäftsverkehr (siehe dazu auch § 2 Abs 2 LBG – Verkehrswertbegriff – redlicher Geschäftsverkehr – „Schwarzgeldproblematik“: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann) erzielt worden sein und in zeitlicher Nähe sowie in vergleichbaren Gebieten (Ö-Norm B 1802 Punkt 5.2.5) gelegen und in ausreichender Anzahl vorhanden sein.

1.1.2.3. Redlicher Geschäftsverkehr

Als im redlichen Geschäftsverkehr erzielte Preise bezeichnet man jene, die am Markt zwischen den Marktteilnehmern durch vernünftige rationale Handlungsweise zustande gekommen sind. Dabei soll einerseits die sinnvollste wirtschaft-

liche Alternative gewählt werden, andererseits ist die Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen an den Vertragsabschluss und dessen Erfüllung notwendig. (vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, 166).

Funk/Hattinger/Hubner/Stocker (in *Bienert/Funk*, 166) geben an, dass auch jene Miet- und Kaufpreise, die durch Mitwirken von

- der öffentlichen Hand bzw öffentlich-rechtlichen Körperschaften und ausgliederten Betrieben des Bundes, der Länder sowie der Gemeinden und
- unter öffentlicher Aufsicht stehenden Institutionen, beispielsweise gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, Wohnbaubanken, Hypothekenbanken, Kreditinstituten sowie Versicherungsunternehmungen

zustande gekommen sind, herangezogen werden können.

Bei Kaufpreisen, die in der Vertragsurkunde geringer ausgewiesen sind als vermutlich tatsächlich bezahlt wurde sowie bei Kaufpreisen, die zwischen natürlichen und/oder juristischen Personen erzielt wurden, bei denen ein enges wirtschaftliches bzw rechtliches Naheverhältnis vorliegt, kann nicht von einem redlichen Geschäftsverkehr gesprochen werden (vgl *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk*, 167).

Als Vergleichswerte dürfen Kaufpreise, die aufgrund einer besonderen Vorliebe abgeschlossen worden sind (zB: Rückkauf von Familienbesitz, Zukauf eines Grundstückes zur Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeit der eigenen Liegenschaft, Verkäufe innerhalb der Familie) nicht herangezogen werden, es sei denn, diese Umstände können wertmäßig erfasst und entsprechend eingepreist werden. (Ö-Norm B 1802 Punkt 5.2.4: Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.)

Die wertmäßige Erfassung dieser ungewöhnlichen Verhältnisse stellt jedoch eine besondere Herausforderung dar, da neben den örtlichen Schwankungen die verschiedenen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer zu berücksichtigen sind (vgl *Rössler/Langner*, 102).

1.1.2.4. Zeitliche Nähe

Nach herrschender Meinung ist die zeitliche Nähe auch noch nach einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren gegeben, wobei entsprechende Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in die Bewertung miteinbezogen werden müssen.

Abweichungen beim Verkehrswert können sich zum Beispiel durch Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Situation am Kapitalmarkt sowie durch Veränderungen am örtlichen Liegenschaftsmarkt ergeben. Sind die Preisverhältnisse jedoch über einen längeren Zeitraum unverändert oder verändern sich gleichmäßig, so können die Vergleichswerte durchaus von länger zurückliegenden Transaktionen herangezogen werden. Der Zeitraum zwischen Bewertungsstichtag und Zeitpunkt der

Kaufvereinbarung muss geringer sein, wenn die Kaufpreise starken, unregelmäßigen Schwankungen unterworfen sind (vgl. *Seiser/Kainz* B.1.6.3., Rz 52, 53 und 54).

1.1.2.5. Vergleichbare Gebiete

Als Vergleichspreise sind zuerst jene Kaufpreise heranzuziehen, die aus der näheren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Objektes stammen. Sind in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Vergleichsdaten vorhanden, so kann auch auf Daten aus weiterer Entfernung zurückgegriffen werden, vorausgesetzt, diese sind bezogen auf die Marktsituation und die werbestimmenden Kriterien vergleichbar (vgl. *Seiser/Kainz* B.1.6.3., Rz 59).

1.1.2.6. Zu- und Abschläge

Insbesondere können folgende wertbeeinflussende Umstände durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden:

- Lage
- Widmung
- Aufschließung
- Größe
- Bodenbeschaffenheit
- Konfiguration
- Himmelsausrichtung
- Ausnutzbarkeit
- topographische Lage
- Rechte und Lasten
- Infrastruktur

1.1.2.7. Berechnungsbeispiel

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist in Bisamberg in Niederösterreich gelegen und weist eine Gesamtfläche von 1010 m² auf. Auf der Liegenschaft gibt es folgende Widmung: BW/BK I/o. Es werden folgende Vergleichsdaten erhoben:

Nr	PLZ	Straße	Kaufdatum	Gst. größe	Kaufpreis €	€/m ² Gfl.
1	2102	Straße I	30. Jun. 11	600	180.000	300,00
2	2102	Straße V	05. Mai 11	985	270.000	274,11
3	2102	Straße VII	16. Jun. 09	1469	463.500	315,52
4	2102	Straße II	19. Mai 09	980	290.000	295,92
5	2102	Straße VI	08. Mai 09	828	138.000	166,67
6	2102	Straße X	23. Mär. 09	741	225.000	303,64
7	2102	Straße III	16. Jul. 10	65	26.000	400,00
8	2102	Straße IV	21. Okt. 11	830	90.500	109,04

Käufer des Vergleichsobjektes 7 ist der Eigentümer des Nachbargrundstücks, der das Grundstück zum Zwecke der Vergrößerung des eigenen Grundstücks erworben hat. Es kann daher von einem höheren Kaufpreis aufgrund besonderer Vorliebe ausgegangen werden.

Beim Vergleichsobjekt 8 handelt es sich um einen Kauf bzw Verkauf innerhalb der Familie, weshalb der Kaufpreis deutlich geringer ist.

Vergleichsobjekt 7 und 8 können daher nicht für die Bewertung herangezogen werden.

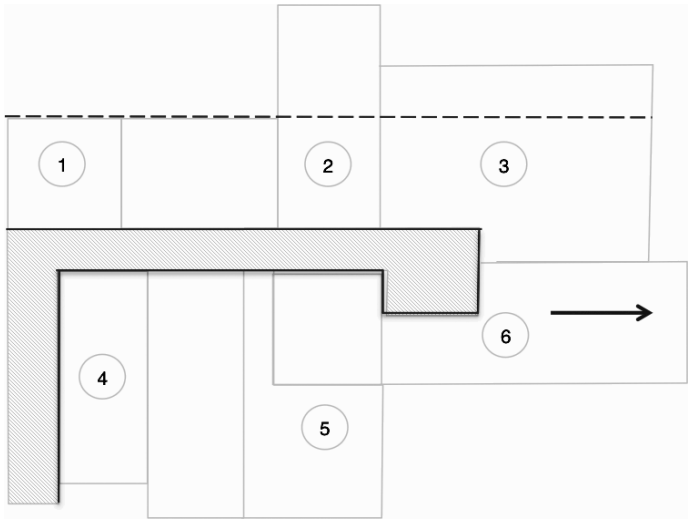


Abbildung 2: Liegenschaften (eigene Darstellung)

Die verbleibenden Vergleichsgrundstücke weisen die gleiche Widmung wie die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auf. Aufgrund verschiedener Eigenschaften werden Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

Nr	Beschreibung	Zu-/Abschlag
1	nordseitig	+10 %
2	Langgezogenes Grundstück, aufgrund der Baufluchtlinie nur begrenzte Bebaubarkeit	+10 %
3		
4	Eckgrundstück	+15 %
5	Fahnengrund	+10 %
6	Hanglage mit Fernsicht	- 15 %

Nr	Gst- größe	Kaufpreis €	Kauf- datum	€/m ² Gfl	Zu-/ Abschlag	Angepasster Vergleichs- wert
6	741	225.000,00	30. Jun. 11	303,64	-15%	258,10 €
5	828	138.000,00	05. Mai 11	166,67	10%	183,33 €
4	980	290.000,00	16. Jun. 09	295,92	15%	340,31 €
3	1469	463.500,00	19. Mai 09	315,52	0%	315,52 €
2	985	270.000,00	08. Mai 09	274,11	10%	301,52 €
1	600	180.000,00	23. Mär. 09	300,00	10%	330,00 €

Die Werte wurden mithilfe der Standardabweichung auf Ausreißer untersucht. Als Grenze wurde der Mittelwert (€ 288,13/m²) zuzüglich der 2,5-fachen Standardabweichung bzw. abzüglich der 2,5-fachen Standardabweichung festgesetzt. Dadurch ist bei Unterstellung der Normalverteilung gewährleistet, dass ca. 98,8% der vergleichbaren Objekte in diesem Intervall liegen.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	€/m ² Gfl
Minimum	183,33
Maximum	340,31
Mittelwert	288,13
Median	308,52

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich somit bei einem Vergleichspreis von € 288,13/m² und einer Gesamtfläche von 1010 m² ein Verkehrswert von gerundet € 291.000,-.