

PhDr. Michael P. Reinberg PhD. REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; Immobilienreuhänder; Immobilienökonom (ebs); akademischer Mediator; Dozent an der FH der WKW und Univ.-Lektor. Chairman des European Valuation Standard Board der TEGoVA (EVS 2020)

Definitionen des Verkehrswerts

Begriff außerhalb des Gesetzestexts. Die teilweise kurzen Definitionen bedürfen einer umfassenden Betrachtung, um sie eindeutig auslegen und anwenden zu können. Wiewohl im nationalen als auch internationalen Regelwerk das Wording in der Definition unterschiedlich sind, sind der Inhalt und das Ergebnis ident.

Co-Autorin: Ing. Isabella Reinberg MRICS REV CIS-ImmoZert

Definitionen

Die Definitionen des Verkehrswertbegriffs finden sich im **Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**. Die für Bewertungen relevante Ö-Norm B1802-1 hat diese Definition übernommen und verweist explizit auf das LBG. Die Termini Verkehrs- und Marktwert können synonym verwendet werden; sie sind ident und bilden dasselbe Ergebnis ab.¹

LBG (Ö) – BauGB (D)

Die Formulierung in § 2 Abs 2 LBG ist im Vergleich zu anderen (internationalen) Definitionen sehr kurz gehalten: *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*² In Absatz 3 ist ergänzend formuliert, was nicht zu subsumieren ist: *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

In Deutschland ist im **Baugesetzbuch** (§ 194 BauGB) der Verkehrswert analog § 2 Abs 2 und Abs 3 LBG festgelegt: *Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Internationale Standards EVS 2020³ – IVS 2020⁴

■ **EVS 2020 by TEGoVA:** *Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem kaufbereiten Käufer und einem verkaufsbereiten Verkäufer, die nach angemessenem Vermarktungszeitraum unabhängig*

*voneinander handeln, verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.*⁵

■ **IVS 2020 by IVSC:** *Der Marktwert bezeichnet den geschätzten Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand bzw eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.*⁶

■ **Global Standards 2020 by RICS:** *Auch der Verband der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) verweist in seinen Valuation – Global Standards 2020 bei ihrer gleichlautenden Marktwertdefinition auf die IVS.*⁷

Gegenüberstellung

Im Internationalen werden die Parteien näher beschrieben (was im Nationalen ggf unter Beschreibung des Geschäftsverkehrs subsumierbar ist). Im Bereich der dt und österr Definition sind die Begriffe „redlicher“ und „gewöhnlicher“ Geschäftsverkehr wohl als gleichbedeutend zu verstehen, da beide, wie auch die internationalen Marktwertbegriffe, zum selben Ergebnis führen (müssen).

Grundlagen

Die Erläuterungen zum Marktwert finden sich in den internationalen Standards.

■ Vermarktungszeitraum

Die Formulierung „nach angemessenem Vermarktungszeitraum“ verdeutlicht, dass der für die Sache jeweils erforderliche Zeitraum der Vermarktung zum Bewertungsstichtag als *fiktiv* abgeschlossen gilt. Eine Verkürzung (Limitierung) des adäquaten Vermarktungszeitraums könnte wohl als besondere Annahme im Verkehrswertgutachten festge-

halten sein, wiewohl ein Wert mit limitierter Vermarktungszeit kein Verkehrswert⁸ ist und daher einen Widerspruch darstellt.

■ **Höchste und beste Nutzung (Highest and Best Use – HABU)**

Das HABU-Konzept unterstellt nicht den höchsten Preis aus den Vergleichsdaten, sondern bezieht sich auf den Vermarktungsprozess einer Sache, deren Verkauf idR zum besten (höchsten) von der Käuferseite gebotenen Preis abgewickelt wird.⁹ Die Ö-NORM B 1802-1, die den Stand der Bewertungspraxis aktuell abbildet,¹⁰ beschreibt darin die „[...] Berücksichtigung der (potentiellen) Nutzungsmöglichkeiten [...]“. Die EVS konkretisieren das HABU-Konzept als integralen Bestandteil des Marktwerts und beschreiben damit die Nutzung, die **physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich** sowie derzeit oder in Zukunft wahrscheinlich **gesetzlich erlaubt** ist und welche zum Bewertungsstichtag **zum höchsten Wert führt**.¹¹

■ Publizität

Das Konzept des Marktwerts basiert einerseits darauf, dass die Immobilie auf jenem Markt angeboten wird, der den bestmöglichen Preis ermöglicht, andererseits, dass ausreichende Informationen über die Möglichkeit des Erwerbs vorliegen.¹² Die damit verbundenen Kosten bleiben im Ergebnis unberücksichtigt.

■ **Geschäftsverkehr – Käufer – Verkäufer**
Der (gewöhnliche bzw üblicherweise und redliche) Geschäftsverkehr beruht quasi auf einer Transaktion zwischen ver- und kaufbereiten Marktteilnehmern, voneinander unabhängig und ohne besonderer Vorliebe.

Resümee: Der Verkehrswert des LBG ist ein in vielen Bereichen herangezogener Begriff, der allerdings nicht immer die erforderliche Transparenz zeigt. Eine Hilfestellung bieten europäische bzw internationale Standards und aktuelle Publikationen. Einige der Annahmen sind als Hypothesen¹³ für den Verkehrswert anzusetzen, andere wiederum schließt er aber definitiv aus.¹⁴

ZLB 2021/2

¹ Vgl BauGB § 194: „... Verkehrswert (Marktwert) ...“. ² Vgl § 2 Abs 2 u 3 LBG. ³ EVS: European Valuation Standards EVS der TEGoVA (The European Group of Valuers Association). ⁴ IVS: International Valuation Standards IVS des IVSC (International Valuation Standards Council). ⁵ Vgl EVS 1 dt Übersetzung; Gültigkeit hat der engl Originaltext. ⁶ Vgl IVS 104 Abs 30.1 dt Übersetzung; Gültigkeit hat der engl Originaltext. ⁷ Vgl RICS Valuation – Global Standards 2020 Part 2 Glossary S 8. ⁸ Vgl EVS 1 Pkt 4.10.7 Forced Sale Value S 39. ⁹ Vgl Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014). ¹⁰ Somit via § 7 Abs 1 Satz 2 LBG auch Wertermittlungen auf Basis des LBG zu berücksichtigen. ¹¹ Vgl EVS 1 Pkt 4.3.4 S 32 idF 2020. ¹² Vgl EVS 1 Pkt 4.7.1 S 36 idF 2020. ¹³ ZB, dass der erforderliche Vermarktungszeitraum fiktiv zum Bewertungsstichtag endet. ¹⁴ Vgl § 2 Abs 3 LBG.