PhDr. Michael P. Reinberg PhD. REV FRICS CRE
Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilientreuhänder, Immobilienökonom (ebs), akademischer Mediator, Dozent an der FH der WKW und Univ.-Lektor an der JKU, Member of the Board of Directors der TEGoVA

Das Highest-and-Best-Use-Konzept (HABU)

Als Grundlage der Marktwertermittlung. Das Highest-and-Best-Use(HABU)-Konzept ist integraler Bestandteil des Marktwerts und ist jene Nutzung der Liegenschaft, die technisch möglich („physically possible"), wirtschaftlich sinnvoll („reasonably probable") und rechtlich zulässig („legal or likely to become") ist sowie zum höchsten Wert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag führt.[1]

Grundlagen des Marktwerts

Zu den grundlegenden Voraussetzungen des Marktwerts[2] gehören ua

- das erforderliche **Maß der Publizität** und ein adäquater Vermarktungszeitraum. Damit ist das erforderliche Marketing[3] beschrieben, das eine Veräußerung zum bestmöglichen Preis zum Ziel hat; dazu zählt auch ein adäquater Vermarktungszeitraum, der sich an den Marktbedingungen orientiert und ausreichend lang sein soll, um eine angemessene Anzahl von potentiellen Käufern auf die Immobilie aufmerksam zu machen (wobei zu beachten ist, dass der Vermarktungszeitraum zum Bewertungsstichtag als fiktiv abgeschlossen gilt und somit dieser Zeitraum vor dem Bewertungsstichtag liegt);
- das **Highest-and-Best-Use(HABU)**-Konzept,[4] das der Liegenschaft unabhängig der bestehenden Nutzung (Existing Use) jene Nutzung unterstellt, die zum höchsten Wert führt und in der aktuellen ÖNORM B-1802–1 wie folgt erläutert ist: „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt".[5]

Voraussetzungen für das HABU-Konzept

Das HABU-Konzept findet Anwendung bei der Prüfung, ob die Liegenschaft in ihrer bestehenden Nutzung den höchsten Wert darstellt oder ob eine alternative Nutzung zu einem höheren Wert führen würde; dabei werden die Ergebnisse aus bestehender Nutzung und alternativer Nutzung gegenübergestellt. Das höhere Ergebnis aus der Nutzungsbetrachtung ist für die Marktwertermittlung zugrunde zu legen und im Gutachten entsprechend zu erläutern.

Der höhere Wert aus bestehender oder alternativer Nutzung ist Grundlage für den Marktwert.

Ergebnis aus Nutzungsvergleich			Basis für den Marktwert
bestehende Nutzung	>	alternative Nutzung	bestehende Nutzung
bestehende Nutzung	=	alternative Nutzung	bestehende oder alternative Nutzung
bestehende Nutzung	<	alternative Nutzung	alternative Nutzung

Tabelle 1: Nutzungswahl als Basis für den Marktwert

Im Zuge der Prüfung, welche Nutzung zum höchsten Wert führt, sind **folgende Voraussetzungen** zu berücksichtigen:

- Physisch möglich

„Physisch möglich" bzw technisch möglich, bedeutet, dass das alternative Nutzungskonzept auch realistisch machbar bzw umsetzbar ist. So kann es eine wahrscheinlich und gesetzlich erlaubte Nutzung geben, die zum höchsten Wert der Liegenschaft führen würde, jedoch nicht zu berücksichtigen ist, wenn bspw durch die schlechte Bodenqualität die Fundamente die Größe der geplanten Konstruktion nicht tragen würden.

- Wirtschaftlich sinnvoll

Sämtliche alternativen Nutzungsüberlegungen stehen im Zeichen der Wirtschaftlichkeit. Der höchste Wert bildet eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit ab, mit der der Markt eine höherwertige Nutzung bzw Entwicklung für erreichbar hält, einschließlich der wahrscheinlich damit verbundenen Kosten und, sofern relevant, der dabei wahrscheinlich erzielten Kapitalrendite, des Zeitrahmens sowie aller anderen Faktoren in diesem Zusammenhang. Das bedeutet, dass die für die Umsetzungen der Alternativnutzung anfallenden Kosten geringer sein müssen als der Mehrwert, der sich aus der Alternativnutzung ergibt.[6]

Alternativnutzungen müssen wirtschaftlich sinnvoll, technisch möglich und rechtlich (absehbar) zulässig sein.

- Rechtlich zulässig

Sämtliche Annahmen müssen rechtlich zulässig sein oder diese Zulässigkeit erhalten (wie zB, wenn eine Planungsbehörde in absehbarer Zeit eine Nutzungsänderung oder eine geplante Bebauung genehmigen wird oder sich eine Gesetzesänderung ankündigt etc).[7]

Die Prüfung des HABU wirkt sich auch beim Verwertungskonzept einer Liegenschaft aus: Welches Konzept führt zB bei einem bestandfreien Zinshaus zum höheren Wert: als Ertragsimmobilie über den Ertragswert oder über Vergleichswerte aus dem Verkauf von WE-Objekten nach Parifizierung?

Im Zuge eines Verkaufs zu Marktbedingungen, die adäquate Vermarktungszeiträume und Marketingmaßnahmen inkludieren und besondere Vorlieben nicht berücksichtigen, schließt jener Bieter den Kauf ab, der das höchste Gebot gibt – und damit das höchste und beste Nutzungskonzept festlegt.

ZLB 2023/3

[1] Vgl European Valuation Standards EVS 2020 Pkt. 4.3.4.: *The concept of ‚highest and best use' (HABU) is integral to Market Value and is the use of a property that is physically possible, reasonably probable, legal or likely to become so, and that results in the highest value of the property at the date of valuation.* TEGoVA. [2] Vgl ÖNORM B 1802–1, Pkt. 3.20 Anm 2. „Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert […]." Austrian Standards International, 2022. [3] Vgl European Valuation Standards EVS 2020, Pkt 4.7. *The marketing.* TEGoVA. [4] Vgl ÖNORM B 1802–1, Pkt. 3.16 *höchste und beste Nutzung.* Austrian Standards International, 2022. [5] Vgl ÖNORM B 1802–1, Pkt. 3.20 *Anmerkung.* Austrian Standards International, 2022. [6] Vgl European Valuation Standards EVS 2020, Pkt 4.3.5. TEGoVA. [7] Vgl European Valuation Standards EVS 2020, Pkt 4.3.4.3. TEGoVA.