

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Ermittlung des angemessenen Bauzinses

im fokus

**Charakteristiken von „Gewässer-Liegenschaften“
in Österreich**

schwerpunkt

Land am Wasser, zukunftsreich

befund & gutachten

**Bewertungszugänge zur Wertermittlung
von Seen Teil 1**

preis & markt

Büroimmobilienmarkt Wien

bewertung international

Marktübersicht Leipzig

bilanz & steuern

Wässrige Rechte?

finanzieren & investieren

**Bewertungszugänge zur Wertermittlung
von Seen Teil 2**

Andreas Rauscher, Akad. IM AE
Immobilientreuhänder (Makler, Verwalter, Bauträger)

Ermittlung des angemessenen Bauzinses

Bewertung Baurecht. Eine Problemstellung in der Bewertung von Baurechtsgrundstücken ist die Ermittlung des angemessenen Bauzinses.

Allgemeines zum Baurecht

Das Baurecht ist nach § 1 Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben. Mit Inkrafttreten des BauRG konnte ein Baurecht nur an Grundstücken des Staates, eines Landes, eines Bezirks, einer Gemeinde oder eines öffentlichen Fonds begründet werden. Diese Bestimmung wurde durch das BGBI 1990/258 mit 30. 6. 1990 aufgehoben.

Seitdem kann jeder Eigentümer eines Grundstücks ein Baurecht einräumen, unabhängig davon, ob in weiterer Folge das Grundstück für Wohn-, Gewerbe- oder sonstige Nutzungen Verwendung findet.¹

Nach § 5 BauRG kann das Baurecht nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden. Soweit das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins) besteht, so muss deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein.

Im Baurechtsvertrag, welcher die Verhältnisse zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer regelt, können neben der Vertragsdauer und dem zu bezahlenden Bauzins auch Vereinbarungen zu nachstehenden Aspekten getroffen werden: Errichtung, Instandsetzung und Verwendung des Bauwerks, Heimfallregelungen, Wiederaufbauverpflichtung im Falle der Zerstörung der Baulichkeiten, Optionsrecht auf Verlängerung des Baurechts, Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten an der Liegenschaft, Regelungen über das Schicksal des Baurechtsgebäudes am Ende der Laufzeit sowie Entschädigungszahlungen des Liegenschaftseigentümers an den Baurechtsberechtigten.²

Das Baurecht und das Grundstück, auf welchem sich die Baurechtsliegenschaft befindet, stellen selbständige Bewertungsgegenstände dar.

Bewertungspraxis

Der Wert des Bodenwertanteils wird als Barwert einer nachschüssigen Rente, die

die Differenz zwischen angemessenen und tatsächlich gezahlten Bauzins darstellt, errechnet. Entspricht der gezahlte Bauzins dem marktüblichen Bauzins, so ist der Wert des Baurechts gleich null. Es kommt jedoch in der Praxis vor, dass der Baurechtsnehmer weniger oder mehr als den angemessenen Bauzins bezahlt.³

In der Bewertungspraxis wird häufig der Kapitalisierungszinssatz gem § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz zur Ermittlung des angemessenen Bauzinses herangezogen. Zudem wird in Verbindung mit der Ermittlung des tragbaren Bodenwertes häufig das Residualwertverfahren angewendet.

Meinung des Autors

Bei der richtigen Anwendung des Residualwertverfahrens ist ein hohes Maß an Fachwissen im Bereich der Projektentwicklung notwendig. Zudem kann bei der Berechnung des maximal tragbaren Bodenwertes eine erhebliche Unsicherheit auftreten, da die Eingangsparameter vom Sachverständigen sehr leicht manipuliert werden können. Es kann daher von der Residualwertmethode in Verbindung mit der Ermittlung des angemessenen Bauzinses abgeraten werden, da mit dieser Methode keinesfalls auf die tatsächlichen Marktverhältnisse geschlossen werden kann. Der Kapitalisierungszinssatz gem § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei der Ermittlung des angemessenen Bauzinses muss jedoch die Grundstücksrendite erhoben werden, um zum angemessenen Bauzins zu gelangen. In der Praxis wird die Meinung vertreten, dass der Kapitalisierungszinssatz eine Rendite für in Liegenschaften investiertes Kapital darstellt. Der Kapitalisierungszinssatz entspricht jedoch lediglich einer Rechengröße im Ertragswertverfahren, welcher nicht mit einer Rendite bzw Grundstücksrendite verglichen werden darf.

Schlussfolgerung für die Bewertungspraxis

Der angemessene Bauzins sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Im Vergleichswertverfahren gem § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBI 1992/150 ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zudem sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Bewertungsstichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Sollten Kaufpreise vorliegen, welche durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen diese zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann nach Punkt 5.2.4 der ÖNORM B 1802⁴ auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.

Für die Ableitung des angemessenen Bauzinses in Wien kann auf die Kaufpreissammlung⁵ der Magistratsabteilung 69 zurückgegriffen werden. Diese Kaufpreissammlung beinhaltet jedoch nur einen Bruchteil der Baurechtsliegenschaften. Sohin bleibt nur eine Erhebung von vergleichbaren Baurechtsliegenschaften mit den dazugehörigen Vertragsbestimmungen über das Marktgeschehen. Die Anwendung einer anderen Bewertungsmethode führt zu dem Ziel, dass die Ergebnisse nicht dem tatsächlichen Marktgeschehen entsprechen.

ZLB 2018/20

¹Vgl Bammer/Reithofer in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 556. ²Vgl Edlauer/Muhr/Reinberg, Baurecht – Wertermittlung im Wandel der Zeit, immolex 2014, 112. ³Vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 231. ⁴Vgl ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, (1997) 3. ⁵Data.gov.at (Stand 20. 4. 2018).