

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

## Das Kellereigentum aus zivilrechtlicher Sicht

im fokus

## Kleingärten in Österreich

schwerpunkt

## Großes Interesse am kleinen Garten

befund & gutachten

## Bewertung von Kleingärten

preis & markt

## Vorsorgewohnungen in Wien

bewertung international

## Marktübersicht Frankreich

bilanz & steuern

## Steuerpflichtige Übertragungen

finanzieren & investieren

## Kleingärten als Veranlagungsobjekte

[liegenschaftsbewertung.manz.at](http://liegenschaftsbewertung.manz.at)

MANZ 

## Beispiel: Ermittlung des Verkehrswertes eines Kleingartens

| Ermittlung des Verkehrswertes eines Kleingartens (Sachwertverfahren)             |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|--|---|-------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ermittlung des Bodenwertanteils des Superädifikats</b>                        |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| Grundstücksfläche  |   |             |                                    |                   |                                      | 300 m <sup>2</sup>                   |
| Bodenwert lt. Vergleichswertverfahren  |   |             |                                    |                   |                                      | 350 €/m <sup>2</sup>                 |
| <b>Unbelasteter Bodenwert</b>  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>105 000 €</b>                     |
| Ortsüblicher Pachtzins   |   |             |                                    |                   |                                      | 2 100 €/Jahr                         |
| Tatsächlich bezahlter Pachtzins  |   |             |                                    |                   |                                      | 800 €/Jahr                           |
| <b>Zinsvorteil des Pächters (Minderleistung)</b>                                 |   |             |                                    |                   |                                      | <b>1 300 €/Jahr</b>                  |
| <b>Kapitalisierung</b> (unter Berücksichtigung einer ewigen vorschüssigen Rente) | Liegenschaftszinssatz                             |             |                                    |                   |                                      | 2,0 %                                |
|  | Vervielfältiger                                   |             |                                    |                   |                                      | 51,0 Faktor                          |
|  | Zinsvorteil des Pächters (Minderleistung)         |             |                                    |                   |                                      | 1 300 €/Jahr                         |
| <b>Bodenwertanteil des Superädifikats</b>  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>66 300 €</b>                      |
| <b>Ermittlung des Gebäudewertes</b>  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| Ermittlung der Herstellungskosten nach der Nutzfläche:                           |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| Quelle: Empfehlungen für Herstellungskosten, SV 3/2021                           |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | Zu-/Abschlag                                      | %           | Richtpreis<br>€/m <sup>2</sup> NFL | Zu-/Abschlag<br>% | Zu-/Abschlag<br>€/m <sup>2</sup> NFL | Herst.kosten<br>€/m <sup>2</sup> NFL |
| Kellergeschoss   | Einfamilienhaus                                   | 10%         | 2 600,00                           | -60%              | -1 560,00                            | 1 040,00                             |
|  | Keller  | -60%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | Eigenleistung                                     | -10%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | <b>Summe Zu-/Abschlag</b>                         | <b>-60%</b> |                                    |                   |                                      |                                      |
| Erdgeschoss  | Einfamilienhaus                                   | 10%         | 2 600,00                           | -10%              | -260,00                              | 2 340,00                             |
|  | geringe Raumhöhe                                  | -10%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | Eigenleistung                                     | -10%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | <b>Summe Zu-/Abschlag</b>                         | <b>-10%</b> |                                    |                   |                                      |                                      |
| Dachgeschoss   | Einfamilienhaus                                   | 10%         | 2 600,00                           | -20%              | -520,00                              | 2 080,00                             |
|  | geringe Raumhöhe / Dachschrägen                   | -20%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | Eigenleistung                                     | -10%        |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | <b>Summe Zu-/Abschlag</b>                         | <b>-20%</b> |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Ermittlung des Normalherstellungswertes nach der Nutzfläche:</b>              |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             | m <sup>2</sup> NFL                 |                   | €/m <sup>2</sup> NFL                 | €                                    |
| Kellergeschoss   |   |             | 40,00                              |                   | 1 040,00                             | 41 600,00                            |
| Erdgeschoss  |   |             | 40,00                              |                   | 2 340,00                             | 93 600,00                            |
| Dachgeschoss   |   |             | 35,00                              |                   | 2 080,00                             | 72 800,00                            |
| <b>Normalherstellungswert berechnet nach Nutzfläche:</b>                         |   |             |                                    |                   |                                      | <b>208 000,00</b>                    |
| abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden                |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| gekürzte Herstellungskosten (Neubaukosten) des Gebäudes                          |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| abzüglich Wertminderung wegen Alters   |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  | übliche Gesamtnutzungsdauer                       |             |                                    | 50 Jahre          |                                      |                                      |
|  | Alter des Gebäudes                                |             |                                    | 20 Jahre          |                                      |                                      |
|  | Restnutzungsdauer                                 |             |                                    | 30 Jahre          |                                      |                                      |
|  | Wertminderung durch Alter (lineare Wertminderung) |             | 40,00 %                            |                   |                                      | -€ 83 200,00                         |
| <b>Sachwert Gebäude</b>  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 124 800,00</b>                  |
| abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und -schäden lt. Kalkulation |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Bauwert Gebäude</b> (samt allfälligem Zubehör)                                |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 111 000,00</b>                  |
| <b>Bauwert Außenanlagen</b> (in % der Herstellungskosten)                        |   |             |                                    | 5,00%             |                                      | <b>€ 10 400,00</b>                   |
| <b>Kulturen</b> (lt. Gehölzwertermittlung)                                       |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 3 600,00</b>                    |
| <b>Gebäudewert</b>   |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 125 000,00</b>                  |
| <b>Sachwert des Kleingartens</b>   |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Bodenwertanteil des Superädifikats</b>  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 66 300,00</b>                   |
| <b>Gebäudewert</b>   |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 125 000,00</b>                  |
| <b>Sachwert des Kleingartens (unberichtigt)</b>                                  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 191 300,00</b>                  |
| +/- besondere wertbeeinflussende Merkmale  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Zwischenwert</b>  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 191 300,00</b>                  |
| +/- Barwert von Rechten und Lasten   |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Sachwert des Kleingartens</b>   |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 191 300,00</b>                  |
| +/- Marktanpassung   |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
|  |   |             |                                    |                   |                                      |                                      |
| <b>Verkehrswert des Kleingartens</b>   |   |             |                                    | -10,00%           |                                      | <b>€ 172 170,00</b>                  |
| <b>Verkehrswert des Kleingartens (gerundet)</b>                                  |   |             |                                    |                   |                                      | <b>€ 172 000,00</b>                  |

Alle Kosten sind inklusive Umsatzsteuer. Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte Modellrechnung. Alternative Methoden der Wertermittlung sind möglich. Im Zuge einer konkreten Verkehrswertermittlung müssen alle liegenschaftsbezogenen und wertbeeinflussenden Merkmale ermittelt und berücksichtigt werden.

## Bewertung von Kleingärten

**Kleingärten in der Bewertungspraxis.** Bei der Bewertung von Kleingärten sind mitunter die Aufwendungen des (Unter-)Pächters bei der Auflösung eines (Unter-)Pachtverhältnisses oder aber der Verkehrswert von Eigengrundliegenschaften, Superädifikaten oder ein Schattenwert zu ermitteln.

### Allgemein

Das österreichische Kleingartengesetz regelt ua Pachtverträge (Vertragsdauer mind zehn Jahre) über Kleingärten – das sind Grundstücke (Grundstücksteile) größer 120 m<sup>2</sup> bis max 650 m<sup>2</sup>, die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienen. Sie können innerhalb oder außerhalb einer Kleingartenanlage liegen. Ergänzend gibt es zB in Wien und Niederösterreich auch eigene Kleingartengesetze, demnach gibt es Kleingärten, die nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen, und solche für ganzjähriges Wohnen.

### Bewertungsaufgabe

Was ist im Rahmen der Bewertung bewertungsrelevant? So kann der Unterpächter bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses vom Generalpächter lediglich den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Wert, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt.<sup>1</sup> Dies gilt analog auch bei Beendigung eines Generalpachtverhältnisses.<sup>2</sup>

### Baulichkeiten, Kulturen

Die Ermittlung der Aufwendungen in die Baulichkeiten erfolgt bei eigengenutzten Objekten idR über das Sachwertverfahren, bei welchem in bekannter Weise der Bauwert des Kleingarten(wohn)hauses und der Nebengebäude und der Wert der sonstigen Bestandteile sowie ggf der Wert des Zubehörs der Sache zu ermitteln sind.<sup>3</sup> Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen und ist bei der Ermittlung auf die Ausführungen des § 6 Abs 3 LBG Bedacht zu nehmen. Allfällige Baumängel, Bauschäden, ein rückgestauter Re-

paraturbedarf und die Abschläge wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung sind gem § 10 Abs 4 LBG gesondert zu beziffern. Ebenso wird der Wert der Kulturen idR im Sachwertverfahren ermittelt, indem in einer separaten Gehölzwertermittlung der Herstellungswert, also die Gehölzkosten samt anfallender Pflanzkosten und Anwachspflege, unter Berücksichtigung des Anwachsisikos, bezogen auf das Alter der Kulturen zum Bewertungsstichtag, und der seither angefallenen Pflegekosten und unter Berücksichtigung des Pflagerisikos, ermittelt wird.<sup>4</sup>

### Bodenwert

Bei Kleingärten mit Eigengrund<sup>5</sup> ist bei der Verkehrswertermittlung auch der Bodenwert als Teil des Sachwertes zu ermitteln. Dies erfolgt idR mittels Vergleichswertverfahren (auf Basis tatsächlich erzielter Kaufpreise). **Achtung!** Die Stadt Wien gewährte als Verkäuferin bei Kaufanträgen zwischen dem 1. 7. 1993 und dem 31. 1. 2021 Ermäßigungen von bis zu 45% vom jeweiligen Verkehrswert des Kleingartengrundstückes. Mit 1. 2. 2021 wurde der Verkauf von Kleingärten prinzipiell eingestellt, für alle ab diesem Zeitpunkt erfolgten Kaufanträge (auf Basis diverser Ausnahme-/Übergangsregelungen) gilt eine Ermäßigung von 10%.<sup>6</sup> Derartige Kaufpreise sind, wenn die gewährte Ermäßigung nicht nachvollziehbar bzw bekannt ist, im Vergleichswertverfahren idR auszuscheiden.

### Superädifikat vs Liegenschaftszubehör

Sofern kein Eigengrund gegeben ist, haben die Höchstgerichte zur Frage, ob die Baulichkeiten in einem Kleingarten Superädifikate (§ 435 ABGB) oder unselbstständiges Liegenschaftszubehör (§ 297 ABGB) darstellen, die Eigenschaft als Superädifikat bejahen.<sup>7</sup>

### Bodenwertanteil

Kann der Erwerber des Superädifikats zB in einen alten, günstigen Pachtvertrag einsteigen oder liegt ein neu abzuschließender Pachtvertrag unter Marktniveau, so ist ggf auch ein sog „Bodenwertanteil des Superädifikats“ zu berücksichtigen. Analog dazu kann ein Bodenwertanteil auch im ehelichen Aufteilungsverfahren als Schattenwert zu ermitteln sein, wenn der tatsächlich bezahlte Pachtzins in Relation zum ortsüblichen Pachtzins niedriger ist und die Differenz auf die voraussichtliche Dauer des Pachtverhältnisses (oder Lebenserwartung der Parteien) kapitalisiert wird.<sup>8</sup>

Für die Verkehrswertermittlung von Superädifikaten können grundsätzlich die Bewertungsmethoden für Baurechtsliegenschaften herangezogen werden. Der Bodenwertanteil des Superädifikats entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Pächter (= Käufer des Superädifikats) ggf dadurch erlangt, dass er auf Basis des Pachtvertrags über die Restlaufzeit nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Ausgangswert für den Bodenwertanteil des Superädifikats ist also die Differenz zwischen dem vereinbarten (indexierten) Pachtzins und dem am Bewertungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.<sup>9</sup> Der Zinssatz für den angemessenen Pachtzins entspricht jenem Zinssatz, der marktüblich für die Verzinsung des Bodenwertes von Verpächtern verlangt und von Pächtern auch gezahlt wird.<sup>10</sup>

Interessante Fragestellungen für die Bewertung ergeben sich, wenn zB die Restlaufzeit des Pachtvertrags deutlich kürzer ist als die RND des Gebäudes oder Grund und Boden im schlichten Miteigentum stehen.

ZLB 2021/50

<sup>1</sup> Vgl § 16 Abs 1 KlGG. <sup>2</sup> Vgl § 9 Abs 1 KlGG. <sup>3</sup> Vgl § 6 Abs 1 LBG. <sup>4</sup> Vgl W. Koch, Aktualisierte Gehölzwerttabellen<sup>3</sup>. <sup>5</sup> Eigengrund-Kleingärten sind nicht vom KlGG umfasst. <sup>6</sup> <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/grund/kleingarten/kauf.html> <sup>7</sup> Vgl VwGH 14. 11. 2017, Ro 2017/05/0002; vgl auch OGH 18. 2. 2010, 6 Ob 17/10h; OGH 15. 5. 2014, 6 Ob 2/14h. <sup>8</sup> Vgl OGH 23. 3. 1999, 1 Ob 237/98d; vgl OGH 20. 1. 2000, 6 Ob 322/99t. <sup>9</sup> Vgl Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011) 759. <sup>10</sup> Vgl Krane-witter, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> 232.