



Recht

CENTER OF LEGAL COMPETENCE
Verein zur Förderung der rechtlichen Ostkompetenz Österreichs

Band 14

Immobilien Bewertung und Investition

Wertermittlung in der EU
Slowakei, Tschechien, Ungarn

Jürgen Schiller

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	9
Abkürzungsverzeichnis	21
Jürgen Schiller/Barbara Eingang-Alberer Immobilienbewertung in der Slowakei, Tschechien und Ungarn	23
I Slowakei.....	23
A Sachverständigenwesen	23
B Verfahren zur Liegenschaftsbewertung	24
1 Allgemeines	24
2 Bewertungsmethoden	26
a Vergleichungsmethode	26
b „Kombinierungsmethode“	26
c Methode der Lagendifferenzierung	26
d Praxis.....	26
C Fachliteratur	27
D Berufsverbände auf dem Gebiet der Immobilienbewertung	27
II Tschechien.....	27
A Sachverständigenwesen	27
B Verfahren zur Liegenschaftsbewertung	29
1 Allgemeines	29
2 Bewertungsmethoden	30
C Literatur über Liegenschaftsbewertung, Zeitschriften	31
D Freiwillige Berufsverbände auf dem Gebiet der Vermögens- bewertung	31
III Ungarn	31
A Sachverständigenwesen.....	31
1 Immobilienhändler (-vermittler)	31
2 Schätzungsexperten für Immobilien	32
3 Justizsachverständige für Immobilien	32
4 Der Ungarische Immobilienverband MAISZ	33
B Verfahren zur Liegenschaftsbewertung	33
1 Allgemeines	33
2 Bewertungsmethoden	34
a Die auf einer Analyse der Vergleichsdaten des Marktes be- ruhende Bewertung (auch Markt- oder Verkehrswertmethode)	34
b Die Ertragswertmethode	34

c Die Neubau- oder Wiederinstandsetzungsmethode (Bewertung aufgrund der Wiederherstellungskosten)	35
C Literatur über Liegenschaftsbewertungen, Statistiken	35

Jürgen Schiller
Wertermittlung in Europa..... 37

I Wertermittlung im Umbruch	37
Exkurs: IAS 40 und der Marktwert.....	38
II Die Situation in den größten Ländern der EU	39
A England.....	39
1 Wertbegriffe und Definitionen.....	40
a Open Market Value (OMV)	40
b Forced Sale Value (Zwangsversteigerungswert)	41
c Estimated Realisation Price (ERP)	41
d Existing Use Value (EUV)	41
e Alternative Use Value (AUV).....	41
f Betriebswert (früher „Open Market Value of a going concern“).....	41
g Depreciated Replacement Cost (DRC).....	42
2 Rahmenbedingungen für die Bewertung.....	42
3 Wertermittlungsverfahren.....	42
a Vergleichswertverfahren (<i>comparison method</i>).....	42
b Ertragswertverfahren (<i>investment method</i>).....	42
c Sachwertverfahren (<i>cost method, contractors method, depreciated replacement cost</i>).....	42
d Profitverfahren (<i>profits method</i>)	43
e Residualverfahren (<i>residual method, development appraisal</i>)	43
B Frankreich.....	43
1 Wertbegriffe und Definitionen.....	44
a Verkehrswert (<i>valeur vénale</i>)	44
b Beleihungswert (<i>valeur hypothécaire</i>).....	44
c Betriebswert (<i>valeur d'utilité</i>).....	45
2 Wichtige Wertermittlungsverfahren:	45
a Vergleichswertverfahren (<i>méthode par comparaison</i>)	45
b Ertragswertverfahren (<i>méthode par le revenu</i>)	45
c Residualverfahren (<i>méthode dit du bilan – promoteur</i>)	45
d Profitverfahren (<i>méthode dite professionnelle</i>)	45
e Wiederherstellungswert (<i>méthode par le cout de remplacement</i>)	46
C Niederlande.....	46
1 Wertbegriffe und -definitionen	46
a „Onderhandse verkoopwaarde“ (Verkehrswert).....	46
b „Directe opbrengstwaarde“	46
c „Executiewaarde“ (Versteigerungswert).....	47
d „Vervangingswaarde“ (Wiederherstellungswert)	47
e „Bedrijfswaarde“ (Betriebswert).....	47

2	Wertermittlungsverfahren.....	47
D	Deutschland.....	47
1	Wertbegriffe und -definitionen.....	48
a	Beleihungswert.....	49
b	Versicherungswert.....	49
c	Steuerliche Bedarfsbewertung.....	50
d	Einheitswert.....	50
2	Wertermittlungsverfahren.....	50
a	Normierte Verfahren.....	51
b	Nicht normierte Verfahren.....	51
III	Vereinheitlichung der Bewertungsrechtssetzung durch die EU?.....	51
A	Richtlinien der EU, welche sich mit Bewertungsfragen befasst haben.....	52
1	Vierte Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. 7. 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen.....	52
2	Richtlinie 91/674/EWG des Rates vom 19. 12. 1991 über den Jahresabschluss und den konsolidierten Abschluss von Versicherungsunternehmen.....	52
3	Richtlinie 89/647/EWG idF der Richtlinie 98/32/EWG vom 22. 6. 1998 (Solvabilitätsrichtlinie).....	53
4	Richtlinie 2000/12/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Aufnahme und die Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute vom 20. 3. 2000.....	53
B	Entscheidungen der Kommission, welche sich mit der Ermittlung des Wertes von Immobilien befassen.....	54
1	Entscheidung der Kommission vom 14. 4. 1992 über eine Beihilfe des Landes Berlin an die Daimler-Benz AG Deutschland.....	54
2	Entscheidung der Kommission vom 31. 7. 1991 über Beihilfen des Derbyshire County Council zugunsten der Firma Toyota Motor Corporation.....	55
3	Entscheidung der Kommission vom 17. 7. 1996 über eine staatliche Beihilfe der Stadt Mainz an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz m.b.H. & Co KG.....	56
4	Entscheidung der Kommission vom 25. 11. 1998 über die staatliche Beihilfe Deutschlands zugunsten der Draiswerke GmbH... ..	57
5	Zusammenfassung.....	57
Barbara Eingang-Alberer		
TEGoVA und die EVS 2003 („Blue Book“).....		
I	Wer ist TEGoVA?.....	59
II	Wie arbeitet TEGoVA?.....	60
III	Ziele von TEGoVA.....	61
IV	European Valuation Standards 2003 – EVS 2003 („Blue Book“).....	62

Inhaltsverzeichnis

A	Entstehung und Ziele	62
B	Inhalt der Standards	63
V	Die 14 Leitlinien des „Blue Book“	69
VI	Anhang 1: Bewertungsmethodik	70
A	Vergleichswertmethode	70
B	Ertragswertverfahren	71
1	Income Approach (1) bzw Investment Method – Ertragswertverfahren	72
2	Income Approach (2) bzw Profits Method – Gewinnmethode	73
3	Discounted Cash Flow-Methode – Barwertmethode	73
4	Sachwertmethode (The Cost Approach)	74
5	Residualwertmethode	75
VII	Anhang 2: Zulassung	75
VIII	Anhang 3: Plausibilisierung von Gutachten anderer Gutachter	76
IX	Anhang 4: Unternehmensführung und europäischer Verhaltens- kodex	76
X	Anhang 5: Modell für Vertragsbedingungen und Checkliste für die Bewertung	76
XI	Anhang 6: Europäische Richtlinie für die Ermittlung von Bauwerksflächen	76
XII	Versuch einer kritischen Würdigung der Arbeit von TEGoVA und ihres Ergebnisses	76
XIII	Auszugsweise Wiedergabe der EVS 2003	79
A	Auszugsweise Wiedergabe des Anhang 2 der EVS 2003	79
B	Auszugsweise Wiedergabe des Standard 4 der EVS 2003	81
 Jürgen Schiller		
Beleihungswert – Basis der Realkreditsicherheit87		
I	Einleitung	87
II	„Beleihungsräume“	88
III	Anforderungen an den Beleihungswert	89
IV	Markt-, Verkehrs- und Beleihungswert	89
A	Marktwert	89
B	Verkehrswert	90
C	Beleihungswert	91
V	Ermittlung des Beleihungswertes (Grundzüge)	93
VI	Methodische Vorkehrungen (wesentliche Grundsätze)	95
A	Mieten	95
B	Bewirtschaftungskosten	95
C	Kapitalisierungszinssätze	95

D Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer.....	95
VII Berücksichtigung von Konjunktur und Geldwertschwankung.....	96
VIII Wertermittlung ausländischer Immobilien zu Beleihungszwecken.....	96
IX Situation in der Slowakei, in Tschechien und in Ungarn.....	97
A Slowakei.....	97
B Tschechien.....	97
C Ungarn.....	97

Birgit Harasser

Due Diligence – Basis einer aussagekräftigen

Liegenschaftsbewertung 99

I Begriff „Due Diligence“.....	99
II Ziele und Anwendungsbereiche.....	100
A Dokumentation und Offenlegung von Informationen.....	101
B Ermittlung und Bewertung von potentiellen Risiken.....	101
C Aufzeigen des Regelungsbedarfs für die abzuschließenden Verträge.....	102
III Ablauf einer Due Diligence-Prüfung.....	103
A Verkäufer-Due Diligence.....	103
1 Ziel des Verfahrens.....	103
2 Einrichtung des Due Diligence-Teams.....	103
3 Stoffsammlung.....	104
4 Analyse der Unterlagen.....	104
5 Offenlegung der Ergebnisse.....	105
6 Zusammenstellung der Unterlagen.....	105
7 Datenraum oder Übergabe der Unterlagen an den Kaufinteressenten.....	105
B Käufer-Due Diligence.....	106
1 Ziel des Verfahrens.....	106
2 Verlauf der Käufer-Due Diligence.....	107
IV Teilbereiche der Due Diligence-Prüfung.....	108
A Durchführung einer Due Diligence: Koordination der verschiedenen Teilbereiche und Definition des Auftragsgegenstands.....	109
B Rechtliche Due Diligence-Prüfung.....	110
1 Asset Deal.....	111
2 Share Deal.....	111
3 Bestandteile der Rechtlichen Due Diligence-Prüfung: Inhalt der Prüfung, potentielle Risiken.....	112
a Liegenschaft.....	113
b Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Verpflichtungen.....	115

Inhaltsverzeichnis

c	Umwelt- und Naturschutz.....	115	
d	Gebäude.....	116	
e	Bestandverhältnisse.....	116	
f	Rechtsstreitigkeiten.....	118	
V	Besonderheiten der Immobilien-Due Diligence in der Slowakischen Republik, der Tschechischen Republik und in Ungarn.....	118	
A	Slowakische Republik.....	118	
1	Steuerrechtliche Aspekte: Grunderwerbsteuer – Share Deal – Asset Deal.....	118	
2	Prinzipien des Immobilienregisters.....	119	
3	Selbstständiges Gebäudeeigentum.....	119	
4	Bestandverträge.....	119	
B	Tschechische Republik.....	120	
1	Asset Deal – Share Deal.....	120	
2	Immobilienregister in Tschechien und Erwerb vom Nichteigentümer.....	120	
3	Restititionen.....	120	
4	Mietverträge.....	120	
C	Ungarn.....	121	
1	Asset Deal – Share Deal.....	121	
2	Sprache.....	121	
3	Kreditverträge.....	121	
4	Management und Personal.....	121	
5	Liegenschaften.....	122	
6	Bestandverhältnisse.....	122	
Birgit Harasser			
Praktisches Beispiel – Due Diligence in Ungarn.....			123
I	Gegenstand.....	123	
II	Letter of Intent.....	123	
III	Das Team.....	124	
IV	Aufgabenstellung.....	124	
V	Vorbereitung, Unterlagen.....	125	
VI	Planung, Ablauf.....	126	
VII	Tax Due Diligence.....	127	
VIII	Comercial Due Diligence.....	127	
IX	Legal Due Diligence.....	128	
X	Technische Due Diligence.....	130	
XI	Mietverträge.....	131	

XII Ergebnis.....	132
Christian Farnleitner	
Projektentwicklung.....	135
I Einleitung	135
II Grundlagen	135
A Definition der Projektentwicklung	135
B Der Projektentwicklungsprozess	136
C Prozessbeteiligte.....	137
1 Projektentwickler.....	137
2 Grundstückseigentümer.....	138
3 Planer – Fachplaner – sonstige Dienstleister.....	138
a Planer	138
b Fachplaner.....	139
c Sonstige Dienstleister	139
4 Bauausführende.....	139
5 Behörde – Anrainer.....	139
6 Finanzierungspartner	139
7 Mieter/Investoren	140
8 Immobilien nach Verwendungszweck	140
III Phasen der Projektentwicklung.....	141
A Die Projektinitiierung – Die Projektidee	141
B Projektkonzeption	141
1 Schärfung des Anforderungsprofils der Immobilie	142
a Marktanalyse.....	142
b Standortanalyse.....	142
c Nutzungsanalyse	142
d Risikoeinschätzung.....	143
2 Projektüberarbeitung.....	143
3 Nutzerakquisition	143
4 Investorenakquisition (Projektentwickler = Trader)	144
C Finanzierung	144
1 Allgemeines	144
2 Finanzierungsarten	144
3 Finanzierungsinstrumente.....	145
a Eigenfinanzierung	145
b Traditionelle Finanzierungsinstrumente	145
c Innovative „neue“ Finanzierungsinstrumente	145
4 Sonstiges	145
D Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen.....	145

Inhaltsverzeichnis

E	Der Planungsprozess.....	145
1	Aufgabendefinition der Planung.....	146
2	Planungsschritte.....	146
3	Planungsbeteiligte (Schnittstellen).....	146
F	Das Behördenverfahren.....	146
1	Baubehörde.....	146
a	Aufgabe der Baubehörde.....	146
b	Aufgaben/Tätigkeiten des Projektentwicklers.....	147
2	Anrainer.....	147
3	Sonstige Beteiligte.....	147
G	Projektrealisierung – Projektmanagement.....	147
1	Projektleitung (PL).....	148
2	Projektsteuerung.....	148
a	Das Leistungsbild der Projektsteuerung.....	149
b	Aufgabengebiete der Projektsteuerung.....	149
H	Vermarktung.....	150
1	Projektvermarktung.....	150
2	Marketing.....	150
I	Übergabe.....	150
1	Übergabeprozedere.....	150
2	Mängelbehebung.....	150
IV	Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	151
A	Ziel der Wirtschaftlichkeitsanalyse.....	151
B	Wirtschaftliche Voreinschätzung.....	152
C	Grobkalkulation (Projektidee).....	152
D	Projektkalkulation.....	152
1	Kostenkalkulation – Kostenschätzung.....	152
a	Grundstückskosten.....	152
b	Baukosten.....	153
c	Baunebenkosten.....	154
d	Sonstige Kosten.....	154
2	Ertragskalkulation – Verwertungspreise.....	155
a	Verwertungspreise (Verkauf/Vermietung).....	155
b	Eigene Wertschöpfung.....	156
3	Renditeermittlung.....	156
a	Statische Methoden.....	156
b	Dynamische Methoden.....	156
c	Moderne Methoden („VFP-Kennzahlen“).....	156
4	Zusammenfassung.....	158
V	Risikoüberlegungen.....	158

A	Grundsätzliche Überlegungen.....	158
B	Risikoklassen	158
C	Risikokategorien	159
1	Externe Risiken – Objektrisiken	159
a	Entwicklungsrisiko.....	159
b	Marktrisiko	159
c	Standortrisiko	160
d	Finanzierungsrisiko	160
e	Rechtsrisiko	160
f	Externe Schnittstellen	160
2	Interne Risiken	160
a	Kostenrisiko	161
b	Qualitätsrisiko	161
3	Baugrundrisiken	161
4	Zeitrisiko.....	161
D	Risikoentwicklung	162
E	Risikosteuerung	163
VI	Anhang: Genehmigungsverfahren in Tschechien, der Slowakei und Ungarn	163
A	Widmungs- und Bebauungsbestimmungen in Tschechien	163
1	Gebietsplan.....	163
2	Studie für Gebietsbeschluss	164
3	Baugenehmigung	164
B	Widmungs- und Bebauungsbestimmungen in der Slowakei	164
C	Widmungs- und Bebauungsbestimmungen in Ungarn.....	164
1	Flächenwidmung.....	165
2	Arten der Baugenehmigung	165
a	Prinzipielle Baugenehmigung.....	165
b	Normale Baugenehmigung	166
3	Benutzungsbewilligung	166

Band 14:
Immobilien - Bewertung und Investition
Wertermittlung in der EU
Slowakei, Tschechien, Ungarn (2005)

Diese aus einem INTERREG IIIA ko-finanzierten Projekt entstandene Studie untersucht die Bewertungssituation in den drei Ländern Slowakei, Tschechien und Ungarn. Der Übergang von den Erfordernissen der Planwirtschaft auf jene einer Marktwirtschaft hat weitreichende Auswirkungen auf die Liegenschaftsbewertung. Dies wurde im Beitrag „Immobilienbewertung in Ungarn, Tschechien und der Slowakei“ dargestellt. Diesem ersten Teil wurde ein Überblick über die Wertermittlung in den Ländern der (alten) EU gegenübergestellt; es wurde versucht, den kleineren und mittleren Investoren und Sachverständigen sowohl in Österreich als auch in den drei neuen EU-Ländern Grundinformationen über Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren sowie über Harmonisierungsversuche der verschiedensten Art zu geben. Einer der wesentlichsten Versuche dieser Art, nämlich die EVS 2003 der TEGoVA, werden im dritten Beitrag detailliert dargestellt. Die folgenden Beiträge widmen sich der Ermittlung des Beleihungswertes sowie der Due Diligence (abgerundet durch ein Beispiel aus Ungarn) als Basis einer aussagekräftigen Bewertung. Schließlich soll ein Beitrag zur „Projektentwicklung“ Interessenten an diesem Bereich der Investitionen informieren und auf Besonderheiten in den drei Ländern aufmerksam machen.