

Berücksichtigung von Reallasten aus Pflegeverpflichtungen bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien

Franz Josef Seiser & Herbert Tomasetig

Die im Verlauf von Liegenschaftsbewertungen fallweise auftretenden Erfordernisse zur Ermittlung der Barwerte von Pflegeverpflichtungen lassen es zweckmäßig erscheinen, deren Grundlagen und Ermittlungsmethoden darzustellen und darüber hinaus auch die für eine praktische Anwendung erforderlichen Formeln und Wertetabellen in einem Umfang zur Verfügung zu stellen, die die Ermittlung von Barwerten von Pflegeverpflichtungen für eine berechnete Person zu allen denkbaren Stufen des Eintrittsalters – **einfach mit einem Excel-Tabellenkalkulationsprogramm** – ermöglichen.

Wesentliche Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes¹ (LBG) in Zusammenhang mit Leibrenten:

§ 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung

*(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen **Stand der Wissenschaft** entsprechen.*

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

§ 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

*(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen **Stand der Wissenschaft** und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

§ 9 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muss angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

§ 10 Besondere Erfordernisse des Gutachtens

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs 3 LBG) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Bezugnehmende OGH-Entscheidungen

Bei der Wertermittlung von Leibrenten sind **versicherungsmathematische Berechnungen** zur statistischen Lebenserwartung des Berechtigten anzustellen.

(3 Ob 349/59, 7 Ob 33/64, 7 Ob 87/66, 9 Ob 37/02 k, 3 Ob 272/02 z, 7 Ob 162/05 g, 6 Ob 154/06 z)

¹ Vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150

Allgemeines

Eine Reallast im technischen Sinn ist die Belastung einer Liegenschaft mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers. Inhalt von Reallasten können nur positive Leistungen sein; etwa Arbeiten, das Erbringen von Naturalien oder Geld. Der Reallastverpflichtete hat sie zu erbringen oder erbringen zu lassen.

Die Pflegeverpflichtung²

Die Sachleistungen im Rahmen von Übergabeverträgen umfassen in der Regel das Wohnrecht, Beleuchtung, Beheizung, Speise und Pflege sowie verschiedene Hilfsdienste. Wegen der bewertungstechnischen Probleme ist dabei die Pflegeverpflichtung am bedeutsamsten, die allgemein zum Gegenstand hat, dass der/die Übernehmende/n, den/die Übergeber „bis zu dessen/deren Lebensende im Falle von Krankheit und Pflegebedürftigkeit unentgeltlich zu warten und zu pflegen“ haben.

Dabei kann die Vertragsgestaltung mit den Nebenabreden wie

- der Anlass der Pflege (Alter, Krankheit),
- der Ort der Pflege,
- der Umfang der Pflegeleistungen (zum Beispiel häusliche Pflege),
- eine Vereinbarung, dass ein Dritter (zum Beispiel der behandelnde Hausarzt) verbindlich über den Eintritt des Pflegefalls und den Umfang der notwendigen Pflegeleistungen entscheidet,
- Folgen, wenn der Pflegeverpflichtung nicht entsprochen wird,
- Bestimmungen über die Verwendung eines allfällig zustehenden Pflegegeldes u.a., von entsprechendem Einfluss auf die Bewertung der Reallast sein.

Von entscheidender Bedeutung ist jedoch die Abschätzung des Pflegerisikos, das die Übernehmer eingehen, wobei die Definition der Pflegebedürftigkeit einen wesentlichen Punkt darstellt, besteht doch im Falle des Eintretens der Pflegebedürftigkeit für die Übernehmer neben den Einschränkungen in der persönlichen Lebensführung auch ein finanzielles Risiko.

Grundsätzlich wird zwischen dem eingetretenen Pflegefall und der in diesem Artikel behandelten Möglichkeit des Eintretens des Pflegefalls unterschieden. Basis der Wertermittlung ist der monatliche Pflegeaufwand mit Arbeitsstunden x Stundenlohn abzüglich der Zuschüsse aus dem Pflegegeld entsprechend der genehmigten Pflegestufe.

Die Bewertung von Pflegeverpflichtungen

Die Vorgangsweise zur Bewertung von Pflegeverpflichtungen wird in der Bewertungsliteratur in unterschiedlichster Weise dargestellt. Dies ist teilweise darauf zurückzuführen, dass es dafür kein einheitlich verwendetes Vokabular gibt und dass die dazu erforderlichen statistischen Daten nicht zur Verfügung stehen oder im Hinblick auf die Bewertung von Pflegeverpflichtungen nicht oder nicht nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ausgewertet werden. Dieser Umstand hat die Autoren bewogen, eine Tabelle über die harmonisierte Pflegewahrscheinlichkeit 2020 für Österreich (weibliches und männliches Geschlecht) zu allen denkbaren Stufen des Eintrittsalters unter www.seiserundseiser.at & www.hto-consulting.com zur Verfügung zu stellen.

² Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung², 2014, S 741f

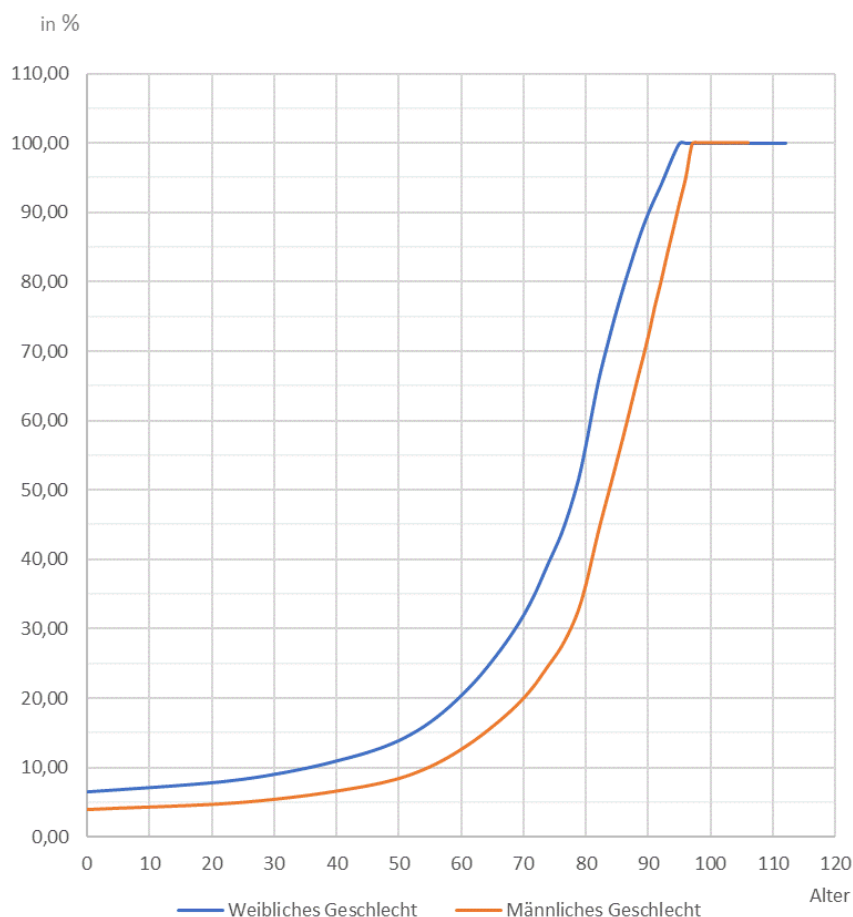
Repräsentative Eingangsdaten für das Jahr 2020 sind die Anspruchsberechtigten von Pflegegeld nach Alter und Stufen für weibliches und männliches Geschlecht, Auszahlungsrate 01 bis 12/2020 für Österreich³. Aus den monatlichen Daten wurde für jedes mögliche Alter ein Durchschnittswert für das Jahr 2020 gebildet. Sinngemäß gleich erfolgte dies für die Bevölkerungsgruppen⁴ nach Alter und Geschlecht.

Mit den Eingangsdaten errechnet sich die Pflegewahrscheinlichkeit für jede einzelne Altersgruppe nach :

$$\text{Pflegewahrscheinlichkeit} = \frac{\text{Gruppe Pflegebedürftige mit Alter ab}}{\text{Gruppe Bevölkerung mit Alter ab}} \cdot 100$$

Bei den Altersgruppen von 95 bis 100 Jahren erreicht die Pflegewahrscheinlichkeit den Wert von 100 %. Die nachfolgenden Altersgruppen (weibliches Geschlecht bis 110 Jahre, männliches Geschlecht bis 106 Jahre) wurden entsprechend der Sterbetafel 2010/2012 für Österreich⁵ auf 100 % gesetzt.

Harmonisierte Pflegewahrscheinlichkeit 2020 für Österreich



³ Quelle: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, Sektion IV, Abteilung B/4, Bundespflegegeld_2021

⁴ Quelle: <http://statcube.at/statcube/opendatabase?id=debestandjbab2002>

⁵ Quelle: www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafel/index.html

Ein Bewertungsbeispiel aus der einschlägigen Fachliteratur⁶:

Eingangsdaten:

Alter/Geschlecht:	65jähriger Mann
monatlicher Pflegeaufwand:	€ 1.340,10
Kapitalisierungszinssatz:	3 %

Bewertung des jährlichen Pflegeaufwandes:

€ 1.340,10 · 12 =	€ 16.081,20
-------------------	-------------

Bei einer jährlichen Betrachtung wird in der Literatur teilweise folgende Wertermittlungsmethodik empfohlen:

Pflegewahrscheinlichkeit 65jähriger Mann:	15,94 % ⁷
€ 16.081,20 · 15,94 % =	€ 2.563,34
Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel:	13,701 ⁸

Barwert Pflegeverpflichtung:	
€ 2.563,34 · 13,701 =	€ 35.120,32

Diese Wertermittlungsmethodik entspricht weder dem Stand der Wissenschaft (LBG) noch der in zahlreichen OGH-Entscheidungen geforderten versicherungsmathematischen Berechnung, da die stark steigende Pflegewahrscheinlichkeit von 15,94 % beim männlichen Geschlecht ab der Altersgruppe von 65 Jahren und 100,00 % bei der Altersgruppe ab 98 Jahre und höher nicht berücksichtigt, sondern eine konstante Pflegewahrscheinlichkeit mit 15,94 % für alle Altersgruppen ab 65 Jahren angenommen wurde.

Die in OGH-Entscheidungen geforderte versicherungsmathematische Berechnung ergibt durch die stark ansteigende Pflegewahrscheinlichkeit ein um ca. 60 % höheres Wertermittlungsergebnis.

Abschließend wird die Anwendung obiger beispielhaft dargestellten Wertermittlungsmethodik nicht empfohlen, da sie nicht dem Stand der Wissenschaft entspricht und somit auch nicht die gesetzlichen Vorgaben des LBG erfüllt.

Die Tabelle „Harmonisierte Pflegewahrscheinlichkeit 2020 für Österreich, weibliches und männliches Geschlecht“, sowie ein Anwendungsbeispiel stehen zum Download auf www.seiserundseiser.at & www.hto-consulting.com kostenlos zur Verfügung.

Korrespondenz:

Franz Josef Seiser
Berliner Ring 61/29, 8047 Graz
Tel.: 0316/813353-0
E-Mail: sv@seiserundseiser.at

Herbert Tomasetig
Voltelinistraße 46/35, 1210 Wien
Tel.: 01/2716201
E-Mail: tomasetig@hto-consulting.com

⁶ Vgl. Ribic/Fachbeirat LBA, bestehend aus Bauer, Degen, Dreier, Hillinger, Hubner, Kranewitter, Lallitsch, Ledl, Muhr, Popp, Praschinger, Rant, Roth, Schiller, Tanczos, Bewertung einer Pflegeverpflichtung in Österreich, Sachverständige Heft 3/2020, S 139ff

⁷ Quelle: Harmonisierte Pflegewahrscheinlichkeit 2020 für Österreich, [Seiser/Tomasetig](#) 2021

⁸ Quelle: www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetaefeln/index.html