

# MASTERARBEIT



## **EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG VON ZINSHÄUSERN ZUR GRÜNDERZEIT**

Korber Josef BSc.

Mochart Daniel BSc.

Vorgelegt am  
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft

Betreuer  
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck

Mitbetreuender Assistent  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer

Graz am 19.November 2018



## EIDESSTÄTTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....  
.....  
(Unterschrift)

Graz, am .....  
.....  
(Unterschrift)

## STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz, .....  
date .....  
(signature)

Graz, .....  
date .....  
(signature)

### Anmerkung

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

## Danksagung

An dieser Stelle möchten wir allen Personen danken, die uns während unserer Diplomarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanken wir uns bei Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck und Herrn Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer.

Besonderer Dank gebührt unseren Familien, die uns die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützten.

Graz, am 19.11.2018

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Studierenden)

Graz, am 19.11.2018

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Studierenden)

## Kurzfassung

Trotz ihrer schon langen Bestandsdauer von rund 180 Jahren gehören Gründerzeithäuser noch heutzutage in Österreich zu einer der am gefragtesten Immobilienarten am Markt. Mit ihren hohen Räumen, dem innerstädtischen Flair und der hervorragenden Bausubstanz zeichnen sie sich gegenüber den Gebäudearten anderer Zeitepochen aus. Dabei ist der Hauptgrund für dieses Phänomen auch besonders auf das repräsentative Erscheinungsbild zurückzuführen. Besonders kennzeichnend für derartige Objekte ist die Individualität der Fassade, wobei kein Objekt dem anderen gleicht und sich daher von heutigen Neubauten wesentlich unterscheidet.

Aus Sicht eines Sachverständigen stellen Gründerzeithäuser im Zuge eines Bewertungsgutachtens eine große Herausforderung dar und gehören zur Königsdisziplin der Liegenschaftsbewertung. Besonders die Mietrechtsthematik in derartigen Objekten ist enorm, da sie aufgrund des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes besonderen Auflagen unterliegen und dadurch eine große Komplexität gegeben ist. Dabei ist eine große Vielfalt an Miettypen in einem Gründerzeithaus anzufinden, wobei jede für sich einen gewissen Spielraum bzw. eine Regelung aufweist.

Aufgrund dieses Wissens der komplexen Mietrechtsthematik in einem Gründerzeithaus wurde anhand einer statischen Auswertung für die Stadt Graz bzw. Wien ein Mietermix erstellt, der die Vielfalt von Miettypen in einem derartigen Objekt darstellen soll. Mithilfe dieser Auswertung kann ein Rückschluss auf die verschiedensten Nutzungskategorien, Ausstattungskategorien sowie Mietzinsarten in Graz bzw. in Wien gezogen werden.

Die Herausforderung für den Sachverständigen in einem Gründerzeithaus besteht nicht lediglich in der Komplexität des Mietrechtsgesetzes, sondern auch in weiteren Parametern, die für ein Gutachten notwendig sind.

Dabei kommt auf die Restnutzungsdauer eines Zinshauses eine große Bedeutung zu. Aufgrund der langen Bestandsdauer sind derartige Objekte eigentlich heutzutage nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Da üblicherweise die Gesamtnutzungsdauer von Zinshäusern 100 – 120 Jahre beträgt, ist es für Laien unverständlich, warum diese Gebäude auch noch heute wirtschaftlich genutzt werden, obwohl ihre Gesamtnutzungsdauer schon weit überschritten ist. Aber auch heutzutage sind Restnutzungsdauern von 70 – 75 Jahren bei Gründerzeithäusern aufgrund der im Mietrechtsgesetz vorgeschriebenen Erhaltungsarbeiten üblich.

Mithilfe einer Expertenbefragung konnten die Ermittlung der Restnutzungsdauer und weitere wesentliche Parameter zur Ermittlung eines Gründerzeithauses erfasst werden. Dabei wurden wesentliche Ergebnisse mit der Literatur in Zusammenhang gebracht, und versucht

diese anhand von Praxisbeispielen anzuwenden. Anhand dieser gewonnenen Werte ist es möglich herauszufiltern, welche Anwendung primär bei einem Gründerzeithaus zur Anwendung kommt. Diese Auswertung kann in Zukunft für einen Liegenschaftsbewerter sowie für einen Neuling in diesem Bereich als Hilfestellung angesehen werden.

## Abstract

Despite their long duration of about 180 years, founding houses are still one of the most sought-after property types in the market today in Austria. With their high rooms, the inner-city flair and the excellent building material, they distinguish themselves from the buildings of other epochs. The main reason for this phenomenon is also due to its representative appearance. Particularly characteristic of such objects is the individuality of the facade, whereby no object is similar to the other and is therefore significantly different from today's new buildings.

From the point of view of an expert, founding houses are a major challenge in the course of an assessment report and belong to the royal discipline of the property valuation. In particular, the subject of tenancy law in such objects is enormous, since they are subject to special conditions due to the full scope of the tenancy law and thus a great complexity is given. A large variety of rental types can be found in a founder's house, each with a certain margin or regulation.

Based on this knowledge of the complex tenancy law issue in a founder's house, a tenant mix was created on the basis of a static evaluation for the city of Graz and Vienna, which is intended to represent the variety of rental types in such an object. This evaluation can be used to draw conclusions on the various categories of use, equipment categories and types of rental interest in Graz and Vienna respectively.

The challenge for the expert in a founder's house is not only the complexity of the Tenancy Law Act, but also other parameters that are necessary for an opinion.

The remaining useful life of an interest house is of great importance. Because of the long stock duration, such objects are actually no longer useable. As the total useful life of interest houses is usually 100 – 120 years, it is incomprehensible to laymen why these buildings are still used economically even today, even though their overall useful life is already far exceeded. But even today, residual useful lives of 70 – 75 years are common in founding houses due to the maintenance work prescribed by the Tenancy Law Act.

By means of an expert forecast, the determination of the remaining useful life and other essential parameters for determining a founder's time house could be recorded. The main findings were related to the literature and tried to apply them using practical examples. Based on these values, it is possible to filter out which application is used primarily in a founder's house. This evaluation can be considered as an aid to an expert or a newcomer in this area in the future.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1.	Thema der Arbeit.....	1
1.2.	Motivation der Arbeit.....	2
1.3.	Stand der Forschung .....	3
1.4.	Aufbau der Arbeit.....	3
<b>2</b>	<b>Die Gründerzeit</b>	<b>4</b>
2.1	Geschichte der Gründerzeithäuser in Graz .....	5
2.2	Typen von Gründerzeitbauwerken .....	12
2.3	Baustil von Gründerzeithäusern.....	13
2.3.1	Innenstadtpalais .....	16
2.3.2	Mietshaus.....	19
2.4	Gebäudebestand an Gründerzeithäusern in Graz.....	22
2.5	Beweggründe zur Erhaltung der Gründerzeithäuser .....	23
<b>3</b>	<b>Liegenschaftsbewertungsverfahren</b>	<b>26</b>
3.1	Vergleichswertverfahren .....	27
3.1.1	Anwendungsgebiete.....	27
3.1.2	Vergleichspreise.....	28
3.1.3	Ermittlung des Vergleichswertes .....	30
3.1.4	Ablaufschema .....	32
3.1.5	Beispiel .....	33
3.2	Sachwertverfahren .....	35
3.2.1	Allgemeines .....	35
3.2.2	Bodenwert.....	35
3.2.3	Bauwert der Gebäude .....	36
3.2.4	Bauwert der Außenanlagen.....	58
3.2.5	Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert.....	59
3.2.6	Ablaufschema .....	93
3.2.7	Beispiel .....	96
3.3	Ertragswertverfahren .....	98
3.3.1	Anwendungsgebiete.....	98
3.3.2	Zusammensetzung des klassischen Ertragswertverfahrens .....	99
3.3.3	Bodenwert.....	99
3.3.4	Wert der baulichen Anlagen .....	100
3.3.5	Berechnung des Verkehrswertes.....	109
3.3.6	Ablaufschema .....	111
3.3.7	Beispiel .....	113
3.3.8	Maßgebendste Parameter bei der Bewertung eines Gründerzeithauses im Ertragswertverfahren .....	115
3.4	Discounted-Cash-Flow-Verfahren.....	132
3.4.1	Detailprognosezeitraum (Phase 1) .....	133
3.4.2	Fiktiver Veräußerungserlös (Phase 2) .....	135
3.4.3	Verkehrswert.....	136
3.4.4	Beispiel .....	136
3.4.5	Maßgebendste Parameter bei der Bewertung eines Gründerzeithauses im DCF-Verfahren .....	137
3.5	Residualwertverfahren.....	141
3.5.1	Anwendungsbereiche und Verfahrensablauf .....	143
3.6	Unterschiede der Bewertungsverfahren im Hinblick auf Gründerzeithäuser .....	148

3.7	Unterschiede Ertragswertverfahren zu DCF-Verfahren im Hinblick auf Gründerzeithäuser .....	151
<b>4</b>	<b>Miettypen und ihre Besonderheiten</b>	<b>153</b>
4.1	Gesetzliche Grundlagen .....	153
4.2	Anwendungsbereich des MRG .....	154
4.2.1	Vollanwendungsbereich des MRG .....	154
4.2.2	Vollausnahmebereich des MRG .....	155
4.2.3	Teilanwendungsbereich des MRG.....	156
4.3	Mietzinsregelungen.....	157
4.3.1	Freie Mietzinsbildung .....	157
4.3.2	Angemessener Hauptmietzins.....	157
4.3.3	Richtwertmietzins .....	158
4.3.4	Hauptmietzins für Kategorie-D-Wohnungen .....	173
4.3.5	Kategoriemietzins.....	173
4.3.6	Friedenskronenmietzins .....	177
4.3.7	Übersicht der verschiedenen Mietzinsarten .....	178
4.4	Besonderheiten innerhalb des MRG .....	180
4.4.1	Befristungsabschlag (§ 16 MRG).....	180
4.4.2	Anhebung des Hauptmietzinses bei Altmietverträgen (§ 45 MRG) .....	180
4.4.3	Abtretung des Mietrechts.....	181
4.4.4	Mietzinsanhebung (§ 46 MRG).....	182
4.4.5	Kündigung (§ 30 MRG) .....	182
4.5	Wohnbau-Wiederaufbau-Gesetz (WWG).....	184
4.5.1	Teilweise Zerstörung .....	184
4.5.2	Komplette Zerstörung.....	187
4.5.3	Zeitpunkt der Antragsstellung.....	187
4.5.4	Rückzahlungsdauer des Darlehens .....	189
4.5.5	Mietzinsbildung bei vorzeitiger begünstigter Rückzahlung der Förderungen .....	189
4.6	Wohnbauförderungsgesetz (WFG) .....	192
4.6.1	Wesentliche Unterschiede der verschiedenen Fassungen des WFG .....	192
4.6.2	Vorzeitige Rückzahlung der Forderung .....	193
4.6.3	Unterschiede in der Mietzinsbildung beim WFG .....	193
<b>5</b>	<b>Analyse von Zinslisten in Grazer und Wiener Gründerzeithäusern</b>	<b>195</b>
5.1	Vorgehensweise .....	195
5.2	Auswertung der Nutzungsarten für Grazer Gründerzeithäuser .....	196
5.3	Auswertung der Nutzungsarten für Wiener Gründerzeithäuser .....	197
5.4	Würdigung der Auswertung der Nutzungsarten anhand einer empirischen Untersuchung.....	198
5.5	Auswertung der Ausstattungskategorien für Grazer Gründerzeithäuser .....	200
5.6	Auswertung der Ausstattungskategorien für Wiener Gründerzeithäuser .....	201
5.7	Würdigung der Auswertung der Ausstattungskategorien anhand einer empirischen Untersuchung.....	202
5.8	Auswertung der Mietzinstypen für Grazer Gründerzeithäuser .....	203
5.9	Auswertung der Mietzinstypen für Wiener Gründerzeithäuser .....	205
5.10	Würdigung der Auswertung der Mietzinsarten anhand einer empirischen Untersuchung .....	206

<b>6</b>	<b>Expertenbefragung</b>	<b>208</b>
6.1	Ziel der Umfrage .....	208
6.2	Methodik der Umfrage .....	209
6.3	Auswertung der Umfrage .....	211
6.4	Ergebnisse der Umfrage .....	212
<b>7</b>	<b>Anwendungsbeispiele im Hinblick auf die Praxistauglichkeit der Expertenbefragung</b>	<b>262</b>
7.1	Praxisbeispiel zu Frage 3 (Investment-Methode) .....	262
7.2	Praxisbeispiel zu Frage 10 (Plausibilisierung anhand von Vergleichsdaten aus der Literatur) .....	270
7.2.1	Plausibilisierung mithilfe der Sachverständigen Tabelle .....	270
7.2.2	Plausibilisierung mithilfe von Vergleichstransaktionen aus österreichischen Gründerzeithäusern .....	272
7.3	Praxisbeispiel zu Frage 12 (Plausibilisierung anhand von Vergleichsdaten aus der Literatur) .....	273
7.3.1	Plausibilisierung mithilfe der Sachverständigen Tabelle .....	273
7.3.2	Plausibilisierung mithilfe von Vergleichstransaktionen aus österreichischen Gründerzeithäusern .....	275
7.4	Praxisbeispiel zu Frage 14 (Residualwertverfahren) .....	276
7.4.1	Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen .....	276
7.4.2	Residualwertverfahren basierend auf Mieten .....	279
7.5	Praxisbeispiel zu Frage 15 (Kritische Würdigung Verwaltungskosten) .....	280
7.6	Praxisbeispiel zu Frage 16 (Literaturvergleich Mietausfallwagnis).....	282
7.7	Praxisbeispiel zu Frage 19 (Würdigung der Literatur mithilfe einer empirischen Datenerhebung) .....	283
7.8	Praxisbeispiel zu Frage 18-20 (Anwendungsbeispiel zur Herleitung der Instandhaltungskosten bei einem Gründerzeithaus) .....	285
7.9	Praxisbeispiel zu Frage 21 (Ermittlung der Restnutzungsdauer mit dem Nutzungsfaktor-Verfahren) .....	293
<b>8</b>	<b>Praxisbeispiel eines Gründerzeithauses</b>	<b>297</b>
8.1	Sachwertverfahren .....	298
8.1.1	Bodenwert .....	299
8.1.2	Bauwert .....	300
8.2	Ertragswertverfahren .....	303
8.2.1	Kapitalisierungszinssatz .....	304
8.2.2	Reinertrag der baulichen Anlagen .....	304
8.2.3	Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen) .....	305
8.2.4	Ertragswert der Liegenschaft .....	306
8.3	Verkehrswert .....	306
<b>9</b>	<b>Kritische Würdigung der Auswertungen</b>	<b>307</b>
9.1	Vergleich: Grazer bzw. Wiener Gründerzeitinshäuser .....	307
9.2	Expertenbefragung .....	307
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>315</b>
A.0.1	Umfrage Mieterstruktur .....	315
A.0.2	Expertenbefragung .....	316
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>322</b>

## Abbildungsverzeichnis

Bild 2-1: Trennung der Wohngegenden in Graz zur Gründerzeit.....	6	
Bild 2-2: Palais Kees.....	7	
Bild 2-3: Blockrandbebauung Graz.....	8	
Bild 2-4: Orthofoto Graz	Bild 2-5: Orthofoto Wien.....	9
Bild 2-6: Bevölkerungsentwicklung Österreich.....	10	
Bild 2-7: Bevölkerungsentwicklung Graz.....	11	
Bild 2-8: Schutzzonen Stadt Graz.....	12	
Bild 2-9: Typische Fassadengestaltung eines Gründerzeithauses.....	15	
Bild 2-10: Grundriss eines Innenstadtpalais im Erdgeschoß.....	17	
Bild 2-11: Grundriss eines Innenstadtpalais im ersten Obergeschoß.....	18	
Bild 2-12: Grundriss eines Innenstadtpalais im zweiten und dritten Obergeschoß.....	19	
Bild 2-13: Grundriss eines Mietshauses im Kellergeschoß.....	20	
Bild 2-14: Grundriss eines Mietshauses im Hochparterre.....	21	
Bild 2-15: Grundriss eines Mietshauses im ersten und zweiten Stock.....	22	
Bild 2-16: Gebäude nach dem Errichtungsjahr in Graz.....	23	
Bild 2-17: Interesse an Gründerzeithäuser für eine zukünftige Nutzung.....	24	
Bild 2-18: Gründe für Erhaltung der Gründerzeithäuser.....	25	
Bild 3-1: Ablaufschema Vergleichswertverfahren.....	32	
Bild 3-2: Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	51	
Bild 3-3: Verlängerung der Restnutzungsdauer.....	52	
Bild 3-4: Verkürzung der Restnutzungsdauer.....	53	
Bild 3-5: Kurven der Wertminderung.....	55	
Bild 3-6: Einteilung der Servitute.....	64	
Bild 3-7: Bemessung der Wegerechtsrente.....	71	
Bild 3-8: Wertminderung nach Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit.....	73	
Bild 3-9: Beispiel Wegerecht Variante 1.....	76	
Bild 3-10: Beispiel Wegerecht Variante 2.....	77	
Bild 3-11: Beispiel Fensterrecht.....	82	
Bild 3-12: Ablaufschema Sachwertverfahren.....	94	
Bild 3-13: Fortsetzung Ablaufschema Sachwertverfahren.....	95	
Bild 3-14: Ablaufschema Ertragswertverfahren.....	111	
Bild 3-15: Fortsetzung Ablaufschema Ertragswertverfahren.....	112	
Bild 3-16: Zusammenhang Restnutzungsdauer-Kapitalisierungszinssatz.....	131	
Bild 3-17: Discounted-Cash-Flow-Verfahren.....	133	
Bild 3-18: Kalkulationsschema für Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz.....	138	
Bild 3-19: Beispiel Berechnung Kapitalkosten.....	139	
Bild 3-20: Anwendungsgebiet des Residualwertverfahrens.....	144	

Bild 4-1: Berechnungsbeispiel Lagezuschlag .....	171
Bild 4-2: Definition der Ausstattungskategorien .....	174
Bild 4-3: Überblick der verschiedenen Mietzinsarten (Teil 1) .....	178
Bild 4-4: Überblick der verschiedenen Mietzinsarten (Teil 2) .....	179
Bild 4-5: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Teilerstörung oder Wiederherstellung .....	185
Bild 4-6: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Errichtung neuer Geschoße bzw. neuer Mietgegenstände .....	186
Bild 4-7: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Errichtung neuer Geschoße bzw. neuer Mietgegenstände mit unterschiedlicher Mietzinsbildung .....	187
Bild 4-8: grafische Darstellung der Mietzinsbildung nach RBG 1971 .....	190
Bild 4-9: grafische Darstellung der Mietzinsbildung nach RBG 1987 .....	191
Bild 5-1: Nutzungsarten in Grazer Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35) .....	197
Bild 5-2: Nutzungsarten in Wiener Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35) .....	198
Bild 5-3: Verteilung der Nutzungsarten in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche in % mit n=19 Hausverwaltungen .....	199
Bild 5-4: Ausstattungskategorien in Grazer Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35) .....	200
Bild 5-5: Ausstattungskategorien in Wiener Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35) .....	201
Bild 5-6: Verteilung der Ausstattungskategorien in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche in % mit n=15 Hausverwaltungen .....	203
Bild 5-7: Mietzinstypen in Wohnungen in Grazer Gründerzeithäusern (n=35) ...	204
Bild 5-8: Mietzinstypen in Wohnungen in Wiener Gründerzeithäusern (n=35) ...	205
Bild 5-9: prozentuelle Verteilung der Mietzinsarten .....	207
Bild 6-1: Frage 1 mit n=150 und 344 Nennungen .....	212
Bild 6-2: Frage 1 "Sonstige Berufsgruppen" mit n=15 .....	213
Bild 6-3: Frage 2 mit n=150 .....	214
Bild 6-4: Frage 3 mit n=150 und 313 Nennungen .....	215
Bild 6-5: Frage 3 zu "Sonstige Verfahren" mit n=5 .....	217
Bild 6-6: Frage 4 mit n=78 .....	218
Bild 6-7: Frage 5 mit n=150 und 208 Nennungen .....	220
Bild 6-8: Frage 5 zu "Sonstige Berücksichtigung von Altmietverträgen" mit n=19 .....	222
Bild 6-9: Frage 6 mit n=90 .....	223
Bild 6-10: Frage 6 zu „Sonstiges Laufzeit Altmietverträge“ mit n=14 .....	224
Bild 6-11: Frage 7 mit n=150 .....	226
Bild 6-12: Frage 8 mit n=150 und 216 Nennungen .....	228
Bild 6-13: Frage 10 mit n=28 .....	231
Bild 6-14: Frage 12 mit n=71 .....	232
Bild 6-15: Frage 13 mit n=150 .....	233

Bild 6-16: Frage 14 mit n=150 und 194 Nennungen .....	235
Bild 6-17: Frage 15 mit n=150 Antworten.....	237
Bild 6-18: Frage 16 (sehr gute Lage) mit n=129 .....	238
Bild 6-19: Frage 16 (gute Lage) mit n=129 .....	239
Bild 6-20: Frage 16 (mäßige Lage) mit n=129 .....	239
Bild 6-21: Frage 17 mit n=150 Antworten.....	241
Bild 6-22: Frage 18 (untere Grenze) mit n=17 .....	245
Bild 6-23: Frage 18 (obere Grenze) mit n=17 .....	246
Bild 6-24: Frage 19 (untere Grenze) mit n=25 .....	249
Bild 6-25: Frage 19 (obere Grenze) mit n=25 .....	250
Bild 6-26: Frage 20 (untere Grenze) mit n=53 .....	251
Bild 6-27: Frage 20 (obere Grenze) mit n=54 .....	252
Bild 6-28: Frage 21 mit n=150 und 178 Nennungen .....	258
Bild 6-29: Frage 22 mit n=150 und 246 Nennungen .....	260
Bild 7-1: Underrented-Situation.....	263
Bild 7-2: Overrented-Situation.....	266
Bild 7-3: Lagezuschlagskarte für Wien.....	274
Bild 8-1: Albertgasse 4, 8.Bezirk in Wien .....	298

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäude nach dem Errichtungsjahr (Stand 2011) .....	23
Tabelle 2: Beispiel Indexanpassung bei Vergleichspreisen .....	30
Tabelle 3: Beispiel Vergleichswert .....	33
Tabelle 4: Rechenschema Bauwert der Gebäude .....	36
Tabelle 5: Bezugseinheiten je nach Objekttyp .....	37
Tabelle 6: Berechnung Baupreisindex .....	38
Tabelle 7: Berechnung bei übergroßer Raumhöhe .....	39
Tabelle 8: Berechnung Schadensbeseitigungskosten .....	41
Tabelle 9: Technische Lebensdauer von Bauteilen .....	44
Tabelle 10: übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren .....	46
Tabelle 11: Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	46
Tabelle 12: Zustandsmerkmale nach Heideck .....	56
Tabelle 13: Zustandswertminderung nach Heideck .....	57
Tabelle 14: Ermittlung des Sachwertes.....	59
Tabelle 15: Ansätze der Wegerechtsfläche nach Kleiber/Simon.....	73
Tabelle 16: Ansätze der Wegerechtsfläche nach Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn .....	73
Tabelle 17: Ansatz der Wegerechtsfläche nach Kröll.....	74
Tabelle 18: Ansatz der Wegerechtsfläche nach Sprengnetter .....	75
Tabelle 19: Ermittlung des Verkehrswertes der begünstigten bzw. belasteten Liegenschaft .....	75
Tabelle 20: Berechnung Wegerechtsrente mithilfe des angemessenen Bodenzinses.....	76
Tabelle 21: Berechnung der Wegerechtsrente anhand des Nachteils der belasteten Liegenschaft.....	77
Tabelle 22: Berechnung des Verkehrswertes für die begünstigte Liegenschaft A .....	78
Tabelle 23: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Wegerechtsfläche) .....	78
Tabelle 24: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Gesamtgrundstück).....	79
Tabelle 25: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Wegerechtsfläche und Restgrundstück) ..	79
Tabelle 26: Gegenüberstellung der Wertminderung nach den verschiedenen Literaturansätzen.....	80
Tabelle 27: Beispiel zur Bewertung eines Fensterrechtes .....	82
Tabelle 28: Beispiel Gegenüberstellung der belasteten bzw. begünstigten Liegenschaft aufgrund eines Fensterrechtes.....	83
Tabelle 29: Verkehrswertminderung in Prozenten des Schutzstreifenwertes .....	85
Tabelle 30: Korrekturfaktoren für die Leitungsart.....	85
Tabelle 31: Korrekturfaktoren für die Flächenkategorie .....	86
Tabelle 32: Schutzstreifenbreite je nach Leitungsart .....	86

Tabelle 33: Beispiel zu Leitungsrecht .....	87
Tabelle 34: Gegenüberstellung Superädifikat-Baurecht.....	92
Tabelle 35: Ermittlung des Verkehrswertes mithilfe des Sachwertverfahrens.....	93
Tabelle 36: Beispiel Sachwertverfahren.....	96
Tabelle 37: Wert der baulichen Anlagen .....	100
Tabelle 38: Bandbreiten Betriebskosten nach Gebäudetyp .....	103
Tabelle 39: Instandhaltungssatz nach Gebäudeart.....	104
Tabelle 40: Liegenschaftszinssatz nach Liegenschaftsart .....	107
Tabelle 41: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018.....	109
Tabelle 42: Berechnung Verkehrswert.....	110
Tabelle 43: Beispiel Ertragswertverfahren .....	113
Tabelle 44: Ableitung aus dem Kapitalmarkt.....	115
Tabelle 45: Ableitung aus anerkannten Veröffentlichungen .....	117
Tabelle 46: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Lage.....	117
Tabelle 47: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Risiko des Mietvertrages .....	117
Tabelle 48: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Objektqualität.....	118
Tabelle 49: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Wirtschaftslage .....	118
Tabelle 50: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Entwicklungspotenzial .....	118
Tabelle 51: Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes .....	119
Tabelle 52: Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei einem Gründerzeithaus.....	121
Tabelle 53: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gründerzeithauses ...	122
Tabelle 54: Technische Lebensdauer von Bauteilen .....	124
Tabelle 55: Modernisierungsmethode zur Ermittlung der Restnutzungsdauer...	124
Tabelle 56: Modernisierungsgrad .....	125
Tabelle 57: Bestimmung der Restnutzungsdauer mithilfe der Modernisierungsmethode.....	126
Tabelle 58: Beispiel Restnutzungsdauer bei Kernsanierung Stufe 1 .....	127
Tabelle 59: Beispiel Restnutzungsdauer bei Kernsanierung Stufe 2 .....	128
Tabelle 60: Auswirkung des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert .....	129
Tabelle 61: Auswirkung der Restnutzungsdauer auf den Ertragswert .....	130
Tabelle 62: Beispiel Discounted-Cash-Flow-Verfahren.....	136
Tabelle 63: Berechnung des Residuums .....	142
Tabelle 64: Berechnung des Residuums anhand der Auswirkung.....	142
Tabelle 65: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren für maximalen Betrag des Grundstückankaufs.....	146
Tabelle 66: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren für maximalen Betrag des Grundstückankaufs Barwertmethode .....	147

Tabelle 67: Gegenüberstellung der Bewertungsverfahren ..... 150

Tabelle 68: Nutzwertanalyse ..... 152

Tabelle 69: Richtwerte in €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche getrennt nach Bundesländern . 161

Tabelle 70: Mietrechtliche Normwohnung ..... 163

Tabelle 71: Berechnungsschema für den Richtwertmietzins ..... 165

Tabelle 72: Zu- und Abschläge bei der Stockwerkslage ..... 166

Tabelle 73: Zu- und Abschläge innerhalb des Stockwerks ..... 167

Tabelle 74: Zu- und Abschläge für die Ausstattung der Wohnung ..... 168

Tabelle 75: Zu- und Abschläge bei der Grundrissgestaltung der Wohnung (Teil 1)  
..... 168

Tabelle 76: Zu- und Abschläge bei der Grundrissgestaltung der Wohnung (Teil 2)  
..... 169

Tabelle 77: Zu- und Abschläge bei der Grundrisslösung ..... 169

Tabelle 78: Grundkostenanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche getrennt nach  
Bundesländern ..... 171

Tabelle 79: Beispiel zur Ermittlung des Richtwertmietzinses ..... 172

Tabelle 80: Kategoriebeträge in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich ..... 177

Tabelle 81: Unterschiede der Fassungen des WWG ..... 189

Tabelle 82: Mietzinsbildung im Falle des WFG 1954 und WFG 1984 ..... 193

Tabelle 83: Mietzinsbildung im Falle des WFG 1968 ..... 194

Tabelle 84: Sterbetafel 2010/2012 für Österreich ..... 221

Tabelle 85: Erhaltungszustände nach ihrer Ausprägung ..... 244

Tabelle 86: Instandhaltungssatz nach Kranewitter ..... 253

Tabelle 87: Instandhaltungskosten in % der gewöhnlichen Herstellungskosten  
nach Malloth/Stocker ..... 254

Tabelle 88: Erhaltungskosten in % der Neubaukosten nach Potyka/Zabrana ... 254

Tabelle 89: Erhaltungskosten in % der Neubaukosten nach Bauschadensbericht  
WKO und IBF ..... 255

Tabelle 90: Erhaltungskosten in % der Herstellkosten für Wohngebäude mit GND =  
100 Jahre ..... 255

Tabelle 91: Beispielsangabe Term and Reversion Methode ..... 263

Tabelle 92: Berechnung Term ..... 264

Tabelle 93: Berechnung Reversion ..... 265

Tabelle 94: Berechnung Ertragswert zu Reversion and Term Methode ..... 266

Tabelle 95: Angabe Beispiel Hardcore und Top-Slice Methode ..... 267

Tabelle 96: Berechnung Hard Core ..... 268

Tabelle 97: Berechnung Top-Slice ..... 268

Tabelle 98: Berechnung Ertragswert zu Hardcore und Top-Slice Methode ..... 269

Tabelle 99: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018 ..... 270

Tabelle 100: Liegenschaftszinssatz bei österreichischen Gründerzeithäusern .. 272

Tabelle 101: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren basierend auf  
Verkaufspreisen (Teil 1) ..... 278

Tabelle 102: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen (Teil 2) .....	278
Tabelle 103: Datenerhebung nicht umlegbare Verwaltungskosten .....	281
Tabelle 104: Mietausfallwagnis Wohnobjekte bei österreichischen Mietzinshäusern in % des Rohertrages .....	282
Tabelle 105: Instandhaltungskosten der 48 Wiener Gründerzeithäuser .....	284
Tabelle 106: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Jahresroherträge Teil 1) .....	286
Tabelle 107: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Sachwert des Gebäudes) .....	287
Tabelle 108: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Jahresroherträge Teil 2) .....	288
Tabelle 109: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Bewirtschaftungskosten) .....	288
Tabelle 110: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Reinerträge) .....	289
Tabelle 111: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Ertragswert) .....	290
Tabelle 112: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Instandhaltungskosten hergeleitet mithilfe der Jahresroherträge) .....	291
Tabelle 113: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Instandhaltungskosten hergeleitet mithilfe des absoluten Betrages bezogen auf die Nutzfläche) .....	292
Tabelle 114: Einschätzung der Nutzungsfaktoren .....	294
Tabelle 115: Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren .....	295
Tabelle 116: Beispiel zum NF-Verfahren .....	296
Tabelle 117: Ermittlung des Bodenwertes des Gründerzeithauses .....	299
Tabelle 118: Bauwert Praxisbeispiel Gründerzeithaus .....	300
Tabelle 119: Bauzeitwert des Souterrains-4.OG eines Praxisbeispiels von einem Gründerzeithaus .....	301
Tabelle 120: Zustandswertminderung nach Heideck .....	302
Tabelle 121: Bauzeitwert des Dachgeschoßausbaus eines Praxisbeispiels von einem Gründerzeithaus .....	302
Tabelle 122: Berechnung Sachwert der Liegenschaft des Praxisbeispiels .....	303
Tabelle 123: Berechnung des Jahresreinertrages des Gründerzeithauses .....	303
Tabelle 124: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018 .....	304
Tabelle 125: Berechnung des Reinertrags der baulichen Anlagen des Gründerzeithauses .....	305
Tabelle 126: Berechnung des Gebäudeertragswertes des Gründerzeithauses .....	306
Tabelle 127: Ertragswert der Liegenschaft des Praxisbeispiels .....	306
Tabelle 128: Unterschiede des Ertragswertes in St. Leonhard bzw. Gries .....	310
Tabelle 129: Unterschiede des Ertragswertes in Neubau bzw. Favoriten .....	311

## Abkürzungsverzeichnis

<b>A</b>	Gebäudealter
<b>ABGB</b>	Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Abs</b>	Absatz
<b>BAR</b>	Bruttoanfangsrendite
<b>B<sub>b</sub></b>	Barwert der Belastung
<b>BGF</b>	Bruttogrundfläche
<b>BG<sub>alt</sub></b>	Bezugsgröße im ursprünglichen Baujahr
<b>BG<sub>neu</sub></b>	Bezugsgröße zum Zeitpunkt der Erweiterung der baulichen Anlagen
<b>BJ<sub>F</sub></b>	fiktives Baujahr
<b>BJ<sub>alt</sub></b>	ursprüngliches Baujahr
<b>BJ<sub>neu</sub></b>	Baujahr der Erweiterung der baulichen Anlagen
<b>B<sub>r</sub></b>	Barwert des Rechts
<b>BRI</b>	Bruttorauminhalt
<b>BW</b>	Bodenwert
<b>BW<sub>n</sub></b>	neutraler (fensterfreier) Bodenwert
<b>DCF</b>	Discounted-Cash-Flow-Verfahren
<b>DF</b>	Diskontierungsfaktor
<b>DG</b>	Dachgeschoß
<b>DMSG</b>	Denkmalschutzgesetz
<b>E</b>	Erlös
<b>EW</b>	Ertragswert
<b>GDV</b>	Gross Development Value (fiktiver Veräußerungserlös)
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>gem.</b>	gemäß
<b>Glg</b>	Gleichung
<b>GND</b>	Gesamtnutzungsdauer
<b>HV</b>	Hausverwaltung
<b>JRE</b>	Jahresrohertrag
<b>K</b>	Kosten
<b>KP</b>	Kaufpreis
<b>LBG</b>	Liegenschaftsbewertungsgesetz
<b>MRG</b>	Mietrechtsgesetz
<b>MV</b>	Mietverhältnis
<b>n</b>	Restnutzungsdauer
<b>NF</b>	Nutzungsfaktor
<b>NF<sub>1</sub></b>	mögliche Nutzfläche
<b>NF<sub>2</sub></b>	verminderte Nutzfläche
<b>NF<sub>3</sub></b>	vergrößerte Nutzfläche

<b>NFF</b>	Nutzflächenfaktor
<b>NFL</b>	Nutzfläche
<b>ÖNORM</b>	österreichische Norm
<b>p</b>	Liegenschaftszinssatz
<b>p.a.</b>	pro Jahr
<b>pE</b>	prozentuelle Abweichung des Erlöses
<b>p.m.</b>	pro Monat
<b>pRE</b>	prozentuelle Abweichung des Residuums
<b>q</b>	Liegenschaftszinssatz $(1+p/100)$
<b>RBG</b>	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz
<b>RichtWG</b>	Richtwertgesetz
<b>RE</b>	Liegenschaftsreinertrag
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>TG</b>	Tiefgarage
<b>W</b>	Wertminderung
<b>WFG</b>	Wohnbauförderungsgesetz
<b>WM<sub>Ges</sub></b>	gesamte Wertminderung
<b>WM<sub>H</sub></b>	Wertminderung nach Heideck
<b>WM<sub>L</sub></b>	lineare Wertminderung
<b>WWG</b>	Wohnbau-Wiederaufbau-Gesetz
<b>UNESCO</b>	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
<b>V</b>	Vervielfältiger
<b>Z</b>	Ziffer
<b>§</b>	Paragraph

## 1 Einleitung

Liegenschaftsbewertungen stellen wesentliche Entscheidungshilfen dar, welche in der immer größer werdenden Immobilienwelt mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

Sie werden einerseits von Banken und Kreditinstituten angewendet, um Hypotheken einzutragen oder Beleihungswerte festzustellen und andererseits auch bei Verlassenschaftsverfahren, Exekutionsverfahren oder bei der Ermittlung von Kaufpreisen bestimmter Grundstücke.

Gutachter und Sachverständige, welche Immobilien bewerten, müssen ein sehr gutes Gefühl für die aktuellen Marktverhältnisse haben, da sich der Immobilienmarkt stetig verändert und Wandlungen unterworfen ist. Weiters benötigen sie ein hohes Maß an Professionalität, Zuverlässigkeit und Fachwissen, um jede Immobilie für sich als Unikat zielgerecht und plausibel bewerten zu können.

### 1.1. Thema der Arbeit

Die gegenständliche Arbeit befasst sich mit der Liegenschaftsbewertung eines speziellen Immobilientypus - des Zinshauses. Konkreter noch mit Gründerzeitzinshäusern, welche im Zeitraum zwischen 1840 und 1918 errichtet wurden.

Im Zuge dieser Diplomarbeit soll auf die Schwierigkeiten und Besonderheiten bei der Bewertung solcher Immobilien eingegangen werden.

Zinshäuser zur Gründerzeit zeichnen sich durch ihre blockartige Bebauung, die hohen Raumhöhen und die repräsentativen Fassaden aus. Ein weiteres Attribut solcher alten Zinshäuser ist, dass man die verschiedensten Mietzinsarten darin findet. Angefangen von den sogenannten Friedenskronen (Altmietzinse), über Kategoriemietzinse bis hin zu den heute gebräuchlichen Richtwertmietzinsen. Die Problematik bei der Bewertung ist hier, die Erträge über die Restnutzungsdauer korrekt in Ansatz zu bringen, um auf eine plausible Bewertung zu kommen.

Um die Liegenschaftsbewertung überhaupt durchführen zu können, benötigt es gewisse Werkzeuge, oder besser gesagt, Bewertungsverfahren, um solche Immobilien überhaupt bewerten zu können. Hierzu gibt es das seit 1992 gültige Liegenschaftsbewertungsgesetz<sup>1</sup>, welches eine grobe Anleitung zur Bewertung von Immobilien darstellt.

---

<sup>1</sup> Vgl.: LBG.

Weiters liegt auch eine technische Norm, die sogenannte ÖNORM B 1802<sup>2</sup>, vor, welche ebenfalls für die Bewertung von Immobilien verfasst wurde und einen groben Leitfaden dazu enthält.

## 1.2. Motivation der Arbeit

Zinshäuser sind sehr gefragte und beliebte Anlageobjekte. Der Hauptgrund besteht darin, dass man sein Geld in eine dingliche Sache verknüpft mit laufenden Erträgen veranlagt.

Obwohl die Renditen bei solchen Immobilien recht gering sind, stellt das Zinshaus eine Vielfalt anderer Gründe zum Erwerb dar. Geschätzt werden beispielsweise die großzügigen Grundrisse, die repräsentativen hohen Räume, die beeindruckenden Foyers und Fassaden sowie die Eichenparkettböden. Das Zinshaus als historisches Kulturgut, das seine eigene Geschichte erzählen kann, wird auch wegen seines Charmes und der Nachhaltigkeit bei vielen Investoren geschätzt.

Des Weiteren besteht bei dem Immobilientypus des Zinshauses ein beträchtliches Entwicklungspotential. Solche Wertsteigerungen können durch folgende Aspekte realisiert werden:

- Freierwerb von Wohnungen durch Veränderung der Lebenssituation der Mieter
- Freierwerb von Wohnungen durch Tod von Altmietern
- Freierwerb von Wohnungen durch Ausmietung
- Eintrittsrechte mit Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Dachgeschoßausbaumöglichkeiten
- Wohnungsteilung
- Möglichkeit des Abverkaufs im Wohnungseigentum

All diese Gesichtspunkte haben das Ziel, eine Erhöhung der Mieten zu erzielen und somit die Renditen zu steigern, welche aufgrund der recht komplizierten Mietrechtsthematik kein leichtes Unterfangen ist.

In der gegenständlichen Masterarbeit wird versucht, auf all die Besonderheiten bei der Bewertung von Gründerzeithäusern einzugehen und vor allem die Schwierigkeiten und Probleme, die dabei entstehen, aufzuzeigen.

---

<sup>2</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802.

### 1.3. Stand der Forschung

Die Liegenschaftsbewertung ist eine sehr filigrane und komplexe Wissenschaft. Jede Immobilie ist ein Unikat und muss deshalb genau analysiert und betrachtet werden, um auf einen genauen Verkehrswert zu gelangen.

Es gibt zwei Gesetze bzw. Normen, die eine gewisse Grundlage zur Bewertung darstellen. Dies ist einerseits das LBG und andererseits die ÖNORM B 1802. Diese beiden ausgearbeiteten Grundlagen stellen jedoch nur grobe Anhaltspunkte zur Bewertung dar und kein einheitliches Schema, welches ganz einfach heruntergerechnet werden kann.

Viele Werte bzw. Ansätze in Liegenschaftsbewertungen sind vom jeweiligen Sachverständigen bzw. Gutachter nach seinen Erfahrungen zu machen. Je mehr Erfahrung ein Gutachter auf seinem Gebiet hat, desto mehr Werte und bessere Ansätze werden ihm bei der Bewertung zur Verfügung stehen.

Natürlich gibt es auch bereits einiges an Literatur zu diesem Thema, an welche man sich auch anhalten bzw. richten kann. Jedoch muss jeder Gutachter für sich selbst abschätzen und abwägen, welcher der beste Ansatz für die jeweilige Immobilie ist.

### 1.4. Aufbau der Arbeit

Die gegenständliche Masterarbeit ist prinzipiell in einen theoretischen und in einen empirischen Teil untergliedert.

Zuerst wird ein Überblick über die Gründerzeit in Graz sowie über die Besonderheit der Architektur dieser Bauten gegeben.

Danach werden ganz allgemein die verschiedenen Bewertungsverfahren beschrieben und die Anwendbarkeit auf Zinshäuser untersucht.

Im darauffolgenden Kapitel wird auf das Thema der Mieten und der Besonderheiten des Mietrechtsgesetzes in Bezug auf Gründerzeithäusern eingegangen. In diesem Kapitel ist auch bereits ein Teil der empirischen Untersuchung enthalten. Es wurde ein Vergleich von Gründerzeithäusern in Wien und Graz in Bezug auf die Kenngrößen Mietzinstyp, Nutzungsart sowie Ausstattungskategorie gemacht und diese miteinander verglichen.

Zum Schluss wurde mit Hilfe einer Online-Umfrage, welche an Experten des Faches ausgesendet wurde, versucht, die Ansätze und Vorgehensweisen bei der Bewertung von Gründerzeitzinshäusern abzufragen und mit der Literatur in Kontext zu bringen.

## 2 Die Gründerzeit

Als Gründerzeit wird jener Zeitraum zwischen 1840 und 1918 bezeichnet, der durch die Industrialisierung einen starken wirtschaftlichen Aufschwung in Mitteleuropa erlebte und eine kurzfristige Gründerkrise im Jahre 1873 durch einen Börsenkrach einläutete.<sup>3 4</sup>

Durch die Industrialisierung entstand eine Bevölkerungsexplosion durch eine umfangreiche Landflucht in die Großstädte. Um diesem Herr zu werden, wurden sogenannte Gründerzeithäuser bzw. Zinshäuser errichtet.<sup>5 6</sup>

Dabei wurde die Gründerzeit unterteilt in:<sup>7</sup>

- Frühgründerzeit (ca. 1840 – 1870)
- Hochgründerzeit (ca. 1870 – 1890)
- Spätgründerzeit (ca. 1890 – 1918)

Die Frühgründerzeit zeichnet sich durch die Ablösung von langrechteckigen Parzellen zu eher quadratischen Parzellen aus. Weiters sind die Bauhöhen der Gründerzeithäuser gering. Durch die Bevölkerungsexplosion entstanden in den Vorstädten Massenzinshäuser.<sup>8 9</sup>

Die Hochgründerzeit wurde von zwei wesentlichen Faktoren beeinflusst. Einerseits von der repräsentativen Fassadengestaltung und andererseits von der möglichst maximalen Ausnutzung der teuren Bauplätze.<sup>10 11</sup>

Bei der Spätgründerzeit war vorrangig die maximale ausnutzbare Flächenausnutzung des Grundstückes im Vordergrund, wobei die Stadt Graz im Gegensatz zu Wien eine andere Philosophie anstrebte, die nachfolgend beschrieben wird.<sup>12 13</sup>

<sup>3</sup> Vgl. KRAMER-DRAUBERG, B.; BOUVIER, F.: Das Herz-Jesu-Viertel in Graz.S. 4.

<sup>4</sup> Geschichte Österreich: Der Crash der Finanzmärkte nach der Gründerzeit.<https://www.geschichte-oesterreich.com/ereignisse/1873/gruenderkrach.html>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

<sup>5</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 7.

<sup>6</sup> ABRIHAN, C.: Wien Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. In: *Stadt Wien*.S. 8.

<sup>7</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 7.

<sup>8</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 9.

<sup>9</sup> ABRIHAN, C.: Wien Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. In: *Stadt Wien*.S. 11–12.

<sup>10</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 9.

<sup>11</sup> ABRIHAN, C.: Wien Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. In: *Stadt Wien*.S. 17.

<sup>12</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 11.

<sup>13</sup> ABRIHAN, C.: Wien Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. In: *Stadt Wien*.S. 22.

## 2.1 Geschichte der Gründerzeithäuser in Graz

Einen wesentlichen Faktor für die aufblühende Wirtschaft in dieser Zeit stellt der Bau eines breiten Eisenbahnnetzes dar. Zusammen mit verbesserten Technologien und neuen Produkten führte dies zu einer Hochkonjunktur, die einen vermehrten Wohnraumbedarf mit sich brachte. Dies führte in weiterer Folge zur Errichtung von Wohnhäusern sowie von Bildungs- und Kulturbauten.<sup>14 15</sup>

Dabei kam es dazu, dass sowohl in Graz sowie auch in Wien die Bevölkerungszahl von 1840 – 1918 um das Drei- bis Vierfache anstieg. Die dafür errichteten Gründerzeithäuser waren meist straßenseitig angeordnet. Das äußere Erscheinungsbild ähnelte der Stadtpalais des Adels, wobei es sich innen zumeist nur um Kleinwohnungen handelte.<sup>16</sup>

Betrachtet man die Geschichte und die Entstehung der Stadt Graz wird ersichtlich, dass die Schleifung der Fortifikationsanlagen ab 1809 endgültig den Grundstein für das rasante Wachstum der Stadt Graz mit sich brachte. Gebiete, welche in früheren Jahren ausschließlich der Verteidigung der Stadt dienten, konnten nun auch städtebaulich erschlossen werden und dadurch konnte eine direkte Anknüpfung an die Altstadt hergestellt werden. Da es, wie auch in den meisten anderen Städten zu dieser Zeit, kein öffentliches Bauwesen gab, wurden die Baukosten sowie das Baugeschehen selbst vom Bürgertum getragen.<sup>17</sup>

Anfänglich verlief die Stadtextension recht ideenlos, da der Expansionsdruck aufgrund fehlender großer Industriebetriebe und aufgrund der historisch bedingten Randlage nicht so groß war wie in anderen Städten. Nichtsdestotrotz zog Graz Zuwanderer aus allen Gebieten an, vor allem beliebt war sie bei ehemaligen Beamten und Offizieren, welche Graz als eine Art Rückzugsort im Ruhestand betrachteten.<sup>18</sup>

Bald entwickelte sich in Graz auch eine klare Trennung der bevorzugten Wohngegenden. Östlich der Innenstadt, am Glacis und in den Bezirken Geidorf und St. Leonhard lagen die bevorzugten Wohngegenden der reichen Bürgerschaft, während die Gebiete rund um den Hauptbahnhof vorrangig als Industriegebiet sowie als Wohngebiet des arbeitenden Bürgertums dienten.<sup>19</sup>

Fortifikationsanlage:  
Ein Bauwerk zum Schutz  
eines Ortes.

<sup>14</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten.S. 4.

<sup>15</sup> Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914.S. 7.

<sup>16</sup> Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914.S. 7.

<sup>17</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 79.

<sup>18</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.

<sup>19</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.S. 80.

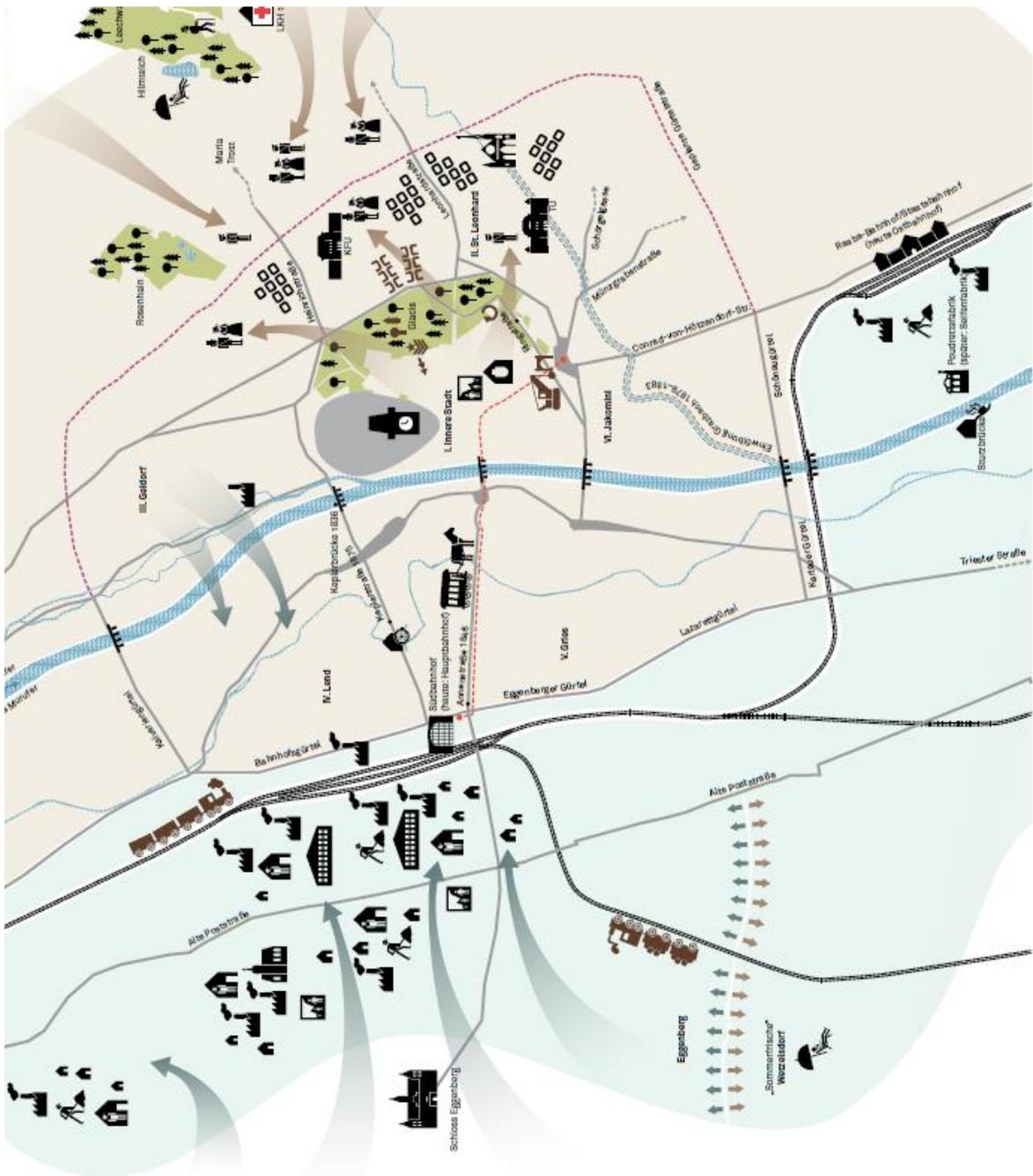


Bild 2-1: Trennung der Wohngegenden in Graz zur Gründerzeit<sup>20</sup>

- Großteils bürgerliches Wohnen, Erholungs- und Bildungsfunktion
- Reserviert für Industrie und Gewerbe, Hauptwohngebiete für Arbeiter/-innen und von der Stadtplanung bereits 1892 festgeschrieben

<sup>20</sup> Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914. S. 4.

Die erste geschlossene Blockrandbebauung erfolgte 1842/43 von Georg Lindner und Georg Hauberisser mit dem Namen Palais Kees. Ursprünglich war es ein Wohngebäude, danach Militärkommando und heutzutage ist das an der Ecke Glacisstraße und Elisabethstraße gelegene Gebäude ein Studentenwohnheim, welches als Vorreiter für den klassischen Stadterweiterungstypus des mehrgeschossigen Zinshauses angesehen werden kann.<sup>21</sup>



Bild 2-2: Palais Kees<sup>22</sup>

In weiterer Folge gab es eine Anzahl an Gesetzen und Verordnungen, welche die Expansion der Stadt regeln sollte. So etwa das Baugesetz von 1867 und die neue Gemeindeordnung von 1869, welche den Weg zur Großstadt ebneten. So wurden neu angelegte Straßenzüge möglichst geradlinig angelegt, welche eine gewisse Breite zum Umkehren aufwiesen. Zudem wurde festgelegt, dass Gehsteige entlang der Häuser ausgeführt werden müssen.<sup>23 24</sup>

Eine soziale Durchmischung war in diesen Gründerzeithäusern damals nur in geringem Ausmaß vorhanden. Die Besitzer der Häuser, welche meistens auch selbst in diesen lebten, suchten sich geeignete Mieter aus,

<sup>21</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 80.

<sup>22</sup> ÖJAB: ÖJAB-Haus Graz.<http://www.oejab.at/graz>. Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

<sup>23</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 80.

<sup>24</sup> Vgl. KRAMER-DRAUBERG, B.; BOUVIER, F.: Das Herz-Jesu-Viertel in Graz.S. 4.

um so ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl und eine gewisse Identifikation mit dem Wohnumfeld herzustellen.<sup>25</sup>

In Graz war bis zur Bauordnung von 1867 eine rechtliche Mindestanforderung, dass eine Kleinwohnung immer aus mindestens zwei Räumen bestand. Erst danach waren auch Einzimmerwohnungen erlaubt.<sup>26</sup>

Laut der 1881 beschlossenen Bauvorschrift war es keine Notwendigkeit, dass eigene Sanitärräume in Kleinwohnungen angeordnet werden mussten. Daher waren Gemeinschaftstoiletten am Gang oder im Stiegenhaus die Regel.<sup>27</sup>

Ein wesentliches Charakteristikum von Gründerzeithäusern ist die Blockrandbebauung. Sie ähneln den Blöcken von den Gründerzeitvierteln in Wien oder Berlin sehr, jedoch haben sie einen wesentlichen Unterschied. Die Blöcke in Grazer Gründerzeithäusern trennen die Straße von begrünten Innenhöfen, welche in Wien oder Berlin wegen der höheren Bebauungsdichte kaum vorhanden sind. Diese großflächig angelegten Gärten sind ein Relikt aus dem Biedermeier, wo Wohnen und ein dazugehöriger Garten immer wichtiger wurden und das aufstrebende Bürgertum diesen Boden freudig annahm.<sup>28</sup>

Blockrandbebauung:  
Gebäude werden in geschlossener Bauweise, also angrenzend, errichtet.

Biedermeier:  
Deutsche Kunst- und Kulturepoche zwischen 1825-1848.



**Bild 2-3: Blockrandbebauung Graz<sup>29</sup>**

<sup>25</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 81.

<sup>26</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.S. 83.

<sup>27</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.

<sup>28</sup> Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914.S. 7.

<sup>29</sup> ULBL-TASCHNER, E.: „Innenhöfe in Jakomini“. <http://www.gat.st/news/grazer-innenhoefe-beleben-0>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

Der Grund dafür liegt daran, dass in Wien häufig Finanziere oder Unternehmen die Objekte errichteten. Hingegen wohnten in Graz die Eigentümer meist selbst in ihren Gebäuden. Dadurch versuchten sie das biedermeierliche Konzept des begrünten Innenhofs zu erhalten. Auch die Bauhöhen waren in Graz niedriger. Dabei wurden sogar oft die maximalen Bauhöhen nicht ausgenutzt und darum ist auch heute Wien dreimal so dicht besiedelt wie Graz.<sup>30</sup>

Bild 2-4: Orthofoto Graz<sup>31</sup>Bild 2-5: Orthofoto Wien<sup>32</sup>

Bedingt durch die industrielle Revolution stieg die Einwohnerzahl in Österreich rapide an. Wie in Abbildung 2-6 ersichtlich, stieg die Anzahl der Bewohner Österreichs von rund 4 Mio. auf knapp 7 Mio. Einwohner in wenigen Jahrzehnten an.

<sup>30</sup> Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914.S. 7.

<sup>31</sup> Stadtvermessungsamt Graz: Graz: Innenstadt, Murvorstadt und Neustadt.[https://www.google.at/search?biw=1745&bih=875&tbn=isch&sa=1&ei=loesW8P7KJLMwQLk85\\_oBw&q=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&oeq=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&gs\\_l=img.3...421394.427802.0.428087.34.31.0.3.3.0.84.1928.31.31.0...0...1c.1.64.img.0.13.668...0j0i67k1j0i24k1.0.eLZMQeN3Rwo#imgdii=gJ9ZMepY0sngPM;&imgcr=295w2TJK\\_FdcM](https://www.google.at/search?biw=1745&bih=875&tbn=isch&sa=1&ei=loesW8P7KJLMwQLk85_oBw&q=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&oeq=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&gs_l=img.3...421394.427802.0.428087.34.31.0.3.3.0.84.1928.31.31.0...0...1c.1.64.img.0.13.668...0j0i67k1j0i24k1.0.eLZMQeN3Rwo#imgdii=gJ9ZMepY0sngPM;&imgcr=295w2TJK_FdcM): Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

<sup>32</sup> Stadt Wien: Fussgängerzone Wien City.[https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/html/show\\_ergebnis\\_js.asp?AUS\\_ID=2216&Q\\_A\\_TYP=1&Q\\_A\\_STA\\_NDORT=&Q\\_A\\_QUEYSTR=&Q\\_A\\_ART=0&Q\\_A\\_VERFAHREN=0&Q\\_A\\_VON=&Q\\_A\\_BIS=&Q\\_A\\_LAUFEND=0](https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/html/show_ergebnis_js.asp?AUS_ID=2216&Q_A_TYP=1&Q_A_STA_NDORT=&Q_A_QUEYSTR=&Q_A_ART=0&Q_A_VERFAHREN=0&Q_A_VON=&Q_A_BIS=&Q_A_LAUFEND=0): Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

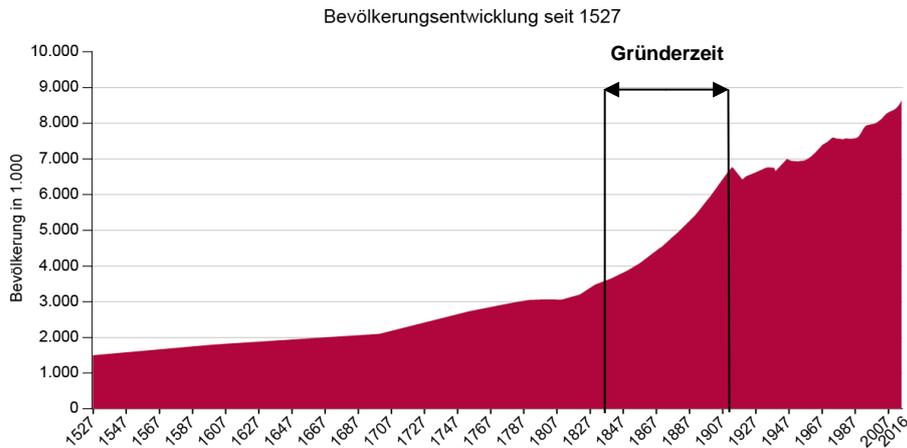


Bild 2-6: Bevölkerungsentwicklung Österreich<sup>33</sup>

Ein wesentliches Kriterium für den schnellen Bevölkerungszustrom nach Österreich war der Zuzug vieler Menschen in die Ballungszentren wie Wien oder Graz, wo man sich bessere Beschäftigungsmöglichkeiten als am Land erhoffte.<sup>34</sup>

Diese Immigration in die Großstädte wird auch sehr gut in Abbildung 2-7 ersichtlich. Die Einwohnerzahl der Stadt Graz hat sich in den Jahren der Gründerzeit von 1840-1918 von rund 50.000 auf mehr als 150.000 Einwohner verdreifacht.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Statistik Austria: Bevölkerungsentwicklung Österreich. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand\\_und\\_veraenderung/bevoelkerung\\_im\\_jahresdurchschnitt/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahresdurchschnitt/index.html). Datum des Zugriffs: 21.03.2018.

<sup>34</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten. S. 5.

<sup>35</sup> Magistrat Graz: Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Graz. [https://i.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww1.graz.at%2Fstatistik%2Fjahrenbuecher%2FJB1999%2FJB1999\\_03\\_Bev%C3%B6lkerungsstand.pdf&h=ATPF84bOCUhtU2LYIRkOs2xSjW3RNYxZonEIUq3eAEZDYbCTTsyfenlg6jUgbE1XvJEQBVU\\_35iOJDUFJa3i5diEk5EbHctpzUcuvCtsxl-y\\_JIGNuhsSQ](https://i.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww1.graz.at%2Fstatistik%2Fjahrenbuecher%2FJB1999%2FJB1999_03_Bev%C3%B6lkerungsstand.pdf&h=ATPF84bOCUhtU2LYIRkOs2xSjW3RNYxZonEIUq3eAEZDYbCTTsyfenlg6jUgbE1XvJEQBVU_35iOJDUFJa3i5diEk5EbHctpzUcuvCtsxl-y_JIGNuhsSQ). Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

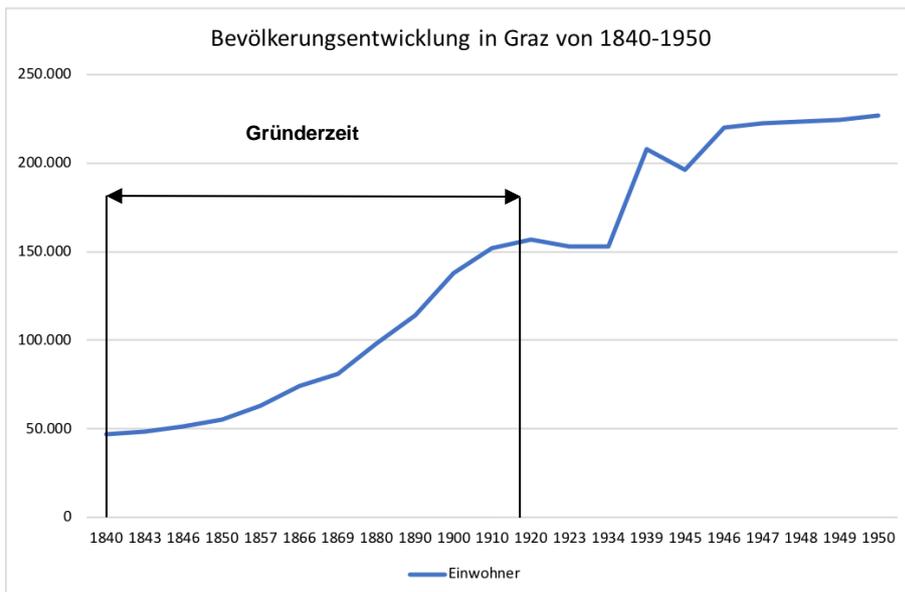


Bild 2-7: Bevölkerungsentwicklung Graz

Weiters lässt sich feststellen, dass in dieser Zeit ein grundlegender Wandel der Art des Wohnens entsteht. War es bislang in ländlichen wie auch in städtischen Gebieten üblich ein Wohnhaus samt Grund und Boden zu besitzen, konnte sich die zuziehende Bevölkerung nur in den wenigsten Fällen ein Haus in den Großstädten leisten und so wurde das bürgerliche Mietszinshaus zur vorherrschenden Immobilie der damaligen Zeit.<sup>36</sup>

Heutzutage wird der reichliche Bestand an Gründerzeithäusern durch das Grazer Altstadterhaltungsgesetz<sup>37</sup> von 2008 geschützt:

*„Die Ziele dieses Gesetzes sind die Erhaltung der Altstadt von Graz in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie die Aktivierung ihrer vielfältigen urbanen Funktion. Diesen Zielen kommt ein vorrangiges öffentliches Interesse zu. Dieses Gesetz soll überdies einen Beitrag zur Erhaltung der Altstadt von Graz als UNESCO-Weltkulturerbe leisten.“<sup>38</sup>*

<sup>36</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 32.

<sup>37</sup> Vgl.: Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

<sup>38</sup> Vgl.: Grazer Altstadterhaltungsgesetz.§ 1 (1).

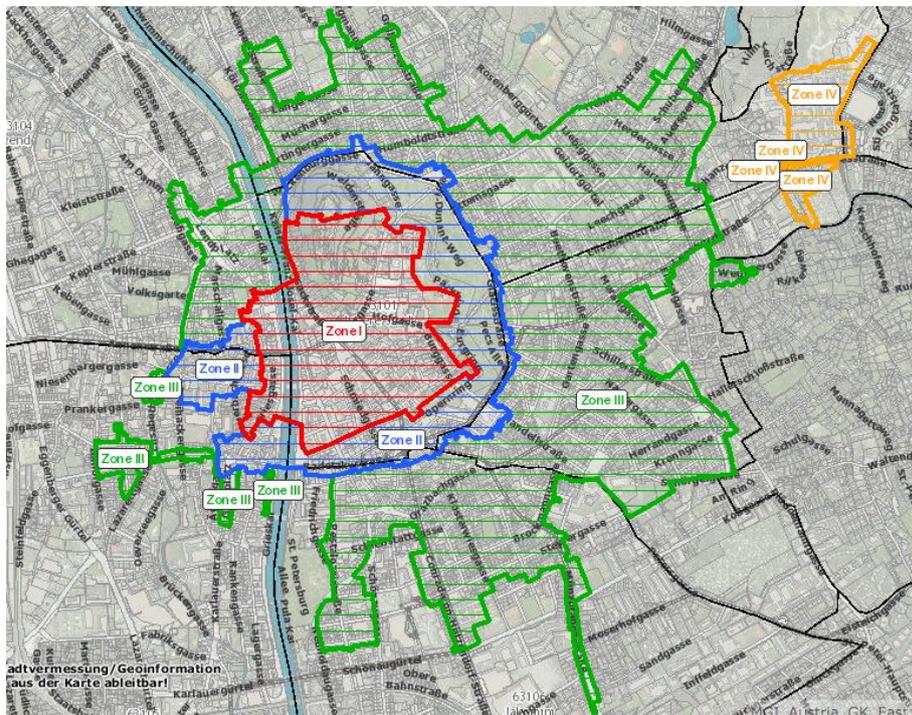


Bild 2-8: Schutzzonen Stadt Graz<sup>39</sup>

In Abbildung 2-8 sind die verschiedenen Schutzzonen der Stadt Graz ersichtlich. Die Schutzzone 1 beschreibt die historische Kernstadt, Schutzzone 2 beschreibt den Bereich der vorgründerzeitlichen Stadterweiterung. Zone 3, welche in der Abbildung mit Grün umrandet ist, stellt den breiten Stadtbereich der gründerzeitlichen Bauten auf beiden Murseiten dar. Schutzzone 4 bezeichnet die historischen Vororte der Stadt Graz.<sup>40</sup>

Schutzzonen:

Die Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz dienen der Erhaltung jener Stadtteile von Graz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind.

## 2.2 Typen von Gründerzeitbauwerken

Im Zuge der Gründerzeit kam es dazu, dass so viele Stadtbewohner wie noch nie ohne eigenen Grundbesitz lebten. Durch die Einführung neuer Eigentumsgesetze wurde Grund und Boden zu einer verfügbaren Ware am freien Markt. Des Weiteren kam es zu einer Begünstigung im Steuer- und Kreditrecht und gewerberechtlichen Änderungen in Bezug auf die Baubranche, sodass immer mehr Menschen in wachsende Stadtquartiere investierten.<sup>41</sup>

<sup>39</sup> Schutzzonen Stadt Graz. <https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=schutzzonen&client=core>. Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

<sup>40</sup> Das Land Steiermark: Schutzzonen. <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465760/129384813>. Datum des Zugriffs: 21.03.2018.

<sup>41</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 32.

Primär finanzierten Investoren sowie Spekulanten größere Projekte, aber durch das neue Landrecht wurden auch einfache Bürger zu Hauseigentümer. Diese Art diente in damaliger Zeit, wie wir sie heute noch kennen, als Altersversorgung.<sup>42</sup>

Dabei wurden innerstädtisch zwei Arten von Haustypen errichtet, einerseits das bürgerliche Mietshaus und andererseits das Innenstadtpalais. Das Mietshaus diente primär zur Vermietung und daher in weiterer Folge zu Erträgen beim Hauseigentümer. Das Innenstadtpalais wurde dagegen vom Hauseigentümer meistens in der Beletage selbst bewohnt und die weiteren Wohnungen wiederum vermietet.<sup>43</sup>

Die Differenzierung der beiden Haustypen erkannte man lediglich im Inneren des Gebäudes. Die Fassadengestaltung war unabhängig vom Haustypus gleich. Der Unterschied bestand in den Wohnungsgrößen, Belichtung sowie sanitären bzw. technischen Ausstattungen.<sup>44</sup>

Das Hauptaugenmerk wurde auf die Errichtung sogenannter „bürgerlicher Mietshäuser“ gelegt, diese sollten als verzinsungsfähige Kapitalanlage dienen. Das bürgerliche Mietshaus wurde als massentaugliches Objekt gebaut, sodass auf individuelle Wünsche nicht Rücksicht genommen wurde.<sup>45</sup>

Im Bereich der Vorstädte waren die Wohnungen meist direkt an das Stiegenhaus angeschlossen. Daher waren pro Etage nur wenige Wohnungen untergebracht. Diese Gebäude wurden in der Spätgründerzeit auch zumeist mit einem Lift oder Sanitäräumen in den Wohnungen ausgestattet.<sup>46</sup>

Durch die standardisierten Bauweisen und Katalogtypen konnte der dringende Bedarf an Wohnungen schneller gedeckt werden. Die wichtigste Eigenschaft in Bezug auf die Errichtung der Mietshäuser war die Absatzfähigkeit.<sup>47</sup>

### 2.3 Baustil von Gründerzeithäusern

Der repräsentative Baustil von Gründerzeithäusern ist ein wesentliches Merkmal für die Erhaltung dieser Gebäude. Besonders der Baustil „weckt“ bei den Investoren sowie auch bei Privaten einen Anreiz zum Erhalt bzw. Kauf eines solchen Objektes.

<sup>42</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. a. a. O.

<sup>43</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.S. 50.

<sup>44</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 11.

<sup>45</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 32.

<sup>46</sup> OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.S. 11.

<sup>47</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 32.

Solche Gebäude zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:<sup>48</sup>

- Gerade Baufluchten
- Blockstruktur
- Betonung der Blockecken durch Abschrägungen oder Erker
- Unterschiedliche Straßenprofile zum Teil mit Alleepflanzen oder mit Vorgärten
- Unterbrechung der Blockstruktur durch freistehende Monumentalbauten, wie z.B. Kirchen
- Geschoßanzahl variiert zwischen drei und fünf
- Gebäudehöhen bis 25 m
- Sehr große Geschoßhöhen bis zu 4 m
- Hochliegendes Parterre
- Stiegenhäuser meist hofseitig ausgerichtet
- Wenig Dachaufbauten, meist mit Kniestock und Attika an der Straßenseite
- Symmetrische und sehr tiefe Fassadengliederung

Besonders die großen Raumhöhen sorgen für ein gutes Raumgefühl und haben gegenüber Neubauten daher einen wesentlichen Vorteil.

Die heutigen Planungsprinzipien, wie die gleichmäßige Besonnung und Ausrichtung der Fenster spielten in der Gründerzeit eine untergeordnete bzw. gar keine Rolle. Die Zuteilung der Räume wurde nach der Straße bzw. Hofseite vorgenommen. An der zugewandten Straßenseite befanden sich die größeren bzw. repräsentativeren Räume. An der Hofseite hingegen kleinere Räume wie Kabinette, Küchen und Sanitärräume.<sup>49</sup>

Stiegenhäuser wurden zentral und an der Hofseite situiert. Auch Balkone wurden meist an der straßenabgewandten Seite errichtet. Bezüglich der Wohnungsgrößen gibt es erhebliche Unterschiede, dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um eine Villa im Grünen, einem Innenstadtpalais oder einem Mietshaus handelt. Die Wohnungsgrößen variieren dabei von 30 m<sup>2</sup> in früh ausgebauten Kellern oder Dachböden bis zu 200 m<sup>2</sup> bei Innenstadtpalais. Die Mietshäuser hingegen weisen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 bis 80 m<sup>2</sup> auf.<sup>50</sup>

Der Standard der damaligen Gründerzeit ist aus heutiger Sicht in Bezug auf ein Durchgangszimmer als problematisch anzusehen. Diese führen

---

<sup>48</sup> Vgl. BREITLING, P.: In der Altstadt leben.S. 24.

<sup>49</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 36–37.

<sup>50</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.S. 50.

heutzutage zu längeren Freiständen oder haben geringere Mieteinnahmen zur Folge.<sup>51</sup>

Ebenfalls ist die Größe der Sanitärräume zu bemängeln. Da diese in der Gründerzeit nicht zum Standard gehörten, wurde diese nachträglich mit meist geringer Raumgröße integriert. Auch Toiletten waren meist nicht in jeder Wohnung vorhanden.<sup>52</sup>

In Graz sind derartige gründerzeitliche Gebäude rund um die Alte Technik in der Rechbauerstraße, Lessingstraße, Technikerstraße, Mandellstraße sowie Gartengasse situiert.<sup>53</sup>

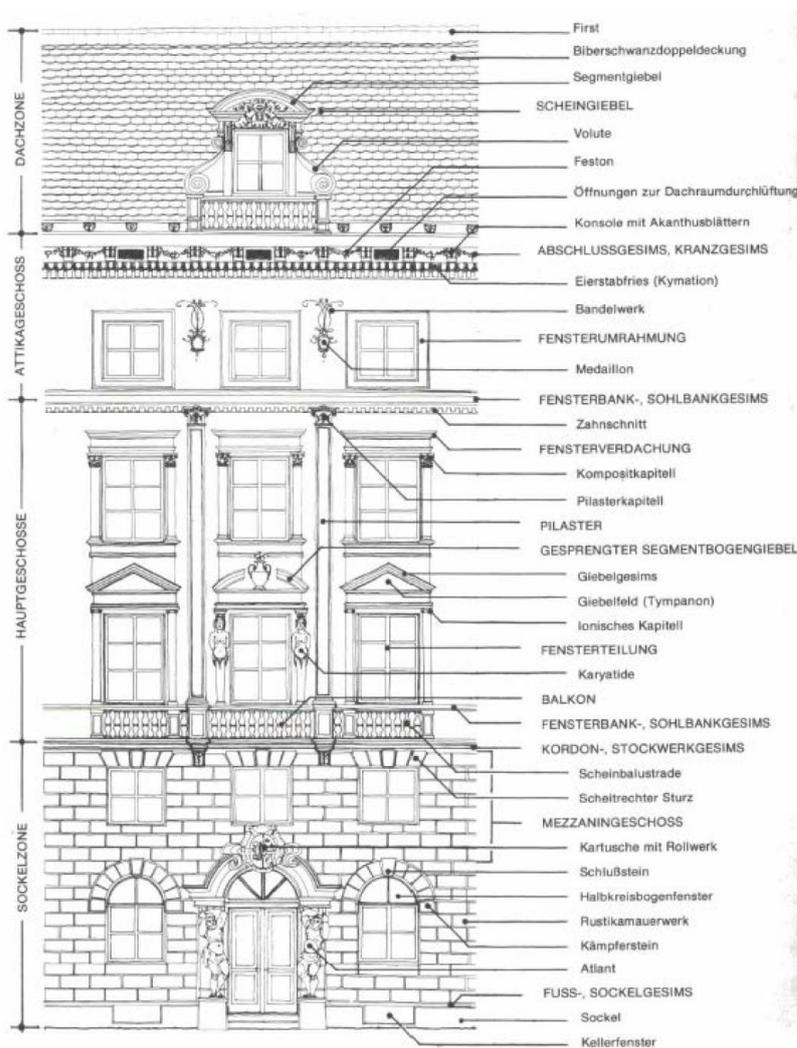


Bild 2-9: Typische Fassadengestaltung eines Gründerzeithauses<sup>54</sup>

<sup>51</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. a. a. O.

<sup>52</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. a. a. O.

<sup>53</sup> Vgl. CELEDIN, G.; RESCH, W.; BOUVIER, F.: Die Altstadt-Fassade.S. 66.

<sup>54</sup> Vgl. BREITLING, P.: In der Altstadt leben.S. 38.

Nachstehend werden die spezifischen Grundrisstypen des Innenstadtpalais bzw. des Mietshauses behandelt.

### 2.3.1 Innenstadtpalais

Besonders die Größe der Häuser, die Verzierungen an der straßenseitigen Fassade, die Fenstergrößen sowie die Anzahl und Größe der Geschoßhöhen, spiegelte die soziale Stellung der Bewohner wider. Der erste Stock, die sogenannte Beletage, hatte meist die größten Raumhöhen von bis zu 4 m und die größten Fenster. Die Geschoßhöhen sowie die Fensterhöhe nahmen oft mit jedem Stockwerk ab. Weiters wurde das Erscheinungsbild der Beletage mit Verzierungen sowie markanten Gesimsen an der Fassade geschmückt.<sup>55</sup>

*„Für das typische repräsentative Zinshaus in Graz hätte diese Hierarchie im 19. Jahrhundert wie folgt ausgesehen: Im Parterre Offiziersfamilien niederen Ranges auf je 80-90m<sup>2</sup>, im ersten und zweiten Stock höhere Ränge auf 150-220m<sup>2</sup> und ganz oben einfache Beamte, Militärs oder Alleinstehende. Der Hausmeister hätte samt Familie im dunklen, feuchten Souterrain gelebt.“<sup>56</sup>*

Die folgenden Abbildungen zeigen einen im Jahr 1895 erbauten Innenstadtpalais in der Humboldtstraße 14 in Graz. Dieser Innenstadtpalais beherbergt insgesamt sechs Wohnungen. Weiters ist das Stiegenhaus an der Hofseite situiert, dies ist für die damalige Gründerzeit ein wesentliches Merkmal. An der zugewandten Straßenseite befindet sich außerdem noch ein Vorgarten.<sup>57</sup>

<sup>55</sup> Vgl. PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1.S. 35.

<sup>56</sup> Vgl. KATSCHNIG-FASCH, E.: Möblierter Sinn. Städtische Wohn- und Lebensstile.S. 186.

<sup>57</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.S. 64.

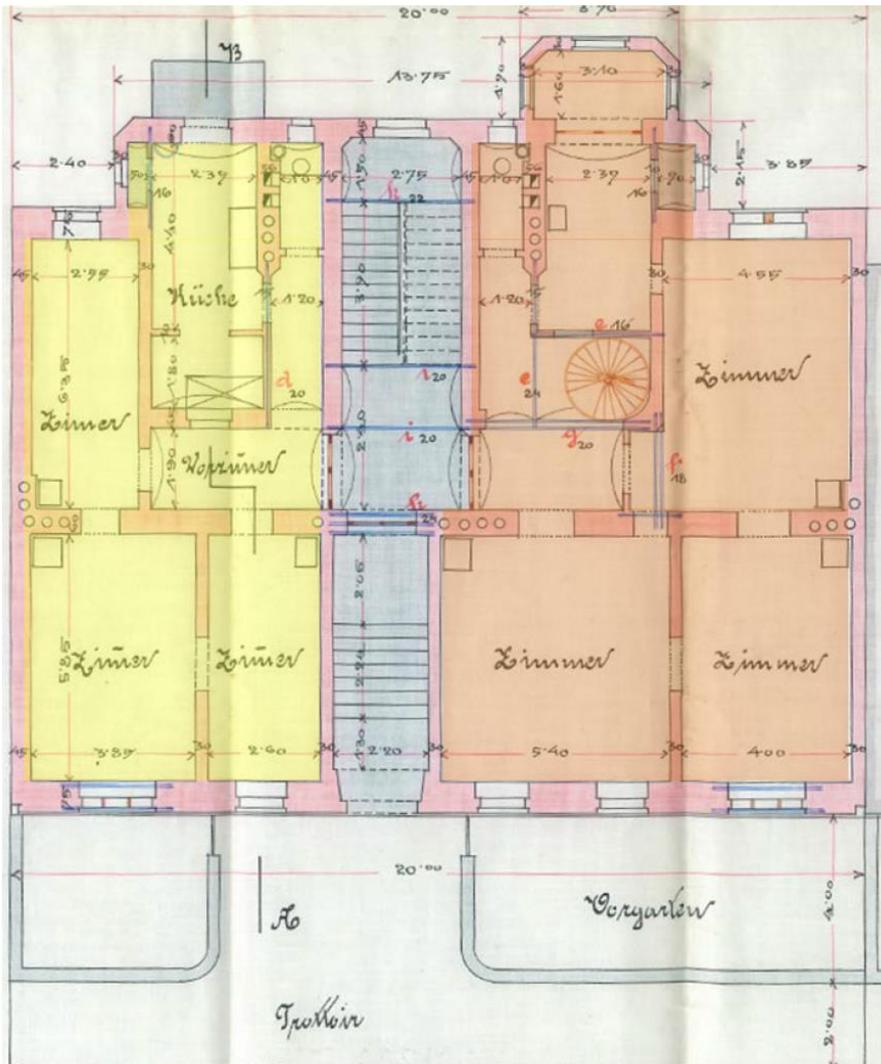


Bild 2-10: Grundriss eines Innenstadtpalais im Erdgeschoß<sup>58</sup>

Der orange markierte Bereich des Innenstadtpalais lässt die Hauptwohnung erkennen, die vermutlich vom Hauseigentümer bewohnt wurde. Diese Wohnung erschließt Teile des Erdgeschoßes bis hin zum gesamten Teil des ersten Obergeschoßes. Diese Etagen wurden über eine Wendeltreppe erschlossen, wobei ein Zugang über das Stiegenhaus im ersten Obergeschoß nicht vorgesehen ist. Mit insgesamt 300 m<sup>2</sup> ist sie somit auch die größte Wohnung. Außerdem befindet sich im Erdgeschoß noch eine weitere Wohnung mit einer Fläche von etwa 70 m<sup>2</sup>. Diese wurde vermutlich weitervermietet, um Erträge zu generieren.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Vgl. STADTARCHIV GRAZ: BAUER, J.; SCHMITZ, K.: Einreichplan Humboldtstraße 14, 8010 Graz 1895.

<sup>59</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. S. 51.

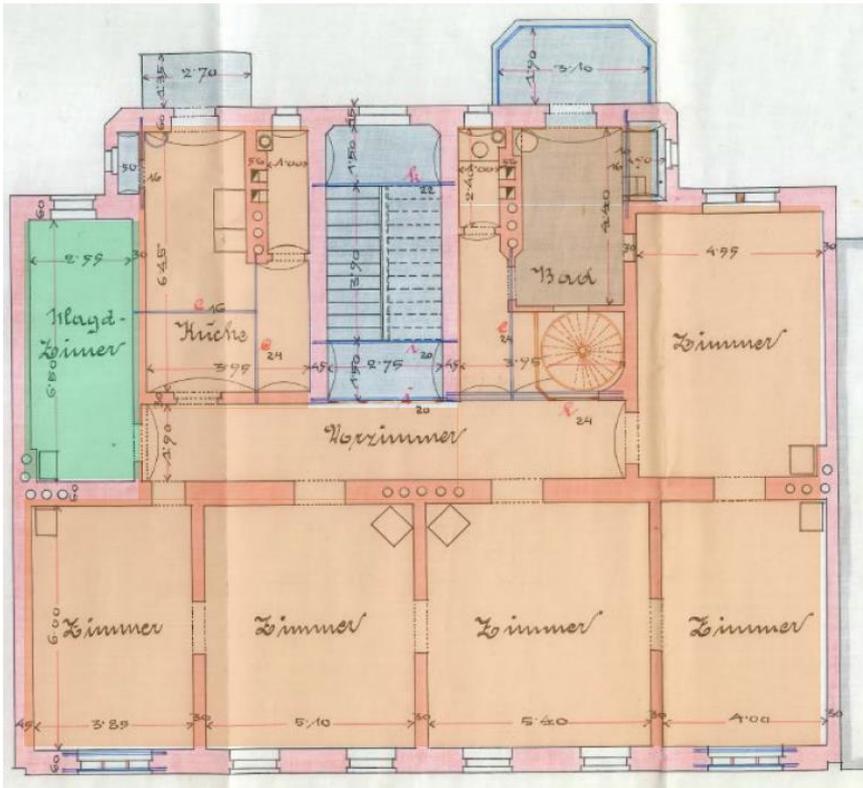


Bild 2-11: Grundriss eines Innenstadtpalais im ersten Obergeschoß<sup>60</sup>

Über dem Erdgeschoß, auch Beletage genannt, erstreckt sich der weitere Teil der Hauptwohnung. Weiters wurde ein Zimmer für eine Magd (hier grün dargestellt) vorgesehen, im heutigen Sprachgebrauch besser bekannt als Hausfrau.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Vgl. STADTARCHIV GRAZ: BAUER, J.; SCHMITZ, K.: Einreichplan Humboldtstraße 14, 8010 Graz 1895.

<sup>61</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. S. 52.

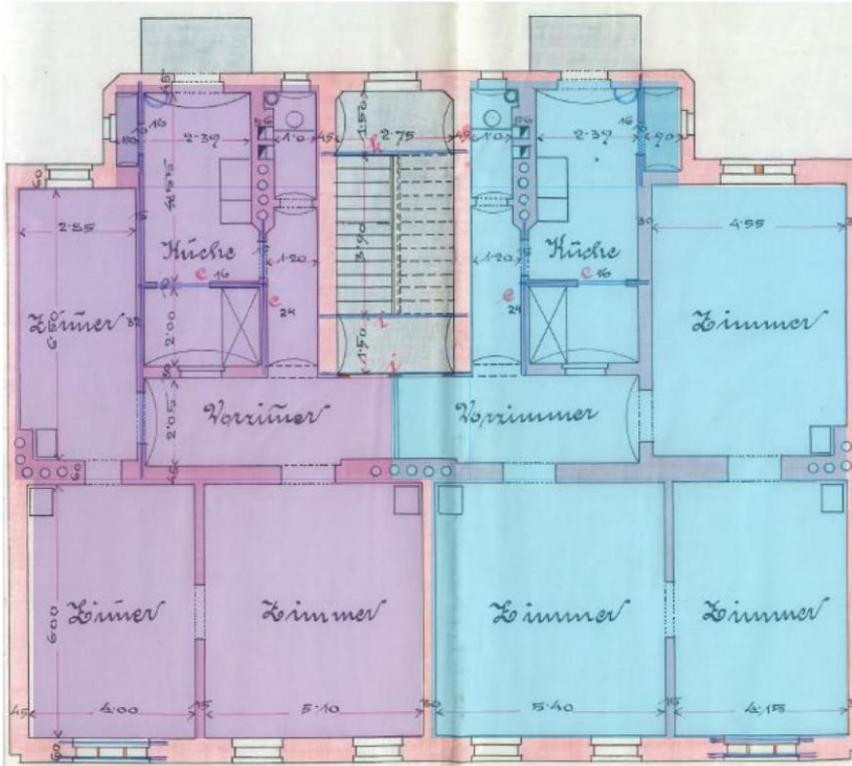


Bild 2-12: Grundriss eines Innenstadtpalais im zweiten und dritten Obergeschoß<sup>62</sup>

Der zweite sowie auch der dritte Stock sind identisch aufgebaut. Pro Stock wurden jeweils zwei Wohnungen errichtet, die wiederum fast idente Raumaufteilungen haben. Die Größe der Wohnung wird auf etwa 100 m<sup>2</sup> beziffert. Diese wurden vermutlich auch weitervermietet, um Erträge zu erzielen.<sup>63</sup>

### 2.3.2 Mietshaus

Diese Art von Immobilien in der Gründerzeit wurde ausschließlich zur Vermietung errichtet, wobei wohlhabende Bürger neben diesem Zinshaus, das nur zur Profitgenerierung diente, in einem Innenstadtpalais residierten. Sogenannte Mietshäuser wurden als Regelgeschoße ausgeführt. Der Grundriss war über alle Stockwerke gleich sowie die Geschöshöhe. Die Wohnungen bestanden meist aus zwei Zimmern, einer kleinen Küche und gegebenenfalls einem kleinen Waschaum.

<sup>62</sup> Vgl. STADTARCHIV GRAZ: BAUER, J.; SCHMITZ, K.: Einreichplan Humboldtstraße 14, 8010 Graz 1895.

<sup>63</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.S. 52.

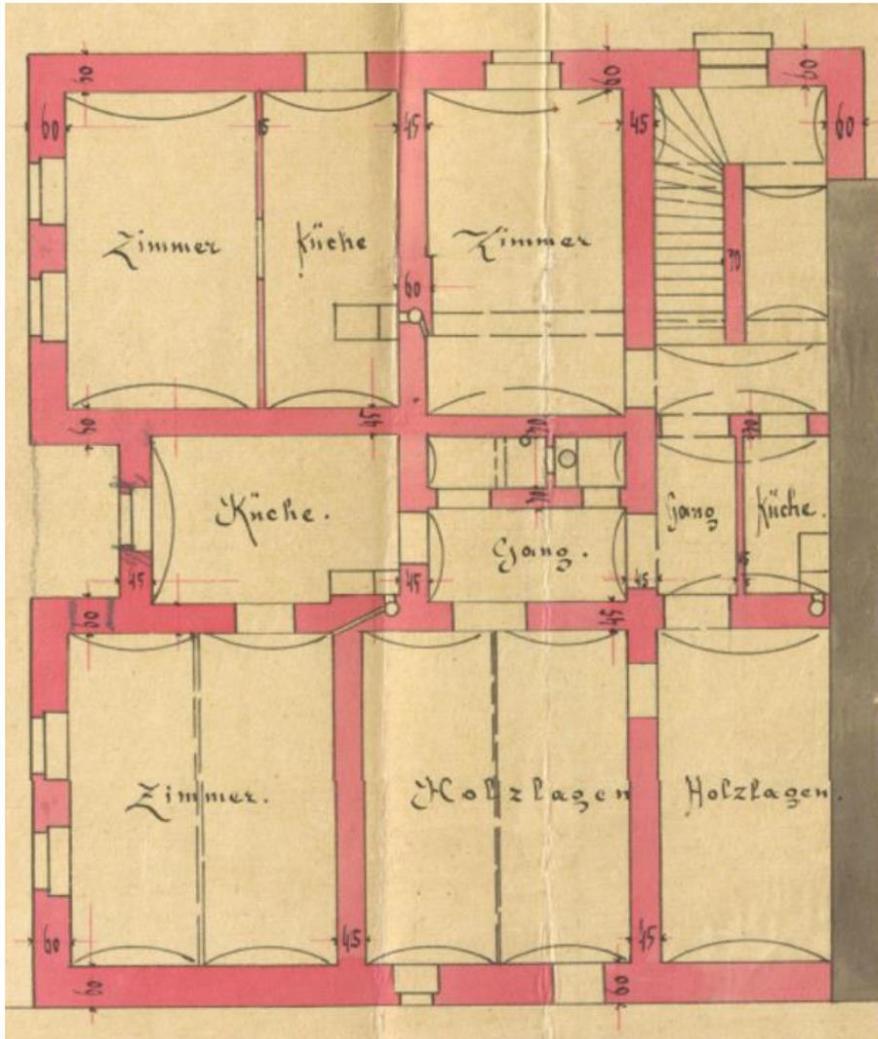


Bild 2-13: Grundriss eines Mietshauses im Kellergeschoß<sup>64</sup>

Die oben stehende Abbildung zeigt das Kellergeschoß eines typischen gründerzeitlichen Mietshauses. Es befinden sich darin vermutlich gemeinschaftlich genutzte Holzlager, die vermutlich für das Heizen der Öfen verwendet wurden. Weiters befinden sich Wohnungen im Kellergeschoß, die zur Vermietung vorgesehen waren.<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Vgl.: Stadtarchiv Graz.

<sup>65</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten. S. 12.

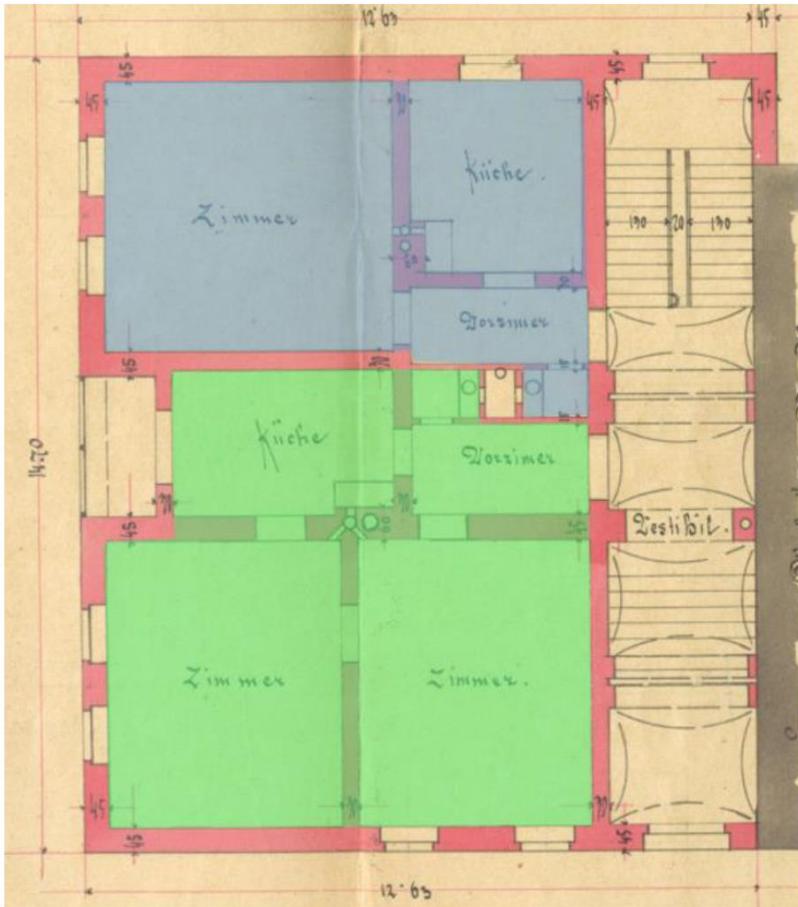


Bild 2-14: Grundriss eines Mietshauses im Hochparterre<sup>66</sup>

Das Hochparterre dieses Mietshauses beherbergt zwei Wohnungen, einerseits den blau markierten Bereich und andererseits den grün markierten Bereich. Ein typisches Merkmal der Gründerzeit zeigt die Situierung des Stiegenhauses. Sie wurde wiederum hofseitig angeordnet.<sup>67</sup>

Das Vorzimmer, wie in der Abbildung 2-14 ersichtlich ist, wurde meist klein ausgeführt, wobei das Problem eines Durchgangszimmers auftrat. Die grün markierte Wohnung weist ein Durchgangszimmer auf, das heutzutage eher als Last empfunden wird und zu reduzierten Mieteinnahmen führen kann. Um weitere Mieteinnahmen zu generieren, wurden auch der Keller sowie der Dachboden ausgebaut.<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Vgl.: Stadtarchiv Graz.

<sup>67</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten, S. 12.

<sup>68</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten, a. a. O.S. 11.

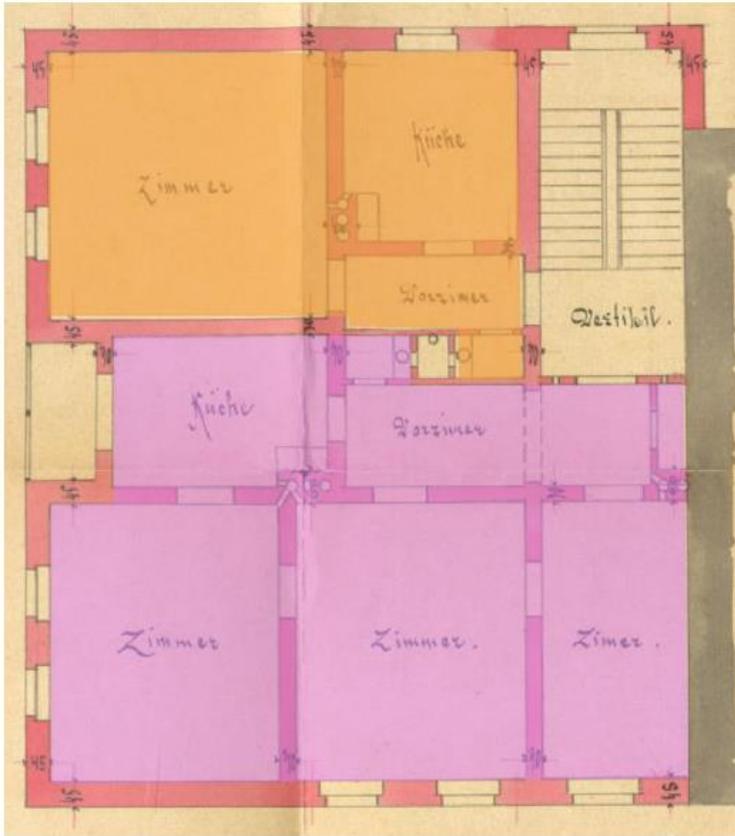


Bild 2-15: Grundriss eines Mietshauses im ersten und zweiten Stock<sup>69</sup>

Der erste und zweite Stock des Mietshauses besteht wiederum aus zwei Wohneinheiten. Die lila markierte Wohneinheit weist ein Durchgangszimmer auf, wobei diese aber größer als die andere Wohnung ausfällt.<sup>70</sup>

## 2.4 Gebäudebestand an Gründerzeithäusern in Graz

Aufgrund einer Erhebung der Statistik Austria aus dem Jahre 2011 wurde der Gebäudebestand für Graz nach den Errichtungsjahren klassifiziert. Dabei wird angenommen, dass sämtliche vor dem Jahr 1919 errichtete Gebäude dem Gründerzeitbestand entsprechen.

<sup>69</sup> Vgl.: Stadtarchiv Graz.

<sup>70</sup> Vgl. WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten. S. 12.

Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Gebäude in Graz in den verschiedenen Errichtungsjahren ersichtlich.

Politischer Bezirk	Gebäude insgesamt	Errichtungsjahr							
		Vor 1919	1919 - 1944	1945 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 und später
Graz (Stadt)	39.984	6.797	4.286	4.933	5.366	4.405	3.517	3.749	6.931

Tabelle 1: Gebäude nach dem Errichtungsjahr (Stand 2011)<sup>71</sup>

17 % der Bauten in Graz, also knapp 7000 Gebäude, stammen aus den Jahren vor 1919 und fallen deshalb in die Gründerzeit hinein. Es zeigt sich, dass der heutige Gebäudebestand in Graz noch immer wesentlich von den damals errichteten Gründerzeitgebäuden beeinflusst wird.

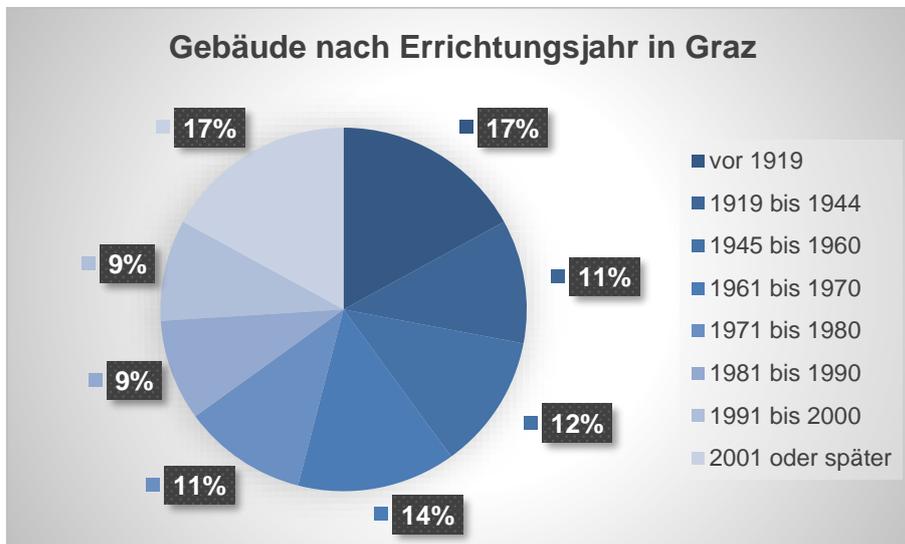


Bild 2-16: Gebäude nach dem Errichtungsjahr in Graz

## 2.5 Beweggründe zur Erhaltung der Gründerzeithäuser

Im Zuge der Masterarbeit „Verwertung innerstädtischer Bestandsbauten“ von Dipl.-Ing Gerhard Stefan aus dem Jahr 2015, am Institut für

<sup>71</sup> Statistik Austria: Gebäude nach dem Errichtungsjahr. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaue\\_debestand/Gebaeude/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaue_debestand/Gebaeude/index.html). Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

Baubetrieb und Bauwirtschaft an der TU Graz, wurden Expertenbefragungen zum Thema „Projektentwicklung im Bestand“ durchgeführt. Bei der Frage, ob Gründerzeitgebäude für die Zukunft von Interesse sind, stimmten 99 % der Experten zu, lediglich ein Fachplaner war anderer Meinung. Dies ist auch in Abbildung 2-17 grafisch ersichtlich, wobei nur der weiße Balken (1 %) eine Ablehnung darstellt.

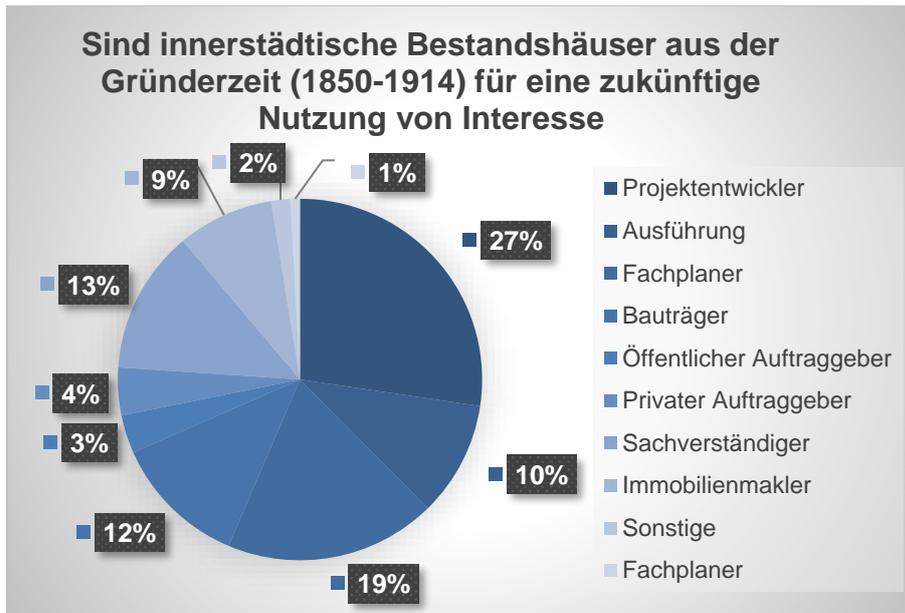
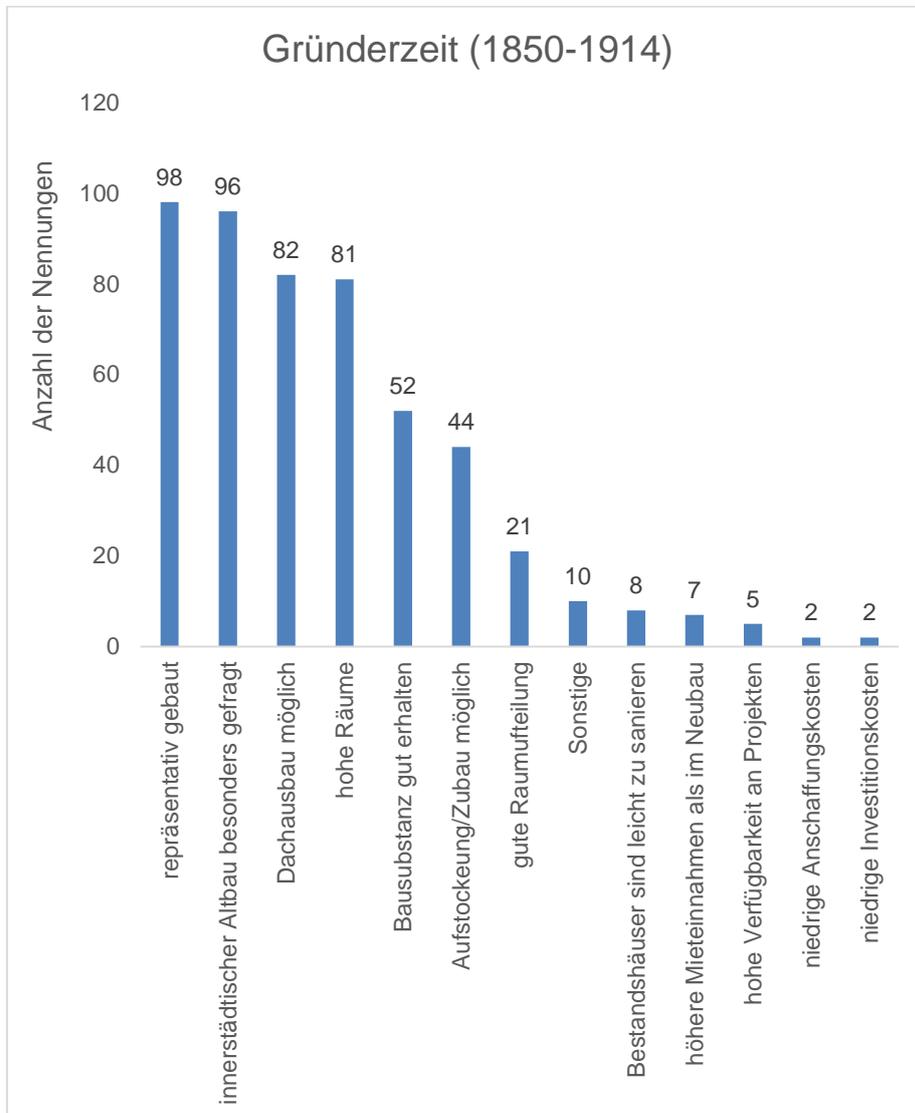


Bild 2-17: Interesse an Gründerzeithäuser für eine zukünftige Nutzung<sup>72</sup>

<sup>72</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.S. 121.

Die Gründe für die Erhaltung der Gründerzeithäuser sind in Abbildung 2- 18 ersichtlich.



**Bild 2-18: Gründe für Erhaltung der Gründerzeithäuser<sup>73</sup>**

Die Gründe dafür sind vielschichtig. Besonders der repräsentative Baustil der Gründerzeithäuser, wie auch die große Nachfrage an solchen Gebäuden, wurden am häufigsten genannt.

Weiters wurde bei der Befragung festgestellt, dass Gründerzeithäuser im Vergleich zu Häusern in der Zwischenkriegszeit (1920-1945), Nachkriegszeit (1945-1960) und Gebäude von 1961-1980, größeres Interesse für die Nutzung in Zukunft darstellen.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. a. a. O.S. 122.

<sup>74</sup> Vgl. STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit. a. a. O.S. 132.

### 3 Liegenschaftsbewertungsverfahren

Die Gründe für die Anwendung der Liegenschaftsbewertungsverfahren sind vielseitig. Einerseits dienen sie dazu, dass man z.B. bei einer Veräußerung einer Liegenschaft den Wert mithilfe eines Sachverständigen schätzt. Weiters kann die Rendite einer Immobilie, wie z.B. bei einem Gründerzeithaus von Interesse sein, da ein möglicher Investor diese Kenngröße als maßgebenden Faktor ansieht. Auch ist eine mögliche Insolvenz einer Privatperson oder einer Gesellschaft, die im Besitz einer Immobilie ist, ein möglicher Grund, um eine Immobilie von einem Gutachter im Insolvenzfall bewerten zu lassen, um im Falle der Veräußerung den Wert des Gebäudes zu erhalten.

Dabei gibt es je nach Gebäudetyp verschiedene Bewertungsverfahren. Diese Verfahren sind auf die verschiedensten Ausprägungen abgestimmt. Handelt es sich z.B. um eine Immobilie, die Ertragszwecken dienen soll, also mit denen Erträge generiert werden sollen, wie z.B. Mieten oder Pacht, so ist das Ertragswertverfahren von besonderer Relevanz.

Im Gegensatz dazu dienen z.B. Einfamilienhäuser nicht Ertragszwecken, sondern eher zur Eigennutzung, sodass ein Verfahren zur Bestimmung des momentanen Gebäudewertes von Interesse ist.

Hingegen kommt es bei unbebauten Grundstücken sowie bebauten Grundstücken dazu, dass auch der Bodenwert geschätzt wird. Der Bodenwert kann mithilfe eines weiteren Verfahrens relativ genau ermittelt werden, da dieses auf Vergleichspreisen, also Kaufpreisen, die in näherer Umgebung des geschätzten Grundstückes liegen, beruht.

Mit diesen und auch anderen Verfahren ist es möglich, alle Gebäudetypen abzudecken und den Wert der Immobilie mit möglichst großer Genauigkeit zu schätzen.

Anzumerken sei jedoch, dass sämtliche Bewertungsgutachten einer Liegenschaft nur mithilfe einer Kombination der Bewertungsverfahren abgewickelt werden können. Deshalb ist ein fundiertes Wissen über alle Verfahren von besonderer Bedeutung.

### 3.1 Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Vorschriften sind sowohl im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) als auch in der ÖNORM B 1802 gesetzlich geregelt bzw. normiert.<sup>75</sup>

*„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).“<sup>76</sup>*

Vergleichen werden sollen jene Sachen, die gemäß den Wert beeinflussenden Umständen weitestgehend mit der zu vergleichenden Sache übereinstimmen. Gibt es abweichende Eigenschaften bzw. geänderte Marktverhältnisse, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.<sup>77</sup>

Zum Vergleich sollen jene Preise herangezogen werden, die im redlichen Geschäftsverkehr vergleichbarer Objekte erzielt wurden. Vergleichspreise, welche durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände zustande gekommen sind, dürfen nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Umstände wertmäßig erfasst und berichtigt werden kann.<sup>78</sup>

Gibt es für ein zu bewertendes Objekt eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichsobjekten, so stellt das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Methode zur Liegenschaftsbewertung dar. Ein weiterer Vorteil dieses Verfahrens ist, dass es für den Laien sehr leicht verständlich und nachvollziehbar ist im Gegensatz zu den anderen Bewertungsverfahren, welche doch um einiges komplizierter sind. Dies steigert in weiterer Folge auch die Akzeptanz des Gutachtens.<sup>79 80</sup>

#### 3.1.1 Anwendungsgebiete

Laut ÖNORM B 1802 ist dieses Verfahren vor allem „zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sachwertverfahren und allenfalls im Ertragswertverfahren anzuwenden.“<sup>81</sup>

<sup>75</sup> Vgl.: LBG. § 4 (1).

<sup>76</sup> Vgl.: LBG. § 4 (1).

<sup>77</sup> Vgl.: LBG. § 4 (1).

<sup>78</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802. Punkt 5.2.1 & 5.2.5.

<sup>79</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 61.

<sup>80</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien, S. 361.

<sup>81</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802. Punkt 5.2.1.

Andere Anwendungsgebiete dieses Verfahrens sind die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, Tiefgaragenplätzen, Garagen sowie KFZ-Stellplätzen.<sup>82 83</sup>

Indirekt spielt die Vorgehensweise und die Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale des Vergleichswertverfahrens auch eine gewichtige Rolle im Ertragswert- und Sachwertverfahren. Beispielsweise werden die Eingangsdaten wie Herstellungskosten, Erhaltungszustand, Nutzungsdauern, Mieten oder Kapitalisierungszinssätze aus Vergleichswerten abgeleitet. Weiters wird die Überprüfung der angemessenen Mietzinse gemäß Mietrechtsgesetz im Rahmen des Vergleichswertverfahrens vorgenommen.<sup>84</sup>

### 3.1.2 Vergleichspreise

Als Quelle für valide Vergleichspreise sind vor allem das Grundbuch und die darin enthaltenen und erhobenen Kaufpreise zu nennen. Zudem gibt es auch noch andere öffentlich zugängliche Kaufpreissammlungen sowie Onlineplattformen, wo Vergleichswerte entgeltlich angesehen werden können.<sup>85 86</sup>

Manche Kaufpreise sind jedoch kritisch zu bewerten. Unter diese Kategorie fallen zum Beispiel Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise unter Verwandten und Freunden, Kaufpreise in Zwangsversteigerungen und ähnliche. Diese Kaufpreise sind als Vergleichspreise weniger geeignet und sollten zur Bewertung nicht herangezogen werden.<sup>87</sup>

Die Anzahl der Vergleichspreise spielt bei diesem Verfahren auch eine wesentliche Rolle. Es sollten mindestens 3 Vergleichsobjekte vorliegen, um dieses Verfahren überhaupt anwenden zu können. Aufgrund statistischer Erfahrungswerte lässt sich feststellen, dass 7-8 Vergleichswerte die optimale Anzahl zur Ermittlung des Vergleichswertes darstellen. Sind in dem Bewertungsgebiet, in dem sich das Objekt befindet, nicht genügend vergleichbare Kaufpreise vorhanden, so ist es zulässig geeignete Vergleichspreise in vergleichbaren Gebieten heranzuziehen. Dies sollte aber nur dann stattfinden, wenn die örtlichen

<sup>82</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 61.

<sup>83</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 364.

<sup>84</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 162–163.

<sup>85</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.S. 167.

<sup>86</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 61.

<sup>87</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

Verhältnisse sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt einen Vergleich zulassen.<sup>88 89</sup>

Außerdem ist die Vergleichbarkeit der Liegenschaften durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan bei den jeweils zuständigen Behörden abzuklären. Wie bereits in Paragraph 4 des LBG erwähnt, müssen bei den zu vergleichenden Liegenschaften die wertbeeinflussenden Merkmale mit der zu begutachtenden Liegenschaft übereinstimmen.<sup>90</sup>

Die Wertbestimmungsmerkmale bei unbebauten Grundstücken können, wie folgt, zusammengefasst werden:<sup>91</sup>

- die Lage
- der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land)
- die Art und Maße der zulässigen baulichen Nutzung
- der Erschließungsgrad
- die Bodenbeschaffenheit
- die Grundstücksgröße und -gestaltung
- wertbeeinflussende Rechte und Lasten

Bei bebauten Liegenschaften können zusätzlich noch folgende wertbeeinflussende Merkmale festgestellt werden:<sup>92</sup>

- die Gebäudeart
- das Baujahr
- die Bauweise und -gestaltung
- die Größe und Ausstattung
- der bauliche Zustand
- die Erträge

Die Abweichung des Vergleichsgrundstückes in Bezug auf das zu bewertende Grundstück kann mit einem Abschlag erfolgen, wenn das

---

<sup>88</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 166.

<sup>89</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802.Punkt 5.2.4.

<sup>90</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 61–62.

<sup>91</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 62.

<sup>92</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

Vergleichsgrundstück besser angesehen wird bzw. mit einem Zuschlag, wenn das zu bewertende Grundstück besser ausgestattet ist.<sup>93</sup>

Als ideal sind solche Kaufpreise von Vergleichsliegenschaften anzusehen, welche nicht älter als 4 Jahre sind und bei denen das Kaufpreisdatum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag kommt.<sup>94</sup>

Dabei ist auf die Indexierung der Vergleichspreise zu achten, wenn das Kaufpreisdatum länger zurückliegt.<sup>95</sup>

### 3.1.2.1 Beispiel für die Anpassung mithilfe der Indexierung

Liegt z.B. ein Vergleichspreis aus dem Jahre 2011 vor und wird das Bewertungsgrundstück im Jahr 2014 bewertet, so muss eine Anpassung des Preises vorgenommen werden.

Jahr	Index
2011	128
2014	138

Tabelle 2: Beispiel Indexanpassung bei Vergleichspreisen<sup>96</sup>

Dies geschieht mithilfe der Tabelle. Dabei wird der Vergleichspreis mit  $\frac{138}{128} \approx 1,0781$  umgerechnet und wird mit diesem Faktor multipliziert. Die Summe daraus ergibt den Vergleichspreis im Jahr 2014. Das heißt, dass seit dem Jahr 2011 die Preise um 7,81 % gestiegen sind.<sup>97</sup>

### 3.1.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Berechnungsschema ist im Gegensatz zu den anderen Bewertungsmethoden relativ simpel, da das zu bewertende Objekt direkt mit den Vergleichsgrundstücken auf Basis von Vergleichseinheiten verglichen wird.<sup>98</sup>

<sup>93</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 184.

<sup>94</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 62–63.

<sup>95</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 188.

<sup>96</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>97</sup> Vgl. FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.: Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>98</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 63.

$$\text{Vergleichswert} = \text{ermittelter Preis je Vergleichseinheit} * \text{Anzahl der Vergleichseinheiten}$$

Der Vergleichswert kann bei Eigentumswohnungen beispielsweise die Nutzfläche der Wohnung sein.<sup>99</sup>

Ein konkretes Rechenbeispiel dazu ist am Ende des Kapitels zu finden.

---

<sup>99</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

### 3.1.4 Ablaufschema



Bild 3-1: Ablaufschema Vergleichswertverfahren<sup>100</sup>

In Anlehnung an die ÖNORM B 1802 ist dieses Ablaufschema von Kranewitter in seinem Buch „Liegenschaftsbewertung“ angeführt.

Als ersten Schritt werden alle Vergleichsobjekte herausgefiltert, welche weitestgehend mit den Wertbestimmungsmerkmalen des

<sup>100</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 64.

Vergleichsobjekts korrelieren. Danach erfolgen Zu- bzw. Abschläge für eventuelle Abweichungen hinsichtlich der Wertbestimmungsmerkmale vom Referenzobjekt bzw. auch Zu- bzw. Abschläge aufgrund zeitlicher Abweichungen zum Bewertungsstichtag.

Hat man nun alle Zu- bzw. Abschläge auf die Vergleichsliegenschaften addiert bzw. subtrahiert, erfolgt eine Mittelwertbildung aus den vorliegenden Vergleichswerten und erhält den Vergleichswert der Liegenschaft.

Nun kommen weitere Zu- bzw. Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände, wie zum Beispiel Beeinträchtigung durch Immissionen oder starke Zweckgebundenheit, hinzu.

Als nächstes werden nun Barwerte von Rechten hinzugerechnet bzw. Barwerte von Lasten vom Vergleichswert abgezogen. Außerdem werden, falls vorhanden, Abschläge wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge miteinbezogen.

Als letzter und wahrscheinlich schwierigster Schritt erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Verhältnisse am Liegenschaftsmarkt, welche folglich auf den Verkehrswert der Liegenschaft schließen lassen.

### 3.1.5 Beispiel

Es wird nun ein Beispiel eines vereinfachten Vergleichswertverfahrens dargestellt. Hierbei wurden 3 Vergleichsobjekte identifiziert, welche in sämtlichen Wertbestimmungsmerkmalen mit dem Referenzobjekt übereinstimmen. Deshalb wurde auf etwaige Zu- bzw. Abschläge verzichtet. In der nachfolgenden Tabelle ist die Rechnung dazu angeführt:<sup>101</sup>

	<i>Vergleichspreis/m<sup>2</sup></i> <i> [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Verkaufspreis</i> <i> [€]</i>	<i>Anzahl</i> <i>m<sup>2</sup> NF</i> <i> [m<sup>2</sup>]</i>
Objekt 1	2.661,97	18.900.000	7.100
Objekt 2	2.774,19	17.200.000	6.200
Objekt 3	2.854,17	13.700.000	4.800
Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup>	2.763,44		

Tabelle 3: Beispiel Vergleichswert<sup>102</sup>

<sup>101</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 308.

<sup>102</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen. a. a. O.

Wie in obiger Tabelle ersichtlich, beläuft sich der durchschnittliche Wert der 3 ausgewählten Vergleichsobjekte auf 2.763,44 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Hier im Beispiel wird von einer Nutzfläche des zu bewertenden Gebäudes von 5.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Deshalb errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

$$\text{Vergleichswert} = 2.764,44 \text{ €/m}^2 * 5.500 \text{ m}^2 = 15.204.420 \text{ €}.$$

## 3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist eines der drei üblichen Wertermittlungsverfahren laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz. Dieses Verfahren setzt sich aus dem Bodenwert (gebundener Bodenwert), dem Bauwert und dem Wert sonstiger Bestandteile sowie dem Wert eines etwaigen Zubehörs zusammen.<sup>103</sup>

### 3.2.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist bei bebauten Liegenschaften heranzuziehen, für die keine geeigneten Vergleichsmieten bzw. Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren bei dieser Art von Immobilien nicht sinnvoll erscheint.<sup>104</sup>

Diese Art von Wohnimmobilien können Ein- und Zweifamilienhäuser oder auch Mietzinshäuser sein.<sup>105</sup>

Aber auch bei Gebäuden, bei denen weder das Ertragswertverfahren noch das Vergleichswertverfahren anwendbar ist, können über das Sachwertverfahren abgewickelt werden, wie z.B. bei Industrieobjekten, Schulen, Kindergärten, Schlössern, Burgen, Kraftwerken sowie Luxusimmobilien.<sup>106 107</sup>

Das Sachwertverfahren setzt sich, wie in der Einleitung beschrieben, ausfolgenden Parametern zusammen:<sup>108</sup>

- Bodenwert (gebundener Bodenwert)
- Bauwert der Gebäude
- Bauwert der Außenanlagen

### 3.2.2 Bodenwert

Um den Bodenwert monetär bewerten zu können, wird hierbei das Vergleichswertverfahren herangezogen. In weiterer Folge kann ein Abschlag in Form von einem Bebauungsabschlag bzw. wegen einer

Bodenwert:  
Mit dem Bodenwert wird der Wert eines nicht bebauten oder fiktiv freien Grundstücks angegeben.

<sup>103</sup> Vgl.: LBG. § 6 (1).

<sup>104</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 65.

<sup>105</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 194.

<sup>106</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen. a. a. O.S. 195.

<sup>107</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 455.

<sup>108</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 65.

Minderausnutzung erfolgen. Aber auch ein Zuschlag wegen Mehrausnutzung ist möglich.<sup>109 110</sup>

Durch die Berücksichtigung, dass der Boden sowie das darauf befindliche Gebäude über die Lebensdauer der baulichen Anlagen untrennbar miteinander verbunden sind, wird auch vom sogenannten „gebundenen Bodenwert“ gesprochen.<sup>111</sup>

### 3.2.3 Bauwert der Gebäude

Der Bauwert der Gebäude setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
– Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden
= gekürzte Herstellungskosten (Neubaukosten)
– Wertminderung wegen Alters
= Sachwert der Gebäude
– Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
± Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
– Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und -schäden
= Bauwert der Gebäude

Tabelle 4: Rechenschema Bauwert der Gebäude<sup>112</sup>

Besonderes Augenmerk ist auf die Herstellungskosten des Gebäudes zu legen. Diese beziehen sich auf die Preisbasis zum Bewertungsstichtag. Das heißt, dass nicht jene Herstellungskosten für die damalige Errichtung des Gebäudes anzusetzen sind, sondern die Neubaukosten zum Bewertungsstichtag, sogenannte Normalherstellungskosten.<sup>113</sup>

Diese sogenannten Normalherstellungskosten müssen sich aus objektiven und durchschnittlichen Herstellungskosten zusammensetzen. Daher dürfen z.B. Eigenleistungen beim Bau eines Gebäudes sowie die Beschaffung günstigerer Werkstoffe nicht angesetzt werden.<sup>114</sup>

Weiters muss besonders Bedacht genommen werden, dass die Herstellungskosten sich nicht nur auf die Bauwerkskosten, sondern auch

<sup>109</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>110</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 463.

<sup>111</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 270.

<sup>112</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 65.

<sup>113</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 66.

<sup>114</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 271.

auf die anteiligen Honorare, wie z.B. Kosten von Sonderfachleuten, Planung, Genehmigung und Baunebenkosten beziehen.<sup>115 116</sup>

### 3.2.3.1 Richtpreise

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden sogenannte Richtpreistabellen von Experten veröffentlicht. Dabei werden durchschnittliche Erfahrungswerte unterschieden in Verwendungszweck (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, gewerblich und industriell genutzte Gebäude etc.), Bauweisen (Reihenbauweise, Gruppenbauweise, Einzelgebäude, ein- oder mehrgeschossiger Bau), verwendeter Baustoffe sowie Konstruktion und Ausstattung angesetzt.<sup>117</sup>  
118

Besonders ist die Region der Liegenschaft bei den Richtpreisen zu berücksichtigen. Dabei weisen ländliche Regionen aufgrund meist selbst viel erbrachter Eigenleistungen, einen niedrigeren Wert auf.<sup>119</sup>

Als Bezugseinheit für die Richtpreisermittlung wird je nach Objektart unterschieden in:

Objektart	Bezugseinheit
Wohn-, Geschäfts-, Büro- und gewerblich genutzte Bauten	m <sup>2</sup> Netto-Raumfläche oder m <sup>3</sup> Bruttorauminhalt
Eigentumswohnungen	m <sup>2</sup> Wohnfläche
Industriegebäude, Hallen	m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche

Tabelle 5: Bezugseinheiten je nach Objekttyp<sup>120</sup>

Die verschiedenen Bezugseinheiten werden nach dem Einreich- bzw. Polierplan oder einem Aufmaß ermittelt.<sup>121</sup>

<sup>115</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 66.

<sup>116</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 193.

<sup>117</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 70.

<sup>118</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 474.

<sup>119</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 70.

<sup>120</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 66.

<sup>121</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 272.

### 3.2.3.2 Baupreisindex

Durch die Inflation steigen die Baukosten jährlich an. Diese Baukosten können mithilfe des Baupreisindex, der von der Statistik Austria<sup>122</sup> vierteljährlich veröffentlicht wird, an den Bewertungsstichtag angepasst werden. Dabei muss der Baupreisindex und nicht der Baukostenindex veranlasst werden. Der Baupreisindex spiegelt die Entwicklung der tatsächlichen Preise wider, die der Bauherr bezahlt. Daher werden nicht nur die Preisentwicklung von Baustoffen, Geräten, Maschinen sowie die Gehälter und Löhne berücksichtigt, sondern auch die Gewinnspanne des Bauunternehmers sowie auch die Veränderungen der Produktivität. Der Baupreisindex liegt unter dem Kostenindex, da viele Bauunternehmen aufgrund des Konkurrenzdruckes die Kostensteigerungen nicht immer auf die Preise ummünzen.<sup>123 124</sup>

#### Beispiel:

Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau, Basisjahr 2015

Baukosten 1.Quartal 2016:	400.000 €
Baupreisindex 1.Quartal 2016:	101,1
Baupreisindex 4.Quartal 2017:	105,6

Rechenvorgang:  $\frac{400.000 \text{ €} * 105,6}{101,1} = 417.804,15 \text{ €}$

Tabelle 6: Berechnung Baupreisindex

Tabelle 6 zeigt die Anpassung an den Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau. Dieser wird vierteljährlich von der Statistik Austria erhoben. Dabei werden die Baukosten von 400.000 € mit dem Faktor zum Bewertungsstichtag der Immobilie multipliziert, also in diesem Fall das 4.Quartal 2017 mit dem Faktor 105,6 und dann durch das bezogene Quartal der Richtpreistabellen dividiert. Dies ergibt in diesem Fall aufgrund der Baupreisentwicklung eine Summe von 417.804,15 €.

### 3.2.3.3 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Befindet sich das Gebäude noch in Bau bzw. ist es noch nicht zur Gänze fertiggestellt, so darf nur der Herstellungswert des Baufortschrittes

<sup>122</sup> Vgl.: Statistik Austria.

<sup>123</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 70.

<sup>124</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 273.

angesetzt werden. Dabei muss man umso vorsichtiger sein, je geringer der Baufortschritt ist, wie z.B. eine Änderung der geplanten Ausstattung, die eine starke Streuung aufweisen kann.<sup>125 126</sup>

### 3.2.3.4 Berücksichtigung der Raumhöhen bei Altbauten

Durch die unterschiedlichen Raumhöhen hinsichtlich Altbauten (3 m bis 4,5 m) und Neubauten (2,75 m bis 3 m), weisen Altbauten bei gleicher Wohnfläche aufgrund der höheren Räume, einen größeren Bruttorauminhalt auf. Dadurch müssen die Herstellungskosten, wenn sie mithilfe des BRI berechnet werden, an die Randbedingungen angepasst werden, die in Form eines Abschlages wegen übergroßer Raumhöhe erfolgt.<sup>127</sup>

Dabei wird folgendes Schema angewendet:

Herstellungskosten nach der tatsächlichen Höhe
– Herstellungskosten nach der angenommenen Höhe
= Minderung wegen übergroßer Raumhöhe

Tabelle 7: Berechnung bei übergroßer Raumhöhe<sup>128</sup>

### 3.2.3.5 Wertminderung wegen Baumängeln- und Schäden

Die Begriffe „Baumängel“ und „Bauschäden“ unterscheiden sich wesentlich im Zeitpunkt des Auftretens. Baumängel entstehen schon bei der Bauausführung durch den Bauunternehmer, wie z.B. unzureichende Gründung, fehlende Abdichtungen, schlechte Baustoffe etc., während Bauschäden infolge eines Baumangels oder einer unterlassenen Instandhaltung entstehen.<sup>129</sup>

Im Zuge der Befundaufnahme eines Gutachtens muss der Gutachter augenscheinliche Baumängel und Bauschäden erkennen. Dabei werden aber vom Gutachter keine zerstörenden Bauteiluntersuchungen vorgenommen. Besteht allerdings ein Verdacht z.B. vom Liegenschaftseigentümer oder vom Mieter, dass ein Baumangel oder

<sup>125</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 71.

<sup>126</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 275.

<sup>127</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 71.

<sup>128</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, a. a. O.S. 72.

<sup>129</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010, S. 13.

Bauschaden vorhanden ist, so muss diesem Verdacht nachgegangen werden.<sup>130 131</sup>

Bei Vorhandensein solcher Baumängel oder Bauschäden unterscheidet man in weiterer Folge zwischen behebbaren und unbehebbaen Baumängeln und Bauschäden. Zur Beurteilung solcher Baumängel sowie Bauschäden ist es sinnvoll einen beeideten und zertifizierten Bausachverständigen herbeizuziehen.<sup>132</sup>

Die Instandhaltung zeigt sich laufend durch kleinere Reparaturen, wie z.B. ein neuer Fensteranstrich, Ausbesserung am Dach etc. und größeren, wie z.B. Erneuerung des Fassadenputzes, Neueindeckung am Dach usw. Diese dienen dazu, um den weiteren Gebrauch der Immobilie gewährleisten zu können. Werden diese Maßnahmen hingegen vom Eigentümer versäumt, so muss der Bewerter dies in Form eines rückgestauten Reparaturbedarfs berücksichtigen. Diese Wertminderung kann mithilfe der Schadensbeseitigungskosten angesetzt werden.<sup>133</sup>

Dabei entsprechen die Schadensbeseitigungskosten wie der Name schon sagt, den Kosten für die Beseitigung des Schadens am Bewertungsstichtag. Diese werden aber nicht in voller Höhe angesetzt, sondern sind um die Alterswertminderung zu kürzen, da diese ausgebesserten Teile jetzt das gleiche Schicksal mit den vorhandenen Bauteilen teilt.<sup>134</sup>

---

<sup>130</sup> KRANEWITTER, H.: Baumängel und Bauschäden. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/19.S. 1.

<sup>131</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 279.

<sup>132</sup> KRANEWITTER, H.: Baumängel und Bauschäden. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/19.S. 1.

<sup>133</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 72.

<sup>134</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 319.

<b>Einfamilienhaus, Baujahr 1998, Bewertungsstichtag 1. April 2018</b>	
Gebäudeherstellungswert am Wertermittlungsstichtag	300.000 €
Schadensbeseitigungskosten am Wertermittlungsstichtag aufgrund eines Bauschadens am Flachdach	10.000 €
<b>Gebäudeherstellungswert</b>	<b>300.000 €</b>
-Alterswertminderung (20 %)	-60.000 €
<b>= Zwischenergebnis</b>	<b>= 240.000 €</b>
-Abschlag für Bauschaden = (10.000 € * 80 %)	-8.000 €
<b>= Bauzeitwert</b>	<b>= 232.000 €</b>

Tabelle 8: Berechnung Schadensbeseitigungskosten<sup>135</sup>

Handelt es sich dabei um unbehebbar Baumängel und -schäden, so müssen diese direkt von den Herstellungskosten und vor der Wertminderung wegen Alters abgezogen werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, ob diese Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Hingegen werden behebbare Baumängel und -schäden erst bei der Berechnung vom Sachwert des Gebäudes abgezogen.<sup>136</sup>

Darüber hinaus kann noch ein Abschlag aufgrund eines merkantilen Minderwertes in Abzug gebracht werden, wenn die Baumängel und -schäden zwar behoben wurden, aber nicht offensichtliche Mängel, sogenannte versteckte Mängel, die sich noch an oder in dem Gebäude befinden können.<sup>137</sup>

### 3.2.3.6 Wertminderung wegen Alters

In diesem Unterkapitel werden sämtliche Details geklärt, um die Alterswertminderung eines Gebäudes berücksichtigen zu können. Die Alterswertminderung berücksichtigt hierbei den Wertverlust einer Immobilie aufgrund des Gebäudealters. Dabei unterscheidet man zwischen der technischen Lebensdauer und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Diese Begriffe sind voneinander getrennt zu sehen und sollten nicht vermischt werden.

<sup>135</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 320.

<sup>136</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 72.

<sup>137</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

Im Zuge des Expertengesprächs vom 8.5.2018 mit Mag. Georg Hillinger meinte dieser:

*„In Österreich wird immer die wirtschaftliche Nutzungsdauer betrachtet.“<sup>138</sup>*

Auch Kleiber ist der Ansicht, dass heutzutage lediglich die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch existent ist.<sup>139</sup>

### **Technische Lebensdauer**

Unter der technischen Lebensdauer ist der Zeitraum von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Abbruch des Objektes zu verstehen.<sup>140</sup>

Diese Art von Lebensdauer wird vorrangig durch die Qualität der Baumaterialien bestimmt. Tragende Bauteile, wie z.B. Außenwände, Decken und Treppen werden in der Regel nur einmal hergestellt, während andere Bauteile, wie z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen und Heizungsanlagen geringere technische Lebensdauern aufweisen und daher in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen.<sup>141</sup>

Weiters spielen auch die Instandhaltungsarbeiten eine wesentliche Rolle bei der technischen Lebensdauer. Diese können bei Unterlassung wesentlich schneller altern, wie z.B. ein schadhafes Dach, das ohne Instandhaltungsarbeiten den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt ist.<sup>142</sup>

Es lässt sich erkennen, dass durch geeignete bautechnische Maßnahmen, die technische Lebensdauer fast beliebig verlängert werden kann. Dies wird durch höhere Instandhaltungskosten der Gebäude berücksichtigt. Denkmalgeschützte Gebäude sind hierfür ein geeignetes Beispiel, da sie über hunderte Jahre erhalten werden und trotzdem wirtschaftlichen Zwecken dienen können.<sup>143</sup>

<sup>138</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

<sup>139</sup> Vgl. KLEIBER, W.; FISCHER, R.; SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.S. 896.

<sup>140</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 11.

<sup>141</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 73.

<sup>142</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>143</sup> Vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich.S. 281.

Bauteil	Jahre
<b>Außenmauern:</b>	
Betonstein	80-
Ziegel	100-
<b>Decken:</b>	
Tramdecken	80-
Massivdecken	80-
<b>Dachkonstruktionen:</b>	
<b>Dachdeckung:</b>	
Pappe, zweilagig	15-30
Stahlblech, feuerverzinkt	15-30
Kunststofffolie	40-
Betonsteine	40-60
Ziegel	40-70
Schiefer	70-
<b>Dachrinnen:</b>	
Kunststoff	15-
Stahlblech, feuerverzinkt	15-25
Zinkblech	30-40
Kupferblech	50-100
<b>Innenputze:</b>	
allgemein	60-100
in Nassräumen	40-60
<b>Deckenputze innen:</b>	
allgemein	60-80
in Nassräumen	40-60
<b>Außenputze:</b>	
Kunststoffputz	15-30
Wärmedämmverbundsystem	30-40
Grob- und Feinputz	30-50
Edelputz	40-60
Kellenspritzputz	40-70
<b>Fenster:</b>	
Kunststoff	20-30
Kunststoff-Aluminium	20-40
Holz	20-40
Holz-Aluminium	30-50
<b>Innentüren:</b>	
Holz	40-70
Stahl	60-
<b>Malerarbeiten:</b>	
<b>Zementestriche:</b>	
schwimmend	20-40
Verbund	40-60
<b>Fußböden:</b>	
Textilbeläge	5-15
Klebparkett	15-30
Kunststoff	10-40

Linoleum	15-40
Ziegelpflaster	30-
Brettlboden/Parkett Hartholz	60-100
Naturstein	80-
<b>Leitungen:</b>	
Elektroleitungen unter Putz	30-60
Wasserleitungen	25-40
Heizungsleitungen	20-40

Tabelle 9: Technische Lebensdauer von Bauteilen<sup>144</sup>

Tabelle 9 zeigt die technische Lebensdauer von Bauteilen eines Gebäudes. Dabei lässt sich erkennen, dass tragende Bauteile wie Decken, Außenmauern, Dachkonstruktionen etc. wesentlich längere Nutzungsdauern aufweisen, als nicht tragende Bauteile. Diese müssen in der Zeit der Gesamtnutzungsdauer eines Bauwerks mehrmals ausgetauscht werden.

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird als jene Zeitspanne definiert, bei der ein Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Diese kann nur schwer abgeschätzt werden, da auch zukünftige wirtschaftliche Prognosen eine wesentliche Rolle spielen.<sup>145 146</sup>

Dabei können folgende Gründe auftreten, die zur einer Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer führen:

- Den modernen Bedürfnissen nicht entsprechend (z.B. Grundrissanordnung, Geschoßhöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.)
- Zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die heutigen Anforderungen nicht nachkommt.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfüllt.
- Technische und wirtschaftliche Entwicklung von Sparten (z.B. Tankstellen, Kinos).

Festzuhalten ist, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer in der Regel kürzer ausfällt, als die technische Lebensdauer.<sup>147</sup>

<sup>144</sup> Vgl. Hauptverb. d. allgem. beeideten u. gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverb. Steiermark u. Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile.S. 1–122.

<sup>145</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 281.

<sup>146</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 11.

<sup>147</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenchaftsbewertung.S. 76.

## Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer spiegelt den Zeitraum von der Errichtung des Bauwerks bis hin zum Ende der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes wider, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Baustoffe und Konstruktion), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung abhängt. Bei der Gesamtnutzungsdauer werden daher beide Faktoren, einerseits die technische Lebensdauer, andererseits die wirtschaftliche Nutzungsdauer berücksichtigt.<sup>148 149</sup>

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
normale Bauausführung	60-70
einfache Bauausführung	50-60
Fertighäuser	60-70
Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
<b>Mehrwohnhäuser</b>	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
Sozialer Wohnbau	50-60
<b>Garagen</b>	
Garagen Massivbau	50-70
Fertigaragen	40-50
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort</b>	40-60
<b>Handelsimmobilien</b>	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30-50
Supermärkte	20-30
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>	
Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30-50
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40
Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10-30
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20-30

<sup>148</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>149</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010, S. 12.

<b>Hotels</b>	20-40
<b>Schulen</b>	40-60
<b>Tankstellen</b>	10-20

Tabelle 10: übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren<sup>150</sup>

Tabelle 10 spiegelt die üblichen Gesamtnutzungsdauern der baulichen Anlagen wider.

### Restnutzungsdauer

Gemäß der ÖNORM B 1802 Punkt 5.3.5 ist die Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

*„Die restliche Nutzungsdauer von Objekten ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung einzuschätzen.“<sup>151</sup>*

Daher gibt die Restnutzungsdauer jene Zeitspanne in Jahren an, in dem ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung noch genutzt werden kann.<sup>152</sup>

Dabei hat sich folgendes Schema entwickelt:

übliche Gesamtnutzungsdauer
– Alter des Gebäudes
= Restnutzungsdauer

Tabelle 11: Ermittlung der Restnutzungsdauer<sup>153</sup>

Dabei muss der Sachverständige aufgrund seiner Erfahrungen abschätzen, wie lange die Restnutzungsdauer für das jeweilige Gebäude angesetzt werden kann.<sup>154</sup>

Im Zuge des Expertengesprächs vom 8.5.2018 mit Ing. Mag. Georg Hillinger erläutert er folgendes VwGH-Urteil:

*„Bei der Restnutzungsdauer kann man sich auf eine VwGH-Erkenntnis stützen, die besagt, dass die Restnutzungsdauer vom Sachverständigen aufgrund der örtlichen Befundaufnahme geschätzt wird und keine errechnete Größe ist.“<sup>155</sup>*

<sup>150</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 76–77.

<sup>151</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802.Punkt 5.3.5.

<sup>152</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 77.

<sup>153</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>154</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 284.

<sup>155</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist trotzdem eine der schwierigsten Aufgaben der Sachverständigen. Besonders bei älteren Gebäuden (z.B. Gründerzeithäuser) muss die wirtschaftliche und technische Perspektive berücksichtigt werden, ob sie dem heutigen Stand der Technik entspricht.<sup>156</sup>

Es kann auch vorkommen, dass intakte Gebäude, aufgrund keiner zeitgemäßen Nutzung, eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren aufweisen.<sup>157</sup>

Diese wird im Sachwertverfahren zur Schätzung des fiktiven Alters genutzt. Die Restnutzungsdauer kann z.B. durch Erneuerung von tragenden Bauteilen verlängert bzw. durch z.B. nicht regelmäßig durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen oder unbehebbar Baumängel und -schäden, wie eine unzureichende Fundierung, verkürzt werden.<sup>158 159</sup>

Das fiktive Baujahr beschreibt eine Immobilie, die aufgrund von Modernisierungen, Um- und Ausbauten verändert wird, sodass nur mehr der Rohbau dem ursprünglichen Zustand des Gebäudes entspricht. Dabei ist die Modernisierung von den gewöhnlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu unterscheiden, da diese lediglich der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.<sup>160</sup>

### 3.2.3.7 Fiktives Baujahr aufgrund unterschiedlicher Errichtungszeitpunkte

Wird hingegen ein Gebäude zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet bzw. instandgesetzt, so wird mithilfe der angeführten Gleichung ein fiktives Baujahr berechnet:

$$BJ_F = \frac{(BJ_{alt} * BG_{alt} + BJ_{neu} * BG_{neu})}{BG_{alt} + BG_{neu}} \quad [1]^{161}$$

Das fiktive Baujahr wird anhand der Summation aus dem ursprünglichen Baujahr multipliziert mit der Bezugsgröße im ursprünglichen Baujahr und

<sup>156</sup> Vgl. SIMON, J.; KLEIBER, W.; JOERIS, D.; SIMON, T.; RÖSSLER, R.; LANGNER, J.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.

<sup>157</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 12.

<sup>158</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 77.

<sup>159</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 285.

<sup>160</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 14.

<sup>161</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 285.

dem Baujahr bzw. Bezugsgröße aus der Erweiterung der baulichen Anlagen dividiert durch die Bezugsgrößen, ermittelt.

Folgende Bezugsgrößen können dabei angesetzt werden:<sup>162</sup>

- Sanierten bzw. unsanierten Nutzflächen
- Prozentueller Anteil an der Gesamtnutzfläche
- Bruttogrundfläche bzw. Bruttorauminhalt

### 3.2.3.8 Berechnung des fiktiven Baujahrs aufgrund der Nutzfläche

Anhand der vorhandenen Nutzflächen kann das fiktive Baujahr für eine Immobilie berechnet werden. Dabei ist einerseits das ursprüngliche Baujahr und die Nutzfläche des Gebäudes notwendig und andererseits der Zeitpunkt der Modernisierung und die davon betroffene Nutzfläche.<sup>163</sup>

Dabei ist folgende Formel relevant:

$$Baujahr_{fiktiv} = \frac{Baujahr_{alt} * Wohnfläche_{alt} + Baujahr_{neu} * Wohnfläche_{neu}}{\Sigma Wohnfläche_{alt+neu}} \quad [2]^{164}$$

Für das folgende Beispiel sind folgende Parameter gegeben:<sup>165</sup>

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1910
- Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>
- Wertermittlungstichtag: 2018
- Modernisierung EG mit einer Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>: 2008
- Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre

$$Baujahr_{fiktiv} = \frac{1910 * 100 \text{ m}^2 + 2008 * 100 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} = 1959$$

Bei diesem Beispiel entspricht das fiktive Baujahr aufgrund der eingetragenen Modernisierung dem Jahr 1959. Im nächsten Schritt ist das Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag zu ermitteln:

Dabei entspricht das Alter in diesem Beispiel:

$$Alter = 2018 - 1959 = 59 \text{ Jahre}$$

<sup>162</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

<sup>163</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 14.

<sup>164</sup> Vgl. HELFF, A.: Restnutzungsdauer von Immobilien.

<sup>165</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 14.

Im zweiten Schritt wird dann die übliche RND der Immobilie ermittelt:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 100 - 59 = 41 \text{ Jahre}$$

### 3.2.3.9 Berechnung des fiktiven Baujahrs aufgrund des prozentuellen Anteils

$$\text{Baujahr}_{\text{fiktiv}} = \frac{\text{Baujahr}_{\text{alt}} * \text{Bausubstanz}_{\text{alt}}[\%] + \text{Baujahr}_{\text{neu}} * \text{Bausubstanz}_{\text{neu}}[\%]}{100} \quad [3]^{166}$$

Anhand der Formel 3 kann das fiktive Baujahr aufgrund des prozentuellen Anteils der modernisierten Fläche ermittelt werden. Dabei wird für die Fläche, bei der keine Modernisierung stattgefunden hat, mit der alten Bausubstanz multipliziert, während der prozentuelle Anteil der modernisierten Fläche mit dem Zeitpunkt der Modernisierung multipliziert wird. Aus diesen Angaben ergibt sich dann für das Gebäude das fiktive Baujahr.

Bei folgendem Beispiel werden die Parameter aus dem vorher erläuterten Beispiel übernommen, wobei für die alte Bausubstanz 50 % angenommen wird und für die modernisierte Bausubstanz auch 50 %. Anhand dieser Angaben ergibt sich das fiktive Baujahr zu:

$$\text{Baujahr}_{\text{fiktiv}} = \frac{1910 * 60 \% + 2008 * 40 \%}{100} = 1949$$

Dabei entspricht das Alter in diesem Beispiel:

$$\text{Alter} = 2018 - 1949 = 69 \text{ Jahre}$$

Im zweiten Schritt wird dann die übliche RND der Immobilie ermittelt:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 100 - 69 = 31 \text{ Jahre}$$

### 3.2.3.10 Berechnung des fiktiven Baujahrs aufgrund des umbauten Raumes

$$\text{Baujahr}_{\text{fiktiv}} = \frac{\text{Baujahr}_{\text{alt}} * \text{Umbauter Raum}_{\text{alt}} + \text{Baujahr}_{\text{neu}} * \text{Umbauter Raum}_{\text{neu}}}{\Sigma \text{Umbauter Raum}_{\text{alt+neu}}} \quad [4]^{167}$$

<sup>166</sup> Vgl. HELFF, A.: Restnutzungsdauer von Immobilien.

<sup>167</sup> Vgl. HELFF, A.: Restnutzungsdauer von Immobilien. a. a. O.

Die Formel unterscheidet sich von den anderen dadurch, dass der umbaute Raum für die Berechnung des fiktiven Baujahres maßgebend ist.

Für das Beispiel wurden die Angaben aus den vorher erläuterten Beispielen übernommen, wobei der umbaute Raum mit 400 m<sup>3</sup> für die sanierten Räume bzw. mit 600 m<sup>3</sup> für den nicht veränderten umbauten Raum angenommen wurde.

$$\text{Baujahr}_{\text{fiktiv}} = \frac{1910 * 600 \text{ m}^3 + 2008 * 400 \text{ m}^3}{1.000 \text{ m}^3} = 1949$$

Dabei entspricht das Alter in diesem Beispiel:

$$\text{Alter} = 2018 - 1949 = 69 \text{ Jahre}$$

Im zweiten Schritt wird dann die übliche RND der Immobilie ermittelt:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 100 - 69 = 31 \text{ Jahre}$$

### 3.2.3.11 Berechnung fiktives Baujahr bei mehreren Modernisierungen

Im Falle mehrerer Modernisierungen eines Gebäudes wird für die Berechnung das zuvor berechnete fiktive Baujahr der zuvor ergangenen Modernisierung als Ausgangspunkt herangezogen.<sup>168</sup>

### 3.2.3.12 Kritische Würdigung der Verfahren zur Berechnung des fiktiven Baujahrs

Wie aus den Beispielen ersichtlich ist, führen diese unterschiedlichen Herangehensweisen zu Differenzen in der Berechnung des fiktiven Baujahrs:

- Aufgrund der Wohnfläche: *RND 41 Jahre*
- Aufgrund des prozentuellen Anteils: *RND 31 Jahre*
- Aufgrund des umbauten Raumes: *RND 31 Jahre*

Der Grund für einen solchen Unterschied lässt sich aufgrund der Nebenflächen, wie z.B. Dachboden, Keller begründen, da diese nicht mitberücksichtigt werden. Diese müssten den Wohnflächen prozentuell aufgeschlagen werden, um ein plausibleres bzw. nachvollziehbarer Ergebnis zu erhalten. Weiters bleibt auch der Rohbau bei der Berechnung nach der Wohnfläche unberücksichtigt, wobei diese Gebäude dann fast einem Neubau entsprechen.<sup>169</sup>

<sup>168</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 15.

<sup>169</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 15.

### 3.2.3.13 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer kann durch eine Modernisierung bzw. Instandsetzung erfolgen.<sup>170</sup>

In jedem Fall muss es sich dabei um Modernisierungen bzw. Instandsetzungen der tragenden Bauteile handeln, da nur diese zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Daher wird ein Liegenschaftseigentümer im Vorhinein abwägen, ob diese Maßnahmen die Kosten übersteigen und der Nutzen dabei überwiegt.<sup>171</sup>

Im Folgenden wird anhand eines Beispiels kurz die Verlängerung der Restnutzungsdauer erklärt.

In diesem Beispiel beträgt die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 80 Jahre und es wurde 1978 erbaut. Der Betrachtungszeitpunkt wurde mit 2018 festgelegt und so ergibt sich zum Betrachtungszeitpunkt eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.<sup>172</sup>

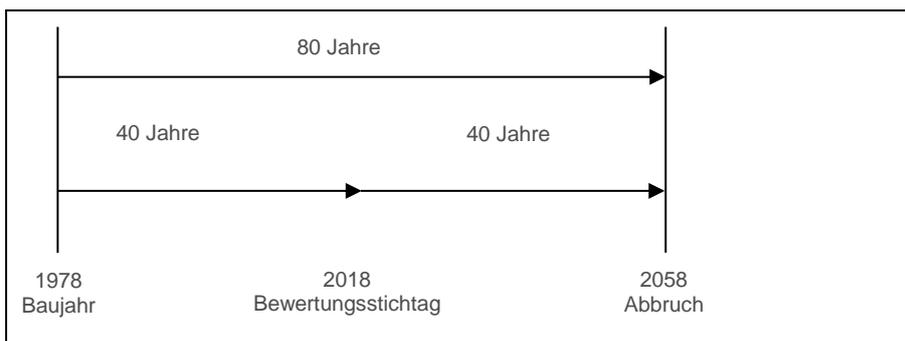


Bild 3-2: Gesamt- und Restnutzungsdauer<sup>173</sup>

Wird nun ein Gebäude modernisiert bzw. instandgesetzt, so kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Im nachfolgenden Beispiel wird das Bauwerk durch eine Modernisierung um 20 Jahre „verjüngt“. Das bedeutet, dass sich auch die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. In diesem Fall kann das Haus mit einem um das Jahr 1998 erbauten Gebäude verglichen werden. Daher ist das fiktive Baujahr des Gebäudes 1998.<sup>174</sup>

<sup>170</sup> Vgl. KLEIBER, W.; FISCHER, R.; WERLING, U.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.S. 1961.

<sup>171</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 285–286.

<sup>172</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.S. 286.

<sup>173</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

<sup>174</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

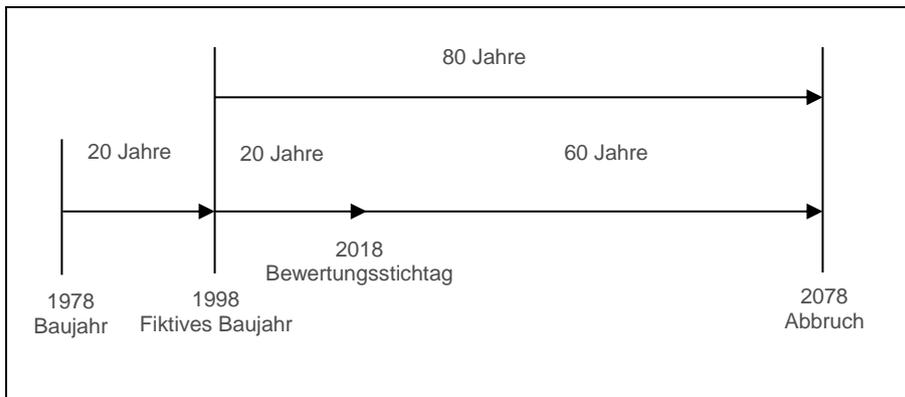


Bild 3-3: Verlängerung der Restnutzungsdauer<sup>175</sup>

Abbildung 3-3 zeigt, dass sich bei einer durchgreifenden Modernisierung desselben Gebäudes die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Diese Immobilie kann daher noch 60 Jahre wirtschaftlich ohne einer weiteren Modernisierung bzw. Instandsetzung genutzt werden.

### 3.2.3.14 Verkürzung der Restnutzungsdauer

Die Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Bauwerkes kann mehrere Ursachen haben:<sup>176</sup>

- Unterlassene Instandhaltung bzw. Instandsetzung
- Höhere Gewalt (Naturkatastrophen, Umwelteinflüsse, wirtschaftliche technische Entwicklungen etc.)
- Anforderungen an moderne Bedürfnisse (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit an heutige Anforderungen)
- Baumängel und Bauschäden

Die Verkürzung der Restnutzungsdauer kann auch durch unbehebbar Baumängel oder Bauschäden verursacht werden, wenn dies im Zuge der Begutachtung des Gebäudes festgestellt wird. Wenn z.B. die Restnutzungsdauer des Gebäudes infolge unbehebbarer Baumängel und -schäden um 20 Jahre verkürzt wird, so ist das fiktive Baujahr des vorher genannten Bauwerkes 1958.<sup>177</sup>

<sup>175</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

<sup>176</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 12.

<sup>177</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 287.

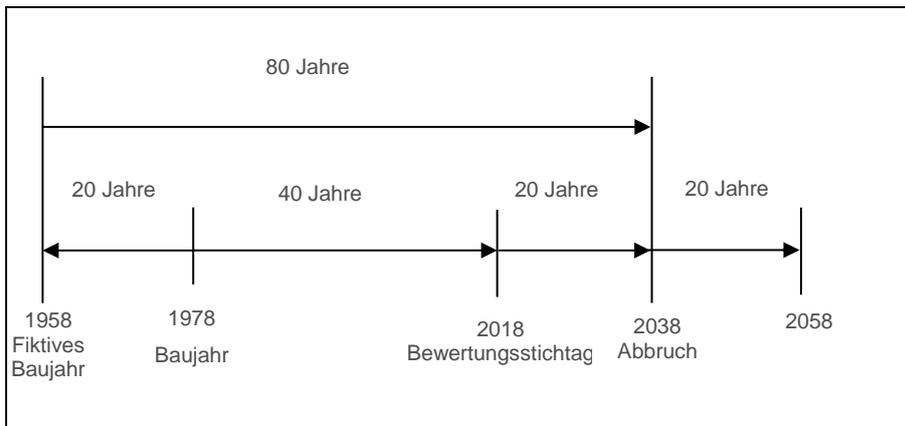


Bild 3-4: Verkürzung der Restnutzungsdauer<sup>178</sup>

Aus der Abbildung 3-4 wird ersichtlich, dass sich die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verkürzt. Die verbleibende Nutzungsdauer beträgt anstatt von 40 Jahren nur mehr 20 Jahre.

### 3.2.3.15 Berechnung der Alterswertminderung

Alle Gebäude, auch solche, die aus qualitativ hochwertigen Baumaterialien bestehen und regelmäßig gewartet und instandgehalten werden, sind nach einer gewissen Zeit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Daher ist unter der Alterswertminderung jener Wertverlust zu verstehen, den ein Bauwerk seit der Errichtung durch die Alterung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.<sup>179</sup>

Dabei unterscheidet man im Wesentlichen zwei Fälle, die für die Wertminderung wegen Alters von Relevanz sind:<sup>180</sup>

- Lineare Wertminderung
- Progressive Wertminderung

#### Lineare Wertminderung wegen Alters

Diese Art von Wertminderung wird bevorzugt beim Sachwertverfahren eingesetzt. Wie der Name schon sagt, wird bei diesem Verfahren der

<sup>178</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

<sup>179</sup> Vgl. KRANEWITTER, H. In: Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. S. 160.

<sup>180</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010. S. 20.

Neubauwert über die übliche Gesamtnutzungsdauer gleichmäßig über alle Jahre abgeschrieben, wobei der Restwert Null entspricht.<sup>181 182</sup>

Dabei wird folgende Formel festgelegt:

$$W = \frac{A}{GND} * 100 \quad [5]^{183}$$

Die lineare Wertminderung  $W$  [%] ergibt sich aus dem Quotienten des Gebäudealters [Jahre] und der üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage [Jahre]. Das resultierende Ergebnis daraus wird mit 100 multipliziert, um so den Prozentsatz ermitteln zu können.

#### Progressive Wertminderung nach Ross<sup>184</sup>

Diese Art der Wertminderung unterscheidet sich von der linearen dadurch, dass die Wertminderung wegen Alters in den ersten Jahrzehnten nicht so stark abfällt und erst bei zunehmenden Alter ansteigt.<sup>185</sup>

Dies wird mit folgender Formel ermittelt:

$$W = \frac{1}{2} * \left( \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * 100 \quad [6]^{186}$$

Die lineare Wertminderung  $W$  [%] ergibt sich aus der Summe des Quotienten des quadrierten Gebäudealters [Jahre] und der üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage [Jahre] zum Quadrat und dem Quotienten des Gebäudealters [Jahre] und der üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage [Jahre]. Das resultierende Ergebnis daraus wird mit 100 multipliziert und durch 2 geteilt, um so den Prozentsatz ermitteln zu können.

Diese Abschreibung wird bei eigengenutzten Objekten, wie Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr nachgefragten Regionen angewendet.<sup>187</sup>

<sup>181</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 80.

<sup>182</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 288–289.

<sup>183</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 80.

<sup>184</sup> Vgl. ROSS, W.; ROLF BRACHMANN, F.: Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.

<sup>185</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 289.

<sup>186</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 81.

<sup>187</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

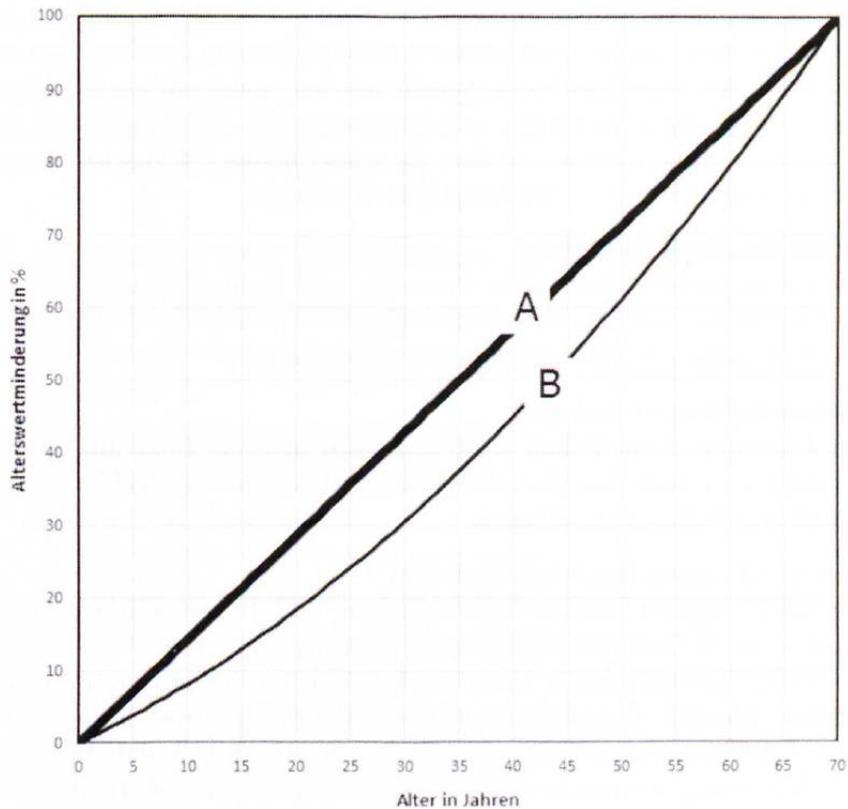


Bild 3-5: Kurven der Wertminderung<sup>188</sup>

Die Abbildung 3-5 zeigt einerseits die lineare Wertminderung (Kurve A) und andererseits die progressive Wertminderung nach Ross (Kurve B). Dabei lässt sich erkennen, dass bei der Grafik die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen wurde. Wie schon erwähnt wird der Gebäudewert bei der linearen Wertminderung gleichmäßig über alle Jahre abgeschrieben, während bei der progressiven Kurve die Wertminderung in den ersten Jahrzehnten nicht so stark abfällt.

### Zustandswertminderung nach Heideck<sup>189</sup>

Diese Zustandswertminderung stellt eine weitere Möglichkeit einer Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung für den Gesamtzustand einer Immobilie dar. Mit Hilfe einer Benotungsskala kann eine Wertminderung wegen einer Verschlechterung des Gebäudezustandes über den normalen Verschleiß einbezogen werden.<sup>190</sup>

<sup>188</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>189</sup> Vgl. HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken und Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken.

<sup>190</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 293–294.

Der Vorteil dieser Wertminderung liegt darin, dass durch die Benotungsskala mit Zustandsfaktoren nicht die Restnutzungsdauer verkürzt bzw. verlängert wird, sondern dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit der Endpunkt der Verwertungsmöglichkeit der Bauten bewertet wird.<sup>191</sup>

Die Zustandsfaktoren werden in folgende Stufen unterteilt:<sup>192</sup>

Zustandsnote	Beschreibung nach Heideck	Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normalerhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Tabelle 12: Zustandsmerkmale nach Heideck<sup>193</sup>

<sup>191</sup> Vgl. ENGELBRECHT, B.: Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung.S. 346.

<sup>192</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 294.

<sup>193</sup> Vgl. HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken und Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken.S. 36.

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird als Prozentsatz der linearen Alterswertminderung zugeschlagen. Werden bei der Zustandsnote feinere Abstufungen verlangt, so ergeben sich folgende Tabellenwerte:<sup>194</sup>

Zustandsnote	Werte
1,0	0,00%
1,5	0,32%
2,0	2,49%
2,5	8,09%
3,0	18,17%
3,5	33,09%
4,0	52,49%
4,5	75,32%
5,0	100,00%

Tabelle 13: Zustandswertminderung nach Heideck<sup>195</sup>

Um dieses Verfahren auch anschaulich darzustellen, wird ein Beispiel zur Ermittlung der Zustandswertminderung nach Heideck abgebildet.

- Gesamtnutzungsdauer (GND) = 80 Jahre
- Alter des Gebäudes = 20 Jahre
- Zustandsnote = 2,0

Im ersten Schritt wird die lineare Alterswertminderung ermittelt:

$$WM_L = 20/80 * 100 = 25 \%$$

Der Restwert beträgt hierbei genau 75 % des Neubauwertes. Die Zustandswertminderung nach Heideck bei einer Zustandsnote von 2,0 beträgt 2,49 %. Die Zustandswertminderung nach Heideck errechnet sich wie folgt:

$$WM_H = 2,49 \% * 75 \% = 1,87 \%$$

Die gesamte Wertminderung ergibt sich dann aus der Addition beider Werte:

$$WM_{Ges} = 25 \% + 1,87 \% = 26,87 \%$$

<sup>194</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 294–295.

<sup>195</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien, S. 558.

### 3.2.3.16 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Darin werden sämtliche wertbeeinflussende Umstände betrachtet, die auch zu einer Sachwertminderung führen und nicht bereits als Abschlag eingerechnet wurden.<sup>196</sup>

#### Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand berücksichtigt jenen Umstand, dass bei einem eventuellen Verkauf des Gebäudes ein Käufer es nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und daher es nicht zur Gänze den „Geschmack“ des Käufers trifft. Auch besonders moderne und luxuriöse Immobilien werden von den Käufern nicht voll honoriert. Dieser Abschlag wird von den Herstellungskosten vorgenommen. Er bewegt sich in der Regel bei 10 %, bei Gewerbe- und Industriebauten auch schon bis zu 20 %.<sup>197</sup>

#### Ungünstige Lageverhältnisse

Primär wirkt sich die Lage der Liegenschaft auf den Bodenwert aus, aber dies kann sich in weiterer Folge auch auf den Gebäudewert auswirken, wie z.B. ein Einfamilienhaus in der Nähe einer Fabrik, die Nähe eines Kinderspielplatzes, die Nähe zu einem Gefängnis, die Nähe zu einem Bordell und eventuell größere Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen.<sup>198 199</sup>

Weiters können auch Immissionen, wie z.B. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche und Erschütterungen durch Verkehrslärm oder Industrie- und Gewerbeobjekten, den Sachwert mindern.<sup>200</sup>

### 3.2.4 Bauwert der Außenanlagen

Zu dieser Komponente zur Ermittlung des Sachwerts zählen Einfriedungen, Gartentore, gestaltete Platzflächen, Stützmauern, Terrassen, Schwimmbecken usw. Auch Versorgungs- und Abwasseranlagen, die sich außerhalb des Gebäudes befinden, werden hier eingerechnet.<sup>201 202</sup>

<sup>196</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 82.

<sup>197</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>198</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>199</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 305.

<sup>200</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.

<sup>201</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 83.

<sup>202</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 569.

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich die Annahme eines Pauschalbetrages. Weiters kann der Bauwert der Außenanlagen als Prozentsatz der Herstellungskosten angenommen werden. Diese können bei

- Einfachen Anlagen 2-4 %
- Durchschnittlichen Anlagen 5-7 %
- Aufwendigen Anlagen 8-12 %

sein. Bei besonders hochwertigen Anlagen ist im Vorhinein zu prüfen, ob diese zur Gänze vom zukünftigen Käufer akzeptiert werden und daher keinen Abschlag zur Folge haben.<sup>203</sup>

### 3.2.5 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Der Sachwert berechnet sich aus den vorher erklärten Parametern:

Bodenwert
+ Bauwert der Gebäude ermittelt im Sachwertverfahren
+ Bauwert der Außenanlagen
= Sachwert der Liegenschaft

Tabelle 14: Ermittlung des Sachwertes<sup>204</sup>

In weiterer Folge wird aus dem Sachwert der Verkehrswert abgeleitet. Dieser ist laut ÖNORM B 1802 folgend definiert:

*„Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.“<sup>205</sup>*

Um den Verkehrswert zu ermitteln, müssen eventuell wertbeeinflussende Umstände sowie Rechte und Lasten auf der Liegenschaft berücksichtigt werden. Besonders wichtig für die Festlegung der Kaufpreise sind das Angebot und die Nachfrage am Immobilienmarkt.<sup>206</sup>

#### 3.2.5.1 Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Marktanpassung)

Im nächsten Schritt wird der Sachwert der Liegenschaft analysiert und überprüft, ob eine Marktanpassung notwendig ist. Diese Marktanpassung kommt vorwiegend im Sachwertverfahren zur Anwendung und dies

<sup>203</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 83.

<sup>204</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>205</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802, Punkt 2.4.

<sup>206</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 83.

zumeist bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei wird der Sachwert durch Zu- und Abschläge auf den Verkehrswert umgemünzt.<sup>207</sup>

Eine unzulässige Methode in Bezug auf die Marktanpassung ist das „Hinrechnen“ des Sachwertes auf den Verkehrswert. Der Sachverständige hat in diesem Fall bereits vor Beginn seiner Arbeit die Zielgröße auserkoren, die er als Verkehrswert ansetzen würde. Diese Herangehensweise ist in jedem Fall nicht nachvollziehbar und es kann zu groben Fehleinschätzungen des Verkehrswertes führen. Weiters erfolgt diese Herangehensweise nicht der Methodik des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.<sup>208</sup>

In den nachstehenden Unterkapiteln werden die Faktoren beschrieben, die den Wert einer Liegenschaft wesentlich erhöhen bzw. abmindern können.

### Ungünstige Liegenschaftsgröße

Dabei wird folgender Faktor beachtet, dass aufgrund der Situierung eines Gebäudes, unbebaute Baugrundstücksflächen nicht vernünftig teilbar sind und daher nicht den ortsüblichen m<sup>2</sup>-Preis erzielen können.<sup>209</sup>

### Denkmalschutz

Gemäß § 1 DMSG ist der Denkmalschutz wie folgt geregelt:

*„Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. Diese Bedeutung kann den Gegenständen für sich allein zukommen, aber auch aus der Beziehung oder Lage zu anderen Gegenständen entstehen. „Erhaltung“ bedeutet Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland.“<sup>210</sup>*

In Österreich unterliegt der Denkmalschutz dem Bundesdenkmalamt, dem Landeshauptmann bzw. dem zuständigen Bundesministerium. Dabei ist auch das Denkmalschutzgesetz zu erwähnen, das denkmalgeschützte Gebäude vor Beeinträchtigungen bewahrt.<sup>211</sup>

<sup>207</sup> HILLINGER, G.: Veränderungen am Immobilienmarkt – Einflüsse auf die Marktanpassung. In: *Der Sachverständige*, 4/2011, S. 1.

<sup>208</sup> MAIER, G.: Sachwertverfahren – Theorie und Praxis bei Marktanpassung. In: *Der Sachverständige*, 4/2011, S. 1.

<sup>209</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 84.

<sup>210</sup> Vgl.: DMSG, § 1.

<sup>211</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 307.

In diesem Fall sind die Beschränkungen bzw. auch positiven Wertbeeinflussungen auf denkmalgeschützte Gebäude im Einzelfall zu betrachten.<sup>212</sup>

Es kann auch dazu kommen, dass Liebhaberpreise aufgrund der repräsentativen Gebäude gezahlt werden. Häufiger aber wirken sich diese verbundenen Auflagen wertmindernd aus, da z.B. Instandhaltungsgebot, Abbruchverbot und Nutzungsbeschränkung zu erhöhten Instandhaltungskosten führen und daher sich auf die Nachfrage negativ auswirken.<sup>213</sup>

### Rechte und Lasten

Auch Rechte und Lasten, die auf einer Liegenschaft haften, müssen in weiterer Folge als Werterhöhung- bzw. minderung angesetzt werden.<sup>214</sup>

Gemäß § 3 LBG sind Rechte und Lasten folgend definiert:

*„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 Nachteil des Belasteten herangezogen werden.“<sup>215</sup>*

Weiters besagt § 4 LBG:

*„Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.“<sup>216</sup>*

Hingegen begnügt sich die ÖNORM B1802 unter Punkt 4.2.5 mit folgender Aussage:

*„Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Umstände, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Erhaltungsverpflichtungen, sonstige Rechte und Lasten, sind, sofern sie den Wert beeinflussen, zu berücksichtigen.“<sup>217</sup>*

Bei der Nichtbeachtung oder einer Fehleinschätzung des Sachverständigen bei Rechten und Lasten kann es einen zu einer

<sup>212</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 84.

<sup>213</sup> Vgl. FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 314.

<sup>214</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 84.

<sup>215</sup> Vgl.: LBG.§ 3.

<sup>216</sup> Vgl.: LBG.§ 4.

<sup>217</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802.Punkt 4.2.5.

massiven Abweichung des Verkehrswertes kommen und zudem noch zu Haftungsfolgen für den Sachverständigen.<sup>218</sup>

Dabei sind Rechte und Lasten einer Liegenschaft im Grundbuch unter dem Punkt Lastenblatt (C-Blatt) eingetragen. Allerdings gibt es auch noch andere außerbüchliche Rechte und Lasten, wie z.B. Geh- oder Fahrrechte und Bestandsrechte.<sup>219</sup>

### Wertermittlung für Rechte und Lasten

Bei der Wertermittlung von Rechten und Lasten ist der Sachverständige angehalten, nachvollziehbare bzw. begründete Eingangsgrößen zu verwenden. Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist ein Aufklärungsgespräch mit dem Auftraggeber abzuhalten, um Missverständnisse von vornherein aus dem Weg zu räumen. Eine anschließende Objektivierung dieser Aussagen ist absolut notwendig.<sup>220</sup>

Da einerseits bei einem Recht bzw. einer Last ein Grundstück begünstigt und andererseits das Andere belastet wird, so ist der Ausgangspunkt für die Wertermittlung dieser Grundstücke immer der Verkehrswert bzw. der Bodenwert ohne Berücksichtigung dieser Umstände. Erst im zweiten Schritt ist dann der Einfluss von Rechten und Lasten zu berücksichtigen.<sup>221</sup>

Werden diese Parameter mithilfe des Barwerts ermittelt, so ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatz von besonderer Relevanz. Dabei hängt dieser Zinssatz von mehreren Faktoren ab:

- Laufzeit des Rechts bzw. der Last
- Indexierung
- Nutzungsart der Liegenschaft (Eigennutzung, Ertragsliegenschaft) etc.

Dieser Kapitalisierungszinssatz orientiert sich vielmehr am Kapitalmarkt und nicht am Liegenschaftszinssatz.<sup>222</sup>

Aufgrund der Lasten kann es auch der Fall sein, dass eine Liegenschaft praktisch unverkäuflich ist, wie z.B. ein Einfamilienhaus belastet mit einem Wohnrecht. Die Verkäuflichkeit hängt dabei stark vom regionalen Immobilienmarkt ab.<sup>223</sup>

<sup>218</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 527.

<sup>219</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 700.

<sup>220</sup> KRANEWITTER, H.: Rechte und Lasten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/39. S. 2.

<sup>221</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 701.

<sup>222</sup> KRANEWITTER, H.: Rechte und Lasten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/39. S. 2.

<sup>223</sup> KRANEWITTER, H.: Rechte und Lasten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/39. S. 2.

Weiters wird der Denkmalschutz eines Gebäudes als meistens starke Belastung wahrgenommen. Besonders die Mehrkosten aufgrund der erhöhten Instandhaltung bzw. Instandsetzung drücken meist den Preis solcher Immobilien. Dabei sind die Lage bzw. auch die Attraktivität der Liegenschaft ein wesentlicher Entscheidungsfaktor.<sup>224</sup>

### Dienstbarkeiten-Servitute

Gemäß § 472 ABGB wird der Begriff Dienstbarkeit definiert als:

*„Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteile eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.“<sup>225</sup>*

Folgend beschreibt der § 473 ABGB weiters:

*„Wird das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitze eines Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemerem Benützung verknüpft; so entsteht eine Grunddienstbarkeit; außerdem ist die Dienstbarkeit persönlich.“<sup>226</sup>*

---

<sup>224</sup> KRANEWITTER, H.: Rechte und Lasten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/39.S. 2.

<sup>225</sup> Vgl.: ABGB.§ 472.

<sup>226</sup> Vgl.: ABGB.§ 473.

### Einteilung der Servitute

Nachfolgend eine grafische Einteilung der Dienstbarkeiten in persönliche bzw. Grunddienstbarkeiten:

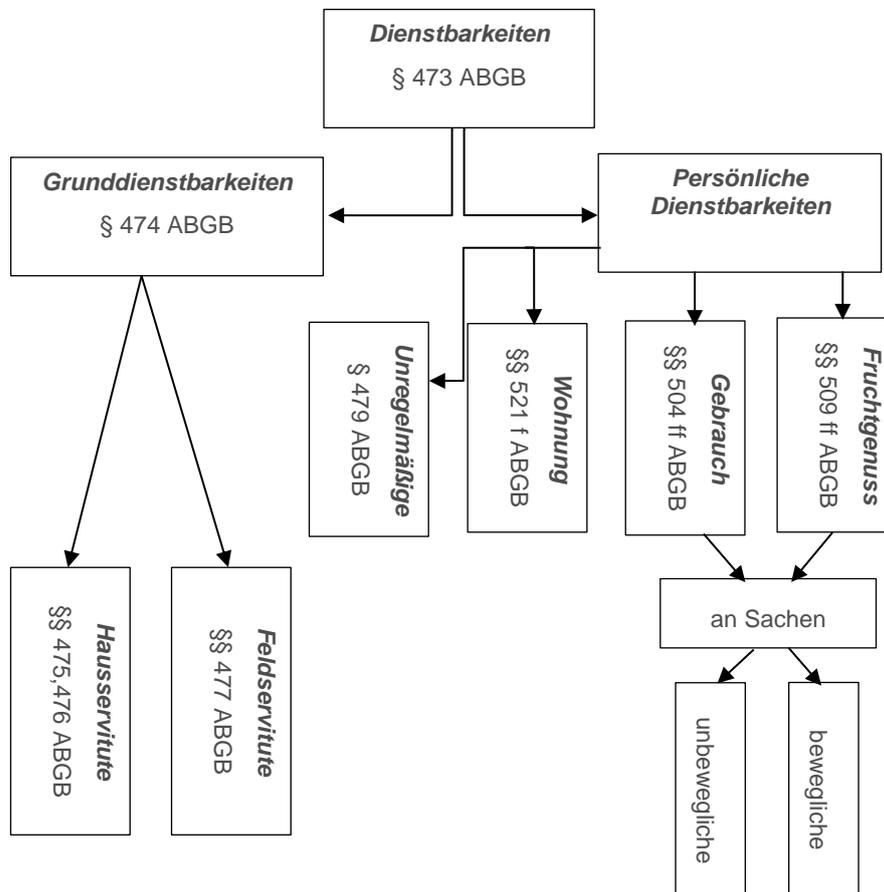


Bild 3-6: Einteilung der Servitute<sup>227</sup>

Das von dem römischen Recht abgeleitete Recht praedio utilis bedeutet, dass die Grunddienstbarkeit der besseren Nutzung des Nachbargrundstückes dienen soll. Weiters definiert sich die Grunddienstbarkeit aus dem Dulden oder Unterlassen des Belasteten und dem Berechtigten zur schonenden Ausübung. Dabei sollte die Dienstbarkeit für den Belasteten möglichst wenig beschwerlich ausfallen. So darf z.B. bei einem Wegerecht nur zum Begehen der Begünstigte nicht über das Grundstück fahren. Auch ist es nicht gestattet, auf einem Geh- und Fahrrecht zu parken.<sup>228</sup>

Die Grunddienstbarkeiten unterscheiden sich von den persönlichen Dienstbarkeiten dadurch, dass die Grunddienstbarkeiten zur Ergänzung des Liegenschaftseigentums gehören, während die persönlichen

<sup>227</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 704.

<sup>228</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 1–4.

Dienstbarkeiten vorrangig zur Versorgung der Angehörigen verwendet werden, wie z.B. Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für die Mutter nach dem Ableben des Vaters, bei gleichzeitigem Erben der Liegenschaft durch die Kinder.<sup>229</sup>

### Arten der Grunddienstbarkeit

Gemäß § 475 ABGB definiert das Recht des Hausservites folgenderweise:<sup>230</sup>

- Eine Last seines Gebäudes auf ein fremdes Gebäude zu setzen;
- Einen Balken oder Sparren in eine fremde Wand einzufügen;
- Ein Fenster in der fremden Wand zu öffnen; sei es des Lichtes oder der Aussicht wegen;
- Ein Dach oder einen Erker über des Nachbarns Luftraum zu bauen;
- Den Rauch durch des Nachbarns Schornstein zu führen;
- Die Dachtraufe auf fremden Grund zu leiten;
- Flüssigkeiten auf des Nachbarns Grund zu gießen oder durchzuführen.

Weiters wird unter § 476 ABGB die Verpflichtung geregelt:<sup>231</sup>

- Sein Haus nicht zu erhöhen;
- Es nicht niedriger zu machen;
- Dem herrschenden Gebäude Licht und Luft;
- Oder Aussicht nicht zu benehmen;
- Die Dachtraufe seines Hauses von dem Grunde des Nachbarns, dem sie zur Bewässerung seines Gartens oder zur Füllung seiner Zisterne, oder auf eine andere Art nützlich sein kann, nicht abzuleiten.

Daneben gehören zu den Feldservituten gemäß § 477 ABGB folgende:<sup>232</sup>

- Das Recht, einen Fußsteig, Viehtrieb oder Fahrweg auf fremden Grund und Boden zu halten;
- Das Wasser zu schöpfen, das Vieh zu tränken, das Wasser ab- und herzuleiten;
- Das Vieh zu hüten und zu weiden;

---

<sup>229</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 705.

<sup>230</sup> Vgl.: ABGB.§ 475.

<sup>231</sup> Vgl.: ABGB.§ 476.

<sup>232</sup> Vgl.: ABGB.§ 477.

- Holz zu fällen, verdorrte Äste und Reiser zu sammeln, Eicheln zu lesen, Laub zu rechen;
- Zu jagen, zu fischen, Vögel zu fangen;
- Steine zu brechen, Sand zu graben, Kalk zu brennen.

### Arten der persönlichen Dienstbarkeiten

Im ABGB sind unter dem § 504 auch die persönlichen Dienstbarkeiten geregelt. Der Unterschied bei persönlichen Dienstbarkeiten im Gegensatz zu Grunddienstbarkeiten ist dadurch gekennzeichnet, dass bei einer persönlichen Dienstbarkeit eine Person Träger des Servitutsrechts ist, während bei Grunddienstbarkeiten der Eigentümer für die Grunddienstbarkeit des Grundstückes haftet. Daher können persönliche Dienstbarkeiten nicht weitergegeben werden, sondern erlöschen mit dem Tod des Trägers. Bei einer Grunddienstbarkeit hingegen gehen bei einer Veräußerung des Grundstückes die Rechte auf den neuen Eigentümer über.<sup>233</sup>

Gemäß § 478 ABGB gelten als persönliche Dienstbarkeiten folgende:<sup>234</sup>

- Den nötigen Gebrauch einer Sache
- Die Fruchtnießung und
- Die Wohnung.

Weiters gibt es gemäß § 479 ABGB noch unregelmäßige oder auch Scheinservitute genannt:<sup>235</sup>

- Es können aber auch Dienstbarkeiten, welche an sich Grunddienstbarkeiten sind, der Person allein;
- Oder es können Begünstigungen, die ordentlicher Weise Servitute sind, nur bloß auf Widerruf zugestanden werden.
- Die Abweichungen von der Natur eines Servitutes werden jedoch nicht vermutet; wer sie behauptet, dem liegt der Beweis ob.

Wie der Name schon sagt, ist das Servitut des Gebrauchs jenes Recht, dass man eine fremde Sache benützen darf, ohne dabei etwas zu beschädigen.<sup>236</sup>

Bei dem Fruchtgenussrecht wird hingegen jenes Recht eingeräumt, dass man eine fremde Sache ohne jeglicher Einschränkung benützen darf. Dabei ist aber auf die Schonung der Substanz zu achten. Der Vorteil an diesem Recht besteht darin, dass der Fruchtnießler Anspruch auf den

<sup>233</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 706.

<sup>234</sup> Vgl.: ABGB.§ 478.

<sup>235</sup> Vgl.: ABGB.§ 479.

<sup>236</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 706.

vollen Ertrag innehat. Der Nachteil an diesem Recht ist damit verbunden, dass der Fruchtnießer alle Lasten im Zeitpunkt der Übertragung übernimmt und auch für die Zinsen des aufgenommenen Kapitals haftet.<sup>237</sup>

Das Wohnrecht beschreibt jenes Recht, bei der die bewohnbaren Teile des Hauses benützt werden dürfen. Dabei verbleiben dem Eigentümer alle Rechte ausgenommen der bewohnbaren Wohnung über.<sup>238</sup>

### Erwerbung einer Dienstbarkeit

Zur Erwerbung einer Dienstbarkeit gilt § 480 ABGB, der folgende Gründe auflistet:<sup>239</sup>

- Vertrag
- Testament
- Ersitzung oder
- Teilungsurteil.

Dabei wird im ABGB zwischen der eigentlichen bzw. uneigentlichen Ersitzung unterschieden. Bei der eigentlichen Ersitzung muss es zu einem rechtmäßigen, redlichen und echten Besitze kommen, der bei unbewegliche Sachen dreißig Jahre und bei beweglichen Sachen 3 Jahre voraussetzt. Hingegen wird bei der uneigentlichen Ersitzung ein redlicher und echter Besitz über 30 Jahre vorausgesetzt.<sup>240</sup>

Daher muss für die uneigentliche Ersitzung eines Wegerechtes das Grundstück 30 Jahre von einer Person oder Personengruppe durchquert worden sein. Dabei ist es wichtig, dass die Person bzw. Personengruppe dies im redlichen Glauben getan hat.<sup>241</sup>

In diesem Fall kann daher nach 30 Jahren eine Eintragung ins Grundbuch stattfinden.<sup>242</sup>

Grundsätzlich wird die Dienstbarkeit dann im C-Blatt eines Grundbuches der betroffenen Liegenschaft eingetragen.<sup>243</sup>

<sup>237</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 707.

<sup>238</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>239</sup> Vgl.: ABGB.§ 480.

<sup>240</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 530.

<sup>241</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 3.

<sup>242</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 530.

<sup>243</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 707.

Das Grundstück, welches das Wegerecht beansprucht, wird auch als herrschendes Grundstück bezeichnet und die Dienstbarkeit wird im A2- Blatt des Grundbuches ersichtlich gemacht.<sup>244</sup>

Aber wird z.B. das Wegerecht durch Ersitzung von einer Person bzw. Personengruppe erlangt und nicht durch einen Vertrag, so stellt dies für zukünftige Hauskäufe ein massives Problem dar, da sich zukünftige Eigentümer sich diesem Recht vielleicht nicht bewusst sind und sie so mit ungeahnten Mehrkosten zu rechnen haben. Der Immobilienmakler muss in diesem Fall darauf hinweisen, dass ein mögliches Recht bestehe.<sup>245</sup>

*Dazu meint der Rechtsanwalt Patrick Piccolruaz: „Beim Grundstücksankauf ist daher nicht nur darauf zu achten, ob Wegerechte im Grundbuch eingetragen sind, sondern ob sie tatsächlich in der Natur vorhanden sind. Nur wenn es keinerlei Hinweise auf ein derartiges Wegerecht gibt, kann der neue Käufer die Liegenschaft gutgläubig erwerben.“<sup>246</sup>*

Daher ist es für den Käufer sinnvoll, das Grundstück zu begutachten und bei früheren Grundbesitzern nachzuforschen, ob fremde Personen das Grundstück für das Recht benutzt haben. Ist dies der Fall, so ist dies wie eine Eintragung im Grundbuch zu behandeln.<sup>247</sup>

### Bewertung der Grunddienstbarkeiten

Der Wert einer Liegenschaft wird wesentlich von den Dienstbarkeiten bzw. den Grundbuchseintragungen im C-Blatt beeinflusst. Diese wirken sich in weiterer Folge wertmindernd auf die Liegenschaft aus.<sup>248</sup>

Dabei sind folgende Faktoren bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten zu beachten:<sup>249</sup>

- Eine mögliche Änderung der Nutzung des begünstigten bzw. betroffenen Grundstückes;
- Für die belastete Liegenschaft weniger Nettonutzfläche
- Eventuelle Lageverbesserung des begünstigten Grundstückes
- Wertminderung des betroffenen Grundstückes
- Vereinbarte Rente für die Grunddienstbarkeit
- Ob die Grunddienstbarkeit entgeltlich bzw. unentgeltlich abgeschlossen wurde und wer die Kosten trägt;

<sup>244</sup> KRANEWITTER, H.: Grunddienstbarkeiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/1.S. 1.

<sup>245</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 3.

<sup>246</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 3.

<sup>247</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 4.

<sup>248</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: *Der Wert von Immobilien*.S. 708.

<sup>249</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: *Der Wert von Immobilien*. 1. Aufl. a. a. O.S. 708–709.

- Immissionen.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Grunddienstbarkeiten, wie Wegerecht, Fensterrecht und Leitungsrecht diskutiert.

### Bewertung von Wegerechten

Das Wegerecht ist zumeist als dauerhaftes Recht zu verstehen. Dabei wird das Recht durch eine vereinbarte Rentenzahlung oder einer Einmalzahlung eingeräumt. Diese Vereinbarung soll einer Wertminderung des betroffenen Grundstückes entgegenstehen und als Ausgleich für die Wertminderung zum Zeitpunkt der Einräumung des Rechtes dienen. Daher wird eine Wertminderung des belasteten Grundstückes nur dann veranlasst, wenn in Zukunft noch Zahlungen ausständig sind. Im Zuge einer Bewertung bleiben vergangene Zahlungen daher außer Betracht.<sup>250</sup>

Der Liegenschaftsbewerter muss sich daher folgende Fragen stellen:<sup>251</sup>

- Die Höhe der Wegerechtsrente oder Einmalzahlung,
- Wert der begünstigten bzw. betroffenen Liegenschaft.

Die Instandhaltung muss zumeist von dem Berechtigten des Wegerechtes aufgebracht werden. Wird eine Mitbenützung des belasteten Grundstückes festgestellt, so wird eine Kostenbeteiligung vorgenommen.<sup>252</sup>

### Bemessung der Wegerechtsrente

Für das zugesicherte Wegerecht wird entweder eine Einmalzahlung oder eine Wegerechtsrente für das belastete Grundstück fällig. Beide dienen als Ausgleich für die Mitbenützung des belasteten Grundstückes.<sup>253 254</sup>

Die Höhe der Wegerechtsrente oder Einmalzahlung wird durch folgende Parameter bestimmt:<sup>255 256</sup>

- Angemessene Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche
- Vorteil für den Eigentümer der begünstigten Liegenschaft
- Nachteil für den Eigentümer der belasteten Liegenschaft.

<sup>250</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 709.

<sup>251</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 710.

<sup>252</sup> LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.S. 4.

<sup>253</sup> Vgl. METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.S. 50.

<sup>254</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 537.

<sup>255</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 710.

<sup>256</sup> Vgl. METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.S. 50.

Dabei wird die angemessene Bodenwertverzinsung nur in Ausnahmefällen verwendet, da der Liegenschaftszinssatz bei der Bodenwertverzinsung bei unterschiedlichen Bebauungstypen, bei denen unterschiedliche Zinssätze für das belastete Grundstück verwendet werden, zu nicht nachvollziehbaren Differenzen bei der Wegrechtsrente führt.<sup>257</sup>

In den meisten Fällen wird die Wertminderung des betroffenen Grundstückes als Grundlage für die Bemessung hergenommen.<sup>258</sup>

Aber es kann auch vorkommen, dass bei privatrechtlichen Verträgen der Vorteil der begünstigten Liegenschaft den Wert der belasteten Liegenschaft übersteigt, sodass der Vorteil der begünstigten Liegenschaft maßgebend ist. Daher wird in weiterer Folge ein Interessenausgleich stattfinden, bei dem sich die Rente aus den Vorteilen der begünstigten Liegenschaft bzw. aus den Nachteilen der betroffenen Liegenschaft zusammensetzt.<sup>259</sup>

Bei Fällen, in denen der Nachteil der belasteten Liegenschaft bzw. der Vorteil der begünstigten Liegenschaft im Wert niedriger ist als die Bodenwertverzinsung, wird für die Wegrechtsrente die Bodenwertverzinsung der Wegrechtsfläche verwendet.<sup>260</sup>

---

<sup>257</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 710.

<sup>258</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>259</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>260</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 711.

In der nachfolgenden Grafik wird der davor erläuterte theoretische Teil grafisch dargestellt:

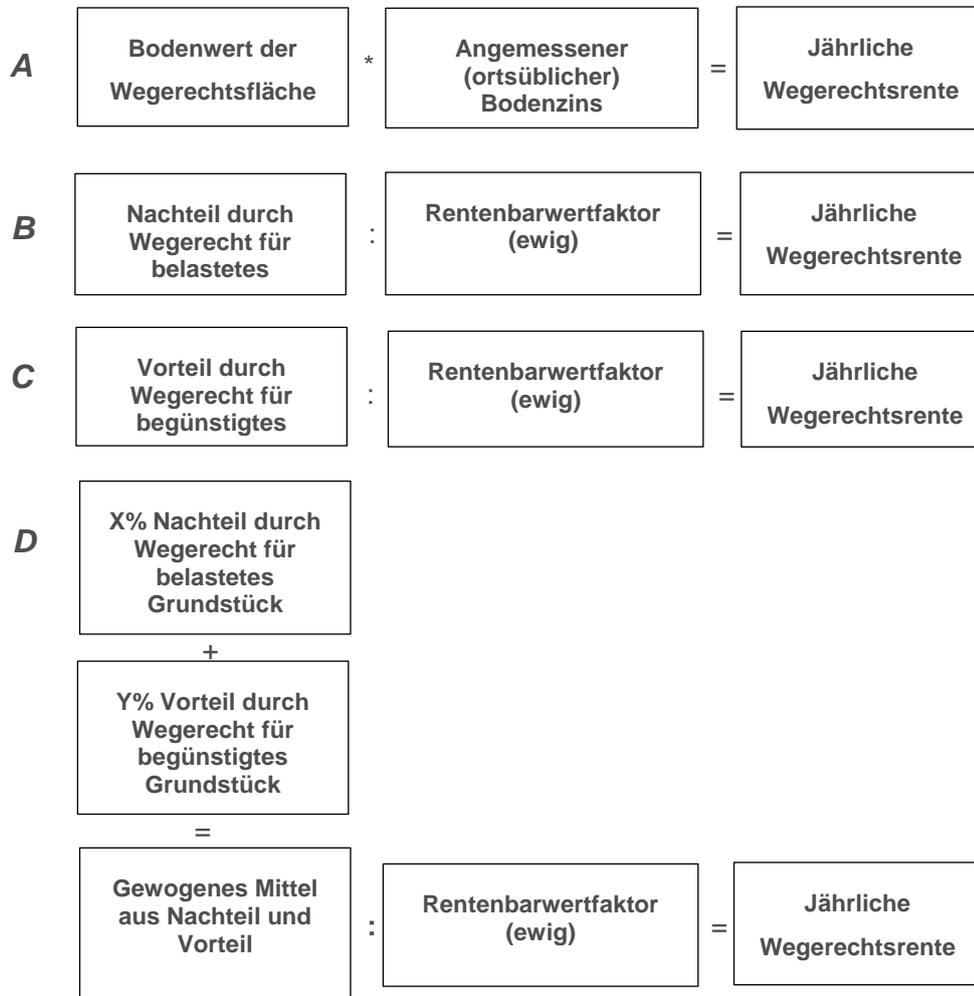


Bild 3-7: Bemessung der Wegerechtsrente<sup>261</sup>

<sup>261</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

### Bewertung der begünstigten Liegenschaft

Der wesentliche Vorteil bei einem Wegerecht für die begünstigte Liegenschaft liegt darin, dass es zu einer Erhöhung der baulichen Nutzung kommt oder zu einer verbesserten Ertragssituation. Dabei sind die zu zahlende Wegerechtsrente oder andere Leistungen wertmindernd zu berücksichtigen. Die Berechnungsgrundlage für den Wertvorteil ist der Verkehrswert mit bzw. ohne Berücksichtigung des Wegerechtes.<sup>262 263</sup>

### Bewertung der belasteten Liegenschaft

Bei der Bewertung der belasteten Liegenschaft wird für die Wertminderung zuerst vom unbelasteten Grundstückswert ausgegangen und von diesem Wert die Wertminderung infolge der Nachteile des Wegerechtes abgezogen.<sup>264 265</sup>

Für die Einschätzung der Wertminderung ist auf die Erfahrung des Sachverständigen zu vertrauen. Dieser muss prüfen, ob sich das Wegerecht nur auf die beanspruchte Fläche auswirkt oder noch weitere Teile oder sogar die ganze Liegenschaft beeinflusst.<sup>266</sup>

Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:<sup>267 268</sup>

- Verringerte bauliche bzw. sonstige Ausnutzbarkeit
- Geruchs- oder Lärmimmission oder
- Sonstigen Beeinträchtigungen.

Für die Einschätzung der Wertminderung gibt es verschiedene Literaturansätze, wobei zu berücksichtigen ist, ob sich diese auf den Bodenwert der Wegerechtsfläche oder auf das Gesamtgrundstück beziehen. Die dafür verhandelte Wegerechtsrente ist in weiterer Folge werterhöhend für diese Liegenschaft anzusetzen.<sup>269</sup>

<sup>262</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 711–712.

<sup>263</sup> Vgl. METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.S. 50.

<sup>264</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 712.

<sup>265</sup> Vgl. METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.S. 50.

<sup>266</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 712.

<sup>267</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>268</sup> Vgl. METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.S. 50.

<sup>269</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 712.

Nachfolgend sind die verschiedensten Literaturansätze aufgelistet:

Geringe Beanspruchung der Wegerechtsfläche	5 %
Mittlere Beanspruchung der Wegerechtsfläche	10 - 15 %
Geringe Beanspruchung der Wegerechtsfläche	25 - 30 %

Bezogen auf den **Gesamtbodenwert** des belasteten Grundstückes

Tabelle 15: Ansätze der Wegerechtsfläche nach Kleiber/Simon<sup>270</sup>

	Wohngrundstück	Gewerbegrundstück
Unwesentliche Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	10 – 35 %	10 – 20 %
Teilweise Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	35 – 70 %	20 – 55 %
Wesentliche Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	70 – 80 %	55 – 80 %

Bezogen auf die **belastete Fläche**

Tabelle 16: Ansätze der Wegerechtsfläche nach Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn<sup>271</sup>

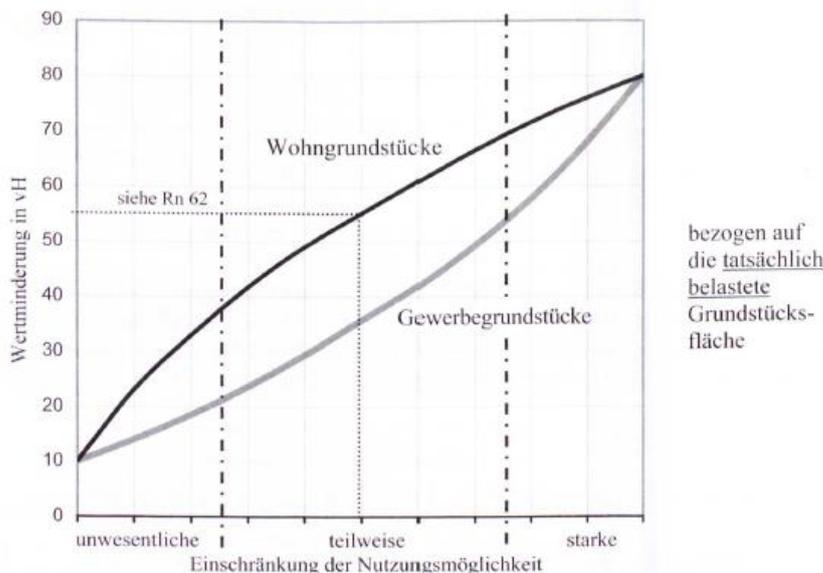


Bild 3-8: Wertminderung nach Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit<sup>272</sup>

<sup>270</sup> Vgl. KLEIBER, W.; SIMON, J.; SCHRÖTER, K.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.S. 2715.

<sup>271</sup> Vgl.: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. 6., überarb. und erw. Aufl.S. 247.

<sup>272</sup> Vgl. VOGELS, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.S. 325.

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks</li> <li>▪ Wegerecht nimmt nur Bruchteil des Gesamtgrundstückes ein (&lt; 15 %)</li> <li>▪ Die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt</li> <li>▪ Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten</li> </ul>	Rund 5 %
vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstückes ein (&gt; 15 %)</li> <li>▪ Die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt</li> </ul>	5 % – 20 %
erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegerecht verläuft nicht am Rand, sondern im zentralen Bereich des Grundstücks</li> <li>▪ Es sind störende Immissionen zu erwarten</li> <li>▪ Die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt</li> </ul>	20 – 40 %
Nicht vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten</li> <li>▪ Die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich</li> </ul>	40 – 90 %

Tabelle 17: Ansatz der Wegerechtsfläche nach Kröll<sup>273</sup>

<sup>273</sup> Vgl. KRÖLL, R.: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Geringe Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil < 20 %)	Bis 20 %
Mittlere Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil < 80 %)	21 – 40 %
Starke Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil > 80 %)	41 – 60 %* *in Einzelfällen auch höher

Bezogen auf die **belastete Fläche**

Tabelle 18: Ansatz der Wegerechtsfläche nach Sprengnetter<sup>274</sup>

Die Wertsteigerung der begünstigten Liegenschaft bzw. die Wertminderung der belasteten Liegenschaft kann daher wie folgt angegeben werden:

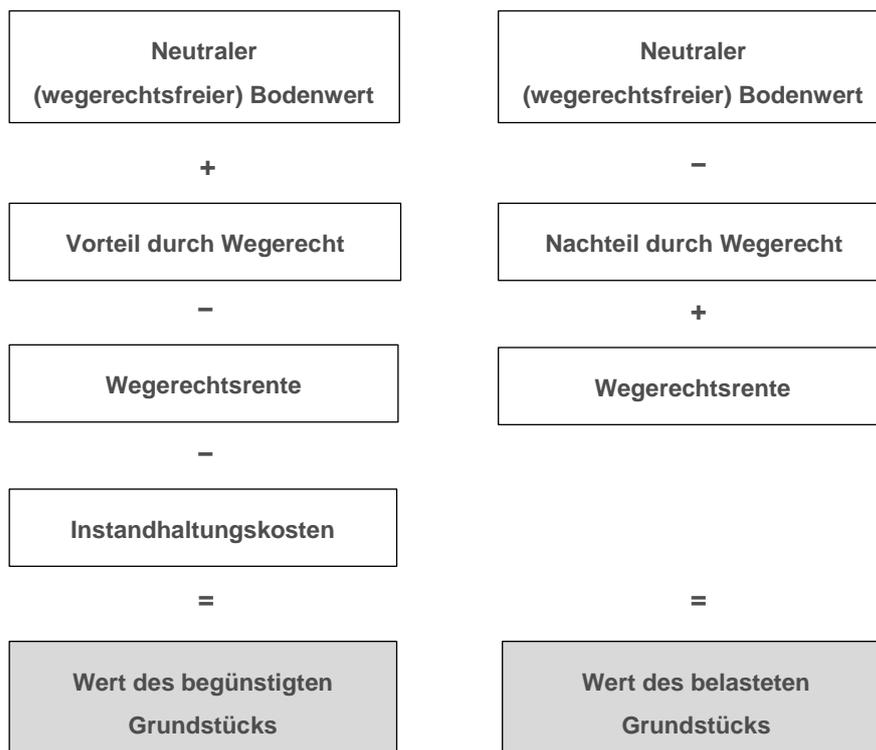


Tabelle 19: Ermittlung des Verkehrswertes der begünstigten bzw. belasteten Liegenschaft<sup>275</sup>

<sup>274</sup> Vgl. Sprengnetter; Hans Otto: Grundstücksbewertung.10,16,2,3.

<sup>275</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 714.

### Beispiele zum Wegerecht

Diese angeführten Praxisbeispiele sollen dazu dienen, den vorher erläuterten theoretischen Teil anhand von Beispielen besser zu veranschaulichen.

Im ersten Beispiel wird die Wegerechtsrente für Einfamilienhausgrundstück aufgrund eines Wegerechtes mithilfe der Bodenwertverzinsung berechnet:

#### 1a Bemessung einer Wegerechtsrente für ein Einfamilienhausgrundstück nach dem angemessenen Bodenzins

Für A wird von B ein unbefristetes Wegerecht eingeräumt.

Neutraler (wegerechtfreier) Bodenwert = 120 €/m<sup>2</sup>

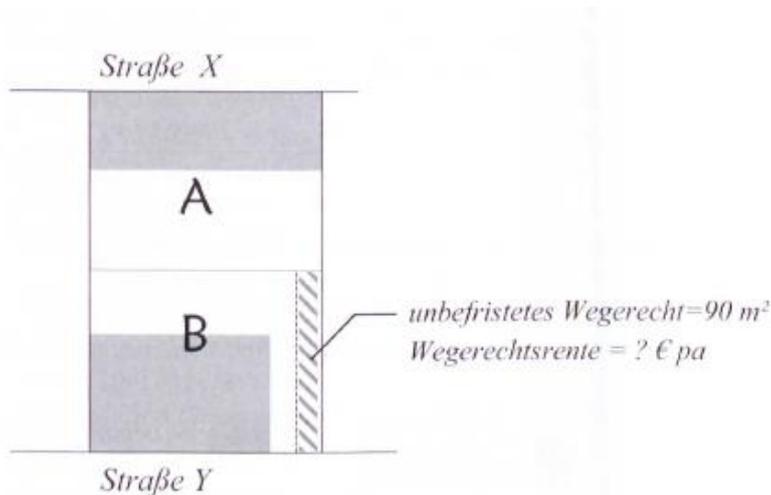


Bild 3-9: Beispiel Wegerecht Variante 1<sup>276</sup>

Bodenwert der Wegerechtsfläche = 90 m <sup>2</sup> * 120 €/m <sup>2</sup>	10.800 €
Angemessener Bodenzins = Liegenschaftszins =	3 %
Nutzungsanteil des Berechtigten, angenommen	55 %
<b>Wegerechtsrente (Verzinsung) = 10.800 € * 3 % * 55 %</b>	<b>178 € p.a.</b>

Tabelle 20: Berechnung Wegerechtsrente mithilfe des angemessenen Bodenzinses<sup>277</sup>

<sup>276</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 715.

<sup>277</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

**1b Bemessung einer Wegerechtsrente für ein Einfamilienhausgrundstück nach dem Nachteil der belasteten Liegenschaft**

Minderung für B wegen der teilweisen Nutzungseinschränkung für die Wegerechtsfläche = $90 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 55 \%$	5.940 €
Kosten der Behebung von Grundstücksbeschädigungen durch die Wegbauarbeiten* *wird in der Regel als Einmalzahlung behandelt	1.500 €
Gesamtwertminderung des belasteten Grundstücks	7.440 €
Rentenbarwertfaktor	1/0,03
<b>Wegerechtsrente</b> <b>(Rentenbarwert der Wertminderung = <math>7.440 / (1/0,03)</math>)</b>	<b>223 €</b> <b>p.a.</b>

Tabelle 21: Berechnung der Wegerechtsrente anhand des Nachteils der belasteten Liegenschaft<sup>278</sup>

**2a Bewertung der begünstigten Liegenschaft A**

A, B sind unbebaute Grundstücke mit je 1.000 m<sup>2</sup>

Neutraler (wegerechtsfreier) Bodenwert = 120 €/m<sup>2</sup>

Die Grenzen der bebaubaren Flächen sind vorgegeben

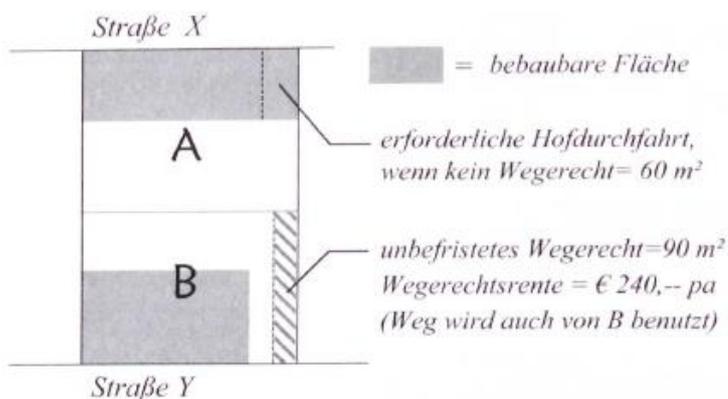


Bild 3-10: Beispiel Wegerecht Variante 2<sup>279</sup>

<sup>278</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>279</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 716.

Neutraler Bodenwert = $120 \text{ €/m}^2 * 1.000 \text{ m}^2 =$	120.000 €
Zusätzliche Nutzfläche für A = $60 \text{ m}^2 * 0,8 =$	48 m <sup>2</sup>
Mehrertrag für A = $48 \text{ m}^2 * 12 * 3,50 \text{ €/m}^2 =$	2.016 € p.a.
Instandhaltungskosten = $90 \text{ m}^2 * 1,50 \text{ €/m}^2 =$	135 € p.a.
Anteilige Wegherstellungskosten = $50 \% \text{ von } 90 * 30 =$	1.350 €
Rentenbarwert der Wegherstellung (i = 0,04) = $1.350 \text{ €} / (1/0,04)$	54 € p.a.
Wegerechtsrente =	240 € p.a.
<b>Wertvorteil für A = <math>2.016 \text{ €} - 135 \text{ €} - 54 \text{ €} - 240 \text{ €} =</math></b>	<b>1.587 € p.a.</b>
<b>Barwert des Wertvorteils (Kapitalisierung auf ewig)</b> = $1.587 \text{ €} * (1/0,04) =$	<b>39.675 €</b>
Gesamtwert von A = $120.000 \text{ €} + 39.675 \text{ €} =$	159.675 €
<b>Verkehrswert A rund</b>	<b>160.000 €</b>

Tabelle 22: Berechnung des Verkehrswertes für die begünstigte Liegenschaft A<sup>280</sup>

### 3a Bewertung der belasteten Liegenschaft B

*Wertminderung betrifft nur Wegerechtsfläche*

Neutraler Bodenwert = $120 \text{ €/m}^2 * 1.000 \text{ m}^2 =$	120.000 €
Minderung für B wegen der teilweisen Nutzungseinschränkung für die Wegerechtsfläche = $90 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 55 \% =$	5.940 €
Barwert der Wegerechtsrente = $240 \text{ €} / 0,04 =$	6.000 €
<b>Kein Wertnachteil für B, da vollkommener Ausgleich durch Wegerechtsrente</b>	<b>Ca. 0 €</b>
Gesamtwert von B = $120.000 - 0 \text{ €}$	120.000 €
<b>Verkehrswert B rund</b>	<b>120.000 €</b>

Tabelle 23: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Wegerechtsfläche)<sup>281</sup>

<sup>280</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>281</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 717.

### 3b Bewertung der belasteten Liegenschaft B

*Wertminderung betrifft Gesamtgrundstück*

*Jedoch sind bei einer mittleren Wegnutzung störende Immissionen für das belastete Grundstück B verbunden*

Neutraler Bodenwert = $120 \text{ €/m}^2 \cdot 1.000 \text{ m}^2 =$	120.000 €
Minderung für B wegen der Beeinträchtigung durch das Wegerecht $= 12,5 \% \text{ des Bodenwertes} = 0,125 \cdot 120.000 \text{ €} =$	15.000 €
Barwert der Wegerechtsrente = $240 \text{ €} / 0,04 =$	6.000 €
<b>Wertnachteil für B = <math>15.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €} =</math></b>	<b>9.000 €</b>
Gesamtwert von B = $120.000 - 9.000 \text{ €}$	111.000 €
<b>Verkehrswert B rund</b>	<b>111.000 €</b>

Tabelle 24: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Gesamtgrundstück)<sup>282</sup>

### 3c Bewertung der belasteten Liegenschaft B

*Wertminderung betrifft Wegerechtsfläche und Restgrundstück*

Minderung für B wegen der teilweisen Nutzungseinschränkung für die Wegerechtsfläche $= 90 \text{ m}^2 \cdot 120 \text{ €/m}^2 \cdot 55 \% =$	5.940 €
Minderung für B wegen Beeinträchtigung durch die Wegerecht-Immissionen $= 12,5 \% \text{ des Restbodenwertes} = 0,125 \cdot 910 \text{ m}^2 \cdot 120 \text{ €/m}^2$	13.650 €
Barwert der Wegerechtsrente = $240 \text{ €} / 0,04 =$	6.000 €
<b>Wertnachteil für B = <math>5.940 \text{ €} + 13.650 \text{ €} - 6.000 \text{ €} =</math></b>	<b>13.590 €</b>
Gesamtwert von B = $120.000 - 13.590 \text{ €}$	106.410 €
<b>Verkehrswert B rund</b>	<b>106.000 €</b>

Tabelle 25: Berechnung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft (Wertminderung betrifft Wegerechtsfläche und Restgrundstück)<sup>283</sup>

<sup>282</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>283</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

Beispiel:	Minderung			von	Betrag
	nach	Kategorie	%		
3a	Nach Tabelle 13	mittel	10,0 %	120.000 €	12.000 €
3a	Nach Tabelle 14	teilweise	52,5 %	10.800 €	5.670 €
3a	Nach Tabelle 15	teilweise	55 %	10.800 €	5.940 €
3a	Nach Tabelle 16	gering	5 %	120.000 €	6.000 €
3a	Nach Tabelle 17	mittel	30,5 %	10.800 €	3.294 €

Tabelle 26: Gegenüberstellung der Wertminderung nach den verschiedenen Literaturansätzen<sup>284</sup>

Wie aus der Grafik klar ersichtlich ist, kommt es bei den verschiedenen Literaturansätzen zu massiven Abweichungen. Daher ist bei der Einteilung in die Kategorien auf die Erfahrung des Sachverständigen zu vertrauen.<sup>285</sup>

### Bewertung des Fensterrechts

Gemäß § 488 ABGB gibt das Fensterrecht nur Anspruch auf Licht und Luft, die Aussicht hingegen muss gesondert bewilligt werden.<sup>286</sup>

Hauptsächlich beschränken sich Fensterrechte bei Gebäuden an der Grundgrenze, während es für das belastete Grundstück zu einer nachteiligen Bbaumöglichkeit kommt, hat das begünstigte Grundstück einerseits zum Vorteil, dass der Entfall von Abstandsverpflichtungen zum Tragen kommt und damit eine bessere Grundstücksausnutzung sowie eine gute Belichtung gegeben ist.<sup>287</sup>

Dafür werden folgende Ansätze gewählt, um das Fensterrecht monetär bewerten zu können:<sup>288</sup>

- Auswirkungen des Fensterrechts auf die Liegenschaften

<sup>284</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 718.

<sup>285</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>286</sup> Vgl.: ABGB. § 488.

<sup>287</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 718.

<sup>288</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 718–719.

- Bei ausschließlicher Verminderung der Wohnfläche bzw. Nutzfläche durch das Fensterrecht wird folgende Berechnungsmethode angewandt:

$$B_b = BW_n * \left(1 - \frac{NF_2}{NF_1}\right) \quad [4]^{289}$$

Der Barwert der Belastung  $B_b$  errechnet sich aus dem neutralen (fensterfreien) Bodenwert  $BW_n$  multipliziert mit dem Faktor 1 subtrahiert von der Division der verminderten Nutzfläche durch das Fensterrecht  $NF_2$  mit der möglichen Nutzfläche  $NF_1$ .

- Bei einer Vergrößerung der Wohnnutzfläche durch eine mögliche Grenzbebauung wird der Barwert mit folgender Formel berechnet:

$$B_r = BW_n * \left(\frac{NF_3}{NF_1} - 1\right) \quad [5]^{290}$$

Der Barwert des Rechts wird wiederum mit dem neutralen Bodenwert  $BW_n$  multipliziert mit dem Klammersausdruck der Division der vergrößerten Nutzfläche durch das Recht  $NF_3$  und der möglichen Nutzfläche  $NF_1$  subtrahiert von eins errechnet.

Weiters kann durch das Fensterrecht einer möglichen Grenzbebauung eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit gewonnen werden, die je nach Abhängigkeit der Geschoszahl 5-20 % des Bodenwertes ausmachen.<sup>291</sup>

### Beispiel zum Fensterrecht

In diesem Unterkapitel wird mithilfe eines Praxisbeispiels das Fensterrecht näher erläutert.<sup>292</sup>

- A und B sind unbebaute Grundstücke mit je 1.000 m<sup>2</sup>
- Neutraler (fensterfreier) Bodenwert = 120 €/m<sup>2</sup>
- Die Grenzen der eingeschossig bebaubaren Flächen sind vorgegeben (Für A zwingende Grenzbebauung, für B Wahlfreiheit)
- Für A wurde das Fensterrecht eingeräumt, womit für B auf die Grenzbebauung und auf ca. 65 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche verzichtet wurde,

<sup>289</sup> Vgl. VOGELS, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht.S. 326.

<sup>290</sup> Vgl. VOGELS, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. a. a. O.

<sup>291</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 719.

<sup>292</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

das aber zugleich den Vorteil zusätzlicher Belichtungsmöglichkeit auch für B bietet

- Die zusätzliche Frontbelichtung gegen Süden für A rechtfertigt einen Zuschlag von 10 % zum Bodenwert und für B einen Zuschlag von 5 %
- Eine Einmalzahlung als Wertausgleich wurde geleistet.

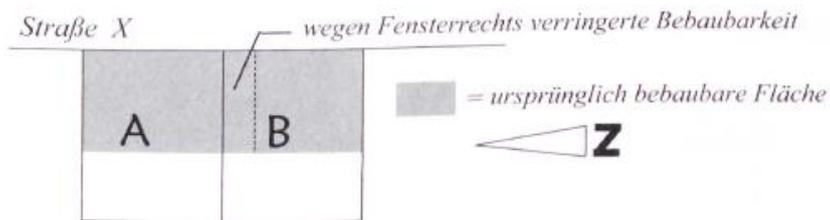


Bild 3-11: Beispiel Fensterrecht<sup>293</sup>

Neutraler Bodenwert = $120 \text{ €/m}^2 \cdot 1.000 \text{ m}^2 =$	120.000 €
Vorteil für A wegen Südbelichtung = 10 % vom Bodenwert = 10 % des Bodenwertes = $0,10 \cdot 120.000 \text{ €} =$	12.000 €
Einmalzahlung nicht zu berücksichtigen	0 €
<b>Wertvorteil für A =</b>	<b>12.000 €</b>
Verringerte Nutzfläche für B = $65 \text{ m}^2 \text{ bebaut} \cdot 0,8 =$	52 m <sup>2</sup>
<b>Minderertrag für B = <math>52 \text{ m}^2 \cdot 12 \cdot 3 \text{ €/m}^2 =</math></b>	<b>1.872 € p.a.</b>
Barwert des Minderertrages = $1.872 \text{ €} \cdot (1/0,04) =$	<b>46.800 €</b>
Vorteil für B wegen Nordbelichtung = 5 % vom Bodenwert = 5 % des Bodenwertes = $0,05 \cdot 120.000 \text{ €} =$	<b>6.000 €</b>
Einmalzahlung nicht zu berücksichtigen	0 €
<b>Wertnachteil für B = <math>46.800 \text{ €} - 6.000 \text{ €} =</math></b>	<b>40.800 €</b>

Tabelle 27: Beispiel zur Bewertung eines Fensterrechtes<sup>294</sup>

<sup>293</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 720.

<sup>294</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

Damit ergeben sich die Verkehrswerte der beiden Grundstücke aus folgenden Parametern:

	Grundstück A	Grundstück B
<b>Neutraler Bodenwert</b>	120.000 €	120.000 €
<b>Wertvorteil für A</b>	+ 12.000 €	
<b>Wertnachteil für B</b>		- 40.800 €
<b>Bodenwert mit Fensterrecht</b>	<b>132.000 €</b>	<b>79.200 €</b>

Tabelle 28: Beispiel Gegenüberstellung der belasteten bzw. begünstigten Liegenschaft aufgrund eines Fensterrechtes<sup>295</sup>

Wie in der Grafik klar ersichtlich ist, haben die Vorteile bzw. Nachteile massive Auswirkungen, da sie linear zum Bodenwert steigen bzw. fallen. Daher ist wiederum auf die Erfahrung des Sachverständigen zu vertrauen, ob diese auch in der Praxis annähernd linear zum Bodenwert verlaufen oder nicht.<sup>296</sup>

### Bewertung von Leitungsrechten

Um die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser sowie Entsorgung von Abwasser zu gewährleisten, müssen zur Verlegung dieser Leitungen oft fremde Grundstücke verwendet werden. Diese werden im Grundbuch unter dem C-Blatt definiert und niedergeschrieben.<sup>297</sup>

Bei einem Leitungsrecht sind mehrere Faktoren zu berücksichtigen, wie:<sup>298</sup>

- Leitungsart und die damit verbundenen Beschränkungen
- Wo sich diese Leitungen auf dem Grundstück befinden und wie groß deren Ausmaß ist
- Durch das Leitungsrecht veränderte Grundstücksqualität
- Nutzung des Grundstücks und mögliche Nutzungsänderungen
- Merkantile Wertminderung
- Vereinbarte Rente für das Leitungsrecht oder Einmalzahlung

<sup>295</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>296</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>297</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>298</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 721.

Besonders im Bereich der Schutzstreifen hat der Grundstückseigentümer dafür aufzukommen, dass der Bestand sowie der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung von baulichen Anlagen zu unterlassen.<sup>299</sup>

Schutzstreifen:  
Ausgehend von der verlegten Leitung in beide Querrichtungen gemessen.

Die Bewertung von Leitungsrechten kann lediglich nach dem Einzelfall vorgenommen werden, da alle durch das Recht auftretenden Nachteile je nach Belastung unterschiedlich hoch ausfallen können. Dabei kann es auch zur Wertlosigkeit eines Grundstückes führen, wenn die Leitungen in geringer Tiefe versetzt werden bzw. quer durch das Grundstück verlaufen.<sup>300</sup>

Wiederum gibt es verschiedene Literaturansätze, wobei dem Grundgedanken von Bauer<sup>301</sup> hier der Vorzug gegeben wird, da er anhand der Faktoren schlüssiger und nachvollziehbarer wirkt.<sup>302</sup>

Der Grundgedanke von Bauer umfasst dabei drei Tabellen:

---

<sup>299</sup> KERSCHNER, F.: Enteignungsentschädigungen bei Leitungsrechten. In: *Der Sachverständige*, Sonderausgabe 2012.S. 39.

<sup>300</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 540.

<sup>301</sup> Vgl. Bauer; Friedrich: LBA-Vortrag 2006.

<sup>302</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: *Der Wert von Immobilien*.S. 723.

Belastete Fläche	Stufe	Ortsübliche Verkehrswertstufe			
		nieder	mittel	hoch	Sehr hoch
	1	8 %	7 %	6 %	5 %
	2	10 %	8 %	7 %	6 %
	3	15 %	13 %	11 %	10 %
	4	20 %	17 %	15 %	13 %
	5	20 %	17 %	15 %	13 %
	6	25 %	22 %	19 %	16 %

Tabelle 29: Verkehrswertminderung in Prozenten des Schutzstreifenwertes<sup>303</sup>

Für die verschiedensten Leitungsarten und Flächenkategorien wurden auch Korrekturfaktoren von ihm entwickelt:

Leitungsart	Korrekturfaktor
Wasserleitung	0,5
Telefonleitung	0,5
Lichtwellenleiter	0,8
Kanal	0,9
Gasniederdruck	0,9
Gashochdruck	1,0
Nieder-/Mittelspannung	1,0
Hochspannung bis 110 kV	1,3
Hochspannung über 110 kV	1,5

Tabelle 30: Korrekturfaktoren für die Leitungsart<sup>304</sup>

<sup>303</sup> Vgl. Bauer; Friedrich: LBA-Vortrag 2006.

<sup>304</sup> Vgl. Bauer; Friedrich: LBA-Vortrag 2006. a. a. O.



**Beispiel zum Leitungsrecht**

**1 Wohngebiet mit einer Grundstücksfläche von 1.800 m<sup>2</sup>**

Bodenwert = 100 €/m<sup>2</sup>

Verkehrswertstufe = hoch

Erdgashochdruckleitung mit einem Schutzstreifen von 480 m<sup>2</sup>

Belastungsstufe 2

Einmalzahlung

Neutraler Bodenwert = 100 €/m <sup>2</sup> * 1.800 m <sup>2</sup> =	180.000 €
Wertminderung laut Tabelle ( <b>Stufe 2, hoher Preis</b> )	7 %
Korrekturfaktor für Wohngebiet	3,0
Korrekturfaktor für Gashochdruck	1,0
<b>Gesamtwertminderung = 480 m<sup>2</sup> * 100 €/m<sup>2</sup> * 7 % * 3,0 * 1,0</b>	<b>10.080 €</b>
Einmalzahlung nicht zu berücksichtigen	0 €
Bodenwert belastetes Grundstück = 180.000 € - 10.080 € =	<b>169.920 €</b>

Tabelle 33: Beispiel zu Leitungsrecht<sup>307</sup>

<sup>307</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 726.

## Wohnungsrecht

*„Das Servitut der Wohnung ist das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu seinen Bedürfnissen zu nutzen. Sie ist also ein Servitut des Gebrauches von dem Wohngebäude.“<sup>308</sup>*

Das Wohnungsrecht endet mit dem Tode des Berechtigten bzw. mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist der Dienstbarkeit. Prinzipiell ist das Wohnungsrecht nicht übertragbar und der Berechtigte darf die ihm übertragene Sache (Wohnung) nicht verändern.<sup>309</sup>

### Wert des Wohnungsrechts

Grundlage zur Wertermittlung eines Wohnungsrechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten, welches ihm durch das Recht zuteil wird. Diese wirtschaftlichen Vorteile können sein:

- Ersparnis, üblicherweise zu zahlende Mieten oder Pachten bzw. die Erträge, welche aus dem Grundstück resultieren und
- Ersparnis weiterer Aufwendungen, die vom Berechtigten normalerweise aufgebracht werden müssten (z.B. Betriebskosten, Bewirtschaftungskosten).

Bei den sogenannten unentgeltlichen Wohnungsrechten spart der Berechtigte lediglich die Nettokaltmiete ein, zahlt jedoch alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Jegliche anderen Kosten bzw. Lasten, welche durch das Wohnungsrecht entstehen, sind bei der Wertermittlung des Rechts wertmindernd zu berücksichtigen, wobei jeweils vom Jahresrohertrag ausgegangen wird. Der Wert des Rechts errechnet sich aus dem über die Dauer der Inanspruchnahme kapitalisierten Vorteil des Berechtigten.<sup>310</sup>

### Bewertung des Wohnungsrechts

#### Bei Sachwertobjekten:

Bei solchen, üblicherweise eigengenutzten Immobilien, entspricht das Wohnungsrecht in der Regel nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks. In diesen Fällen wird der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach Ablauf des Wohnungsrechts ermittelt und der errechnete Wert mittels eines Abzinsungsfaktors auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Zusätzlich müssen die vom Eigentümer

<sup>308</sup> Vgl.: ABGB, § 521.

<sup>309</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 728.

<sup>310</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 729.

der Liegenschaft zu tragenden Kosten wertmindernd berücksichtigt werden.<sup>311</sup>

Der Abzinsungsfaktor spiegelt die fernere Lebenserwartung des Berechtigten wider und kann mittels Statistiken ermittelt werden.<sup>312</sup>

### Bei Ertragswertobjekten:

Bei solchen, zumeist vermieteten bzw. verpachteten Objekten, ergibt sich die Wertminderung des Grundstücks aus den entgangenen Mieten bzw. Pachten und andererseits aus weiteren Aufwendungen (z.B. Betriebskosten).<sup>313</sup>

Es kommen hierbei Zeitrenten oder Leibrenten in Frage. Die Zeitrente wird als Barwert einer vorschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Bei der Leibrente werden jährliche regelmäßige Zahlungen auf die fernere Lebenserwartung des Berechtigten hochgerechnet.<sup>314</sup>

Es sei hier auch nur kurz auf das Thema der Marktanpassung vermerkt. Das Wohnungsrecht kann sich teilweise nur auf einen Teil einer gewissen Liegenschaft auswirken. In diesen Fällen erfolgt zumeist keine Marktanpassung des Wertes des Rechts. Belastet das Recht jedoch auf lange Zeit oder zur Gänze die Nutzung einer Liegenschaft, so kann das Grundstück auch bis zur Unverkäuflichkeit bewertet werden.<sup>315</sup>

### Fruchtgenussrecht

Das Fruchtgenussrecht ist das Recht, eine fremde Sache ohne Einschränkung zu nutzen. Es ist weder vererblich noch veräußerbar und endet mit dem Tod des Berechtigten oder nach zeitlichem Ablauf des Rechts.<sup>316</sup>

Der Berechtigte des Fruchtgenussrechts hat die Wahl, die Sache selbst zu nutzen und zu gebrauchen, oder zu vermieten bzw. zu verpachten. Der Berechtigte ist jedoch auch dafür verantwortlich, die Sache ordnungsgemäß instand zu halten und mit den Einnahmen Ausbesserungen und dergleichen vorzunehmen.<sup>317</sup>

<sup>311</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 730.

<sup>312</sup> BAUER, F.; HILLINGER, G.: Bewertung eines Wohnungsrechts. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/41.S. 4.

<sup>313</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 731.

<sup>314</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 545.

<sup>315</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 734.

<sup>316</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 734–735.

<sup>317</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 735.

## Wertermittlung

Die Bewertung des Fruchtgenussrechts erfolgt in ähnlicher Weise wie beim Wohnungsrecht. In einem ersten Schritt wird der Wert der unbelasteten Liegenschaft ermittelt, und danach der Wert des Fruchtgenussrechts errechnet. Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich sodann aus der Differenz der lastenfreien Liegenschaft und dem Wert des Rechts.<sup>318</sup>

## Reallasten

Reallasten sind Belastungen von Grundstücken, welche neben den Servituten und Hypotheken auch dingliche Lasten sein können. Gegenstand der Reallast sind zumeist wiederkehrende Leistungen, wie Arbeiten oder Ausgedinge.

Neben dem Ausgedinge sind weitere Reallasten einer Liegenschaft möglich:<sup>319</sup>

- Rentenzahlungen
- Pflegeverpflichtungen
- Naturallieferungen
- Holz- und Wasserbezugsrechte
- Arbeitsleistungen
- Kinderbetreuung
- Tragung der Begräbniskosten

Ausgedinge sind vor allem im bäuerlichen und gewerblichen Bereich üblich. Hier überträgt der bisherige Unternehmer mittels Übergabevertrag sein lebendes Unternehmen an einen Dritten. Die dabei, oft vielseitig gestalteten Lasten, werden als Sicherheit des Übergabenden als Reallast im Grundbuch eingetragen.

Reallasten können wie Dienstbarkeiten zeitlich begrenzt sein und benötigen eine Verbücherung, um dinglichen Charakter zu erlangen.<sup>320</sup>

Zur Wertermittlung einer Reallast müssen die jährlichen Vor- und Nachteile, die aus dieser Last entstehen, über die Restlaufzeit kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag als Barwert ausgedrückt werden.

## Baurecht und Superädifikat

Üblicherweise ist aus Sicht eines Bauherren für die bauliche Nutzung einer Liegenschaft notwendig, Eigentümer dieser Liegenschaft zu sein. Im Österreichischen Recht gibt es aber zwei Möglichkeiten, um auf einer Liegenschaft ein Gebäude zu errichten, ohne der Eigentümer zu sein:

<sup>318</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 606.

<sup>319</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 739.

<sup>320</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

- Baurecht
- Superädifikat.

In diesen Fällen bleibt der Liegenschaftseigentümer auch der Eigentümer der Liegenschaft, und der Berechtigte darf auf seinem Grund und Boden ein Bauwerk errichten, muss jedoch dem Liegenschaftseigentümer eine „Entschädigung“ (Nutzungsentgelt) für die Überlassung seiner Liegenschaft bezahlen.<sup>321</sup>

**Gegenüberstellung von Superädifikat und Baurecht**

	Superädifikat	Baurecht
<b>geregelt</b>	§§ 435 ABGB	BauRG
<b>Eigenschaft</b>	Bauwerk auf fremden Grund, wobei das Gebäude als bewegliche Sache angesehen wird	Recht auf oder unter einer fremden Bodenfläche ein Bauwerk zu haben
<b>Begründung</b>	Entsteht durch Bauführung mit der Absicht, das Bauwerk nicht stetig auf fremden Grund zu belassen	Verbücherung des Baurechtsvertrages im Grundbuch und Eröffnung der Baurechtseinlage
<b>teilweise/gesamt</b>	Grundbenutzung kann auch nur an Teilen der Liegenschaft gestattet werden	Begründung nur auf der gesamten Liegenschaft möglich
<b>Titel</b>	Formlos jedoch ohne Grundbenützungsvertrag gilt der Grundsatz: superficies solo credit	Schriftlicher Vertrag
<b>Rechtsnatur</b>	Obligatorisches Recht	Dingliches Recht
<b>Erkennbarkeit</b>	1.Stufe: originäre Begründung – eingeschränkte Erkennbarkeit im Bauakt 2.Stufe: derivativer Erwerb – Urkunde in der Bauwerkskartei	Stammeinlage: Eintragung im C-Blatt Baurechtseinlage: Hinweis im A2-Blatt auf die Stammeinlage
<b>Übertragung</b>	Vertrag samt Urkundenhinterlegung in der Bauwerkskartei - derivativ	Vertrag mit grundbürgerlicher Verbücherung in der Baurechtseinlage

„Superficies solo credit“ beschreibt den Grundsatz, dass bisher bewegliche Sachen, die mit einem Grundstück untrennbar verbunden werden, rechtlich Teil dieses Grundstücks werden.

<sup>321</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 552.

<b>Entgelt</b>	Keine Beschränkung bis auf ABGB Beschränkung wie Wucher und laesio enormis	Muss bestimmt sein, der Höhe nach keine Beschränkung
<b>Wertsicherung</b>	Keine Beschränkung	Keine Bodenwertklausel möglich sonst uneingeschränkt; Hinweis: Höchstgrenzen im Förderrecht
<b>Dauer</b>	Nicht auf ewig; unbefristete Nutzungsverhältnisse sind möglich – Kündigungsbeschränkung gem. MRG	10 bis max. 100 Jahre
<b>Miteigentum</b>	Miteigentum möglich	Miteigentum möglich
<b>WEG-Begründung</b>	WEG-Begründung ist nicht möglich	Kann an bestehenden Gebäuden begründet werden, WEG-Begründung ist möglich
<b>Beendigung</b>	Keine gesetzlich geregelte Entschädigungspflicht des Grundeigentümers gegenüber dem Superädifikar	Bauwerk fällt an den Grundeigentümer oder ist vom Bauberechtigten zu entfernen
<b>Entschädigung</b>	Keine gesetzl. Regelung jedoch §§ 1037, 1041 f. ABGB zu beachten	Gesetzl. 25 % des Bauzeitwertes als Ersatz jedoch vertraglich abdingbar

Tabelle 34: Gegenüberstellung Superädifikat-Baurecht<sup>322</sup>

### Bewertung des Baurechts

Die Bewertung des Baurechts entspricht dem Bodenwertanteil bei einer normalen Liegenschaftsbewertung. Dieser wird als Barwert einer nachschüssigen Rente ermittelt, welcher aus der Differenz zwischen dem angemessenen Bauzins und dem vertraglich vereinbarten Bauzins errechnet wird.<sup>323</sup>

<sup>322</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 558–559.

<sup>323</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 560.

### Vorgehensweise der Marktanpassung in Österreich

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Österreich bislang keine veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren. Deshalb muss sich der Sachverständige selbst seine Größen für die Marktanpassung herleiten. Dies kann z.B. durch einen Vergleich des tatsächlichen Kaufpreises zum ermittelten Verkehrswert oder durch Fremdgutachten erfolgen. Dabei ist die richtige Einschätzung der Marktanpassungsfaktoren maßgeblich vom Sachverständigen abhängig, der bei genauer Marktkenntnis, die Faktoren und die Prozentsätze der Zu- und Abschläge besser einschätzen kann.<sup>324</sup>

#### 3.2.5.2 Anpassung an den Verkehrswert

Aufgrund des Angebots und der Nachfrage am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag kann es sein, dass der ermittelte Sachwert eventuell korrigiert werden muss.<sup>325</sup>

#### 3.2.5.3 Berechnung des Verkehrswertes bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Dabei wird zur Ermittlung des Verkehrswertes folgendes Schema vollzogen:

Sachwert der Liegenschaft
± Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
= Zwischenwert
± Barwert von Rechten und Lasten
= Zwischenwert
– Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
= Zwischenwert
± Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
= Verkehrswert der Liegenschaft

Tabelle 35: Ermittlung des Verkehrswertes mithilfe des Sachwertverfahrens<sup>326</sup>

### 3.2.6 Ablaufschema

In der folgenden Abbildung 3-12 wird das Ablaufschema zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren grafisch dargelegt. Dabei handelt es sich um jene Punkte, die bereits schon detailliert beschrieben wurden und daher nicht nochmals erwähnt werden.

<sup>324</sup> HILLINGER, G.: Veränderungen am Immobilienmarkt – Einflüsse auf die Marktanpassung. In: *Der Sachverständige*, 4/2011, S. 1.

<sup>325</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 85.

<sup>326</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

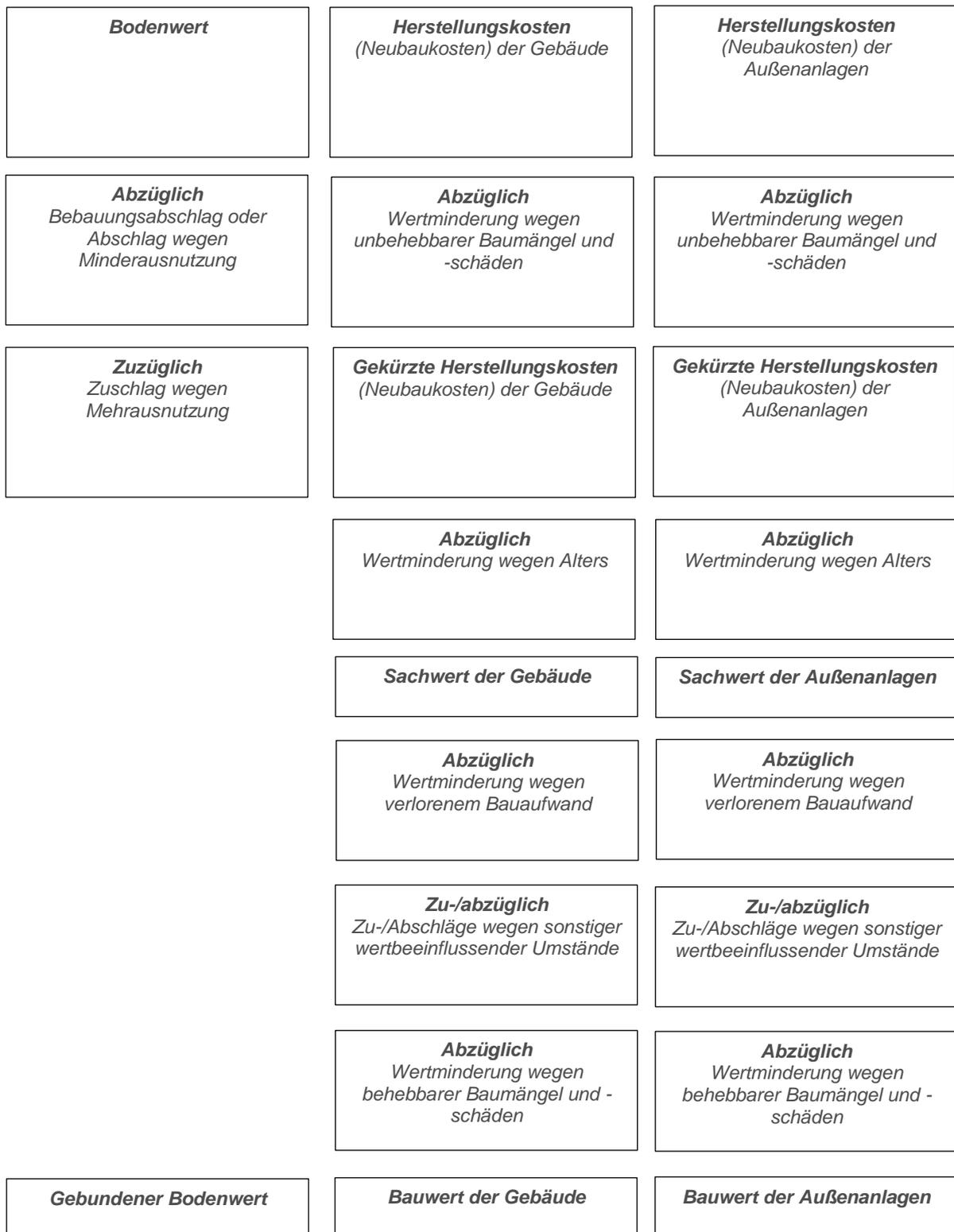


Bild 3-12: Ablaufschema Sachwertverfahren<sup>327</sup>

<sup>327</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 86.

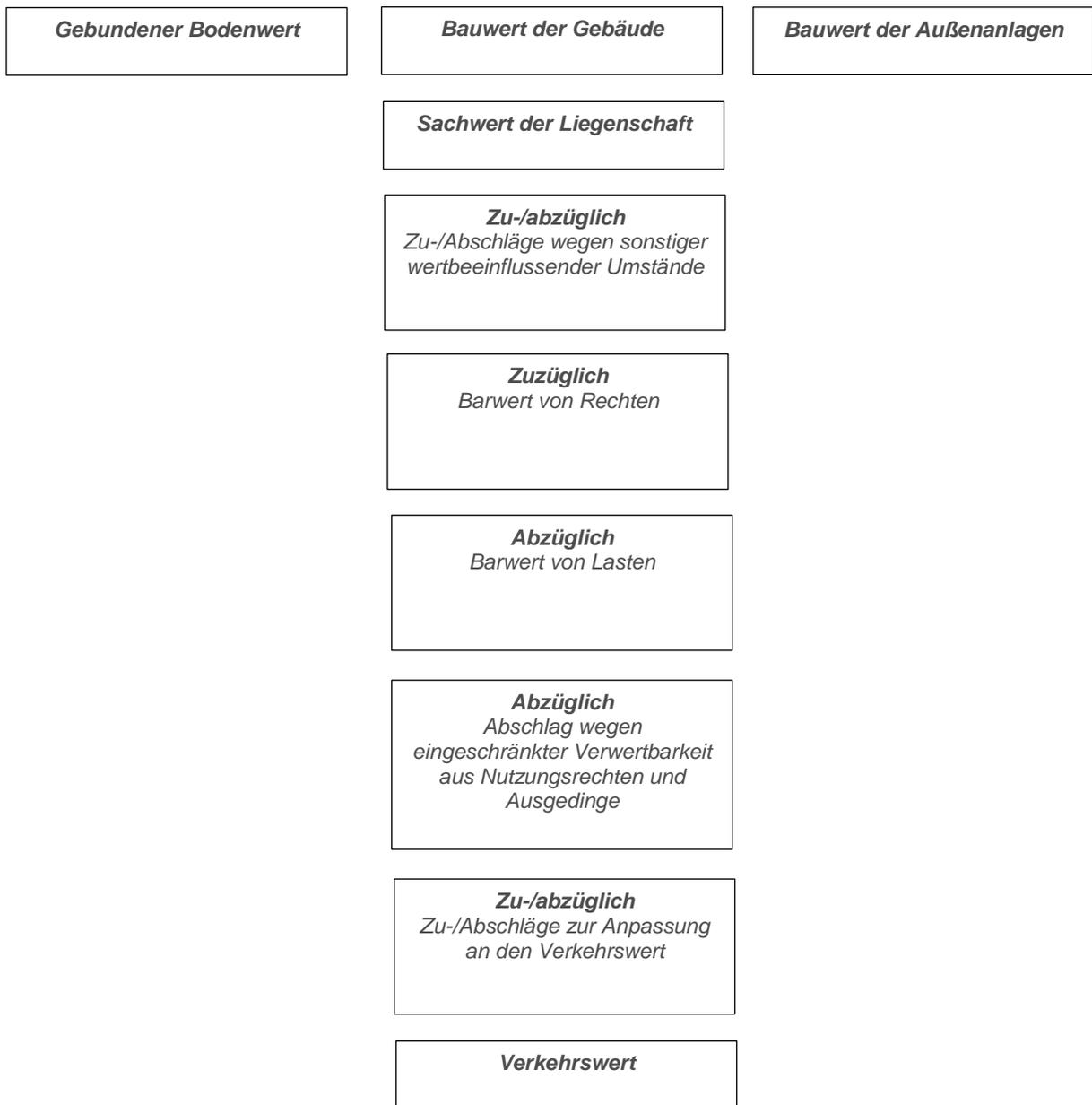


Bild 3-13: Fortsetzung Ablaufschema Sachwertverfahren<sup>328</sup>

<sup>328</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

### 3.2.7 Beispiel

Das Beispiel zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren soll dazu dienen, die oben detailliert beschriebene Theorie anhand eines Beispiels grafisch zu veranschaulichen.

Bei diesem Beispiel sind folgende Parameter vorhanden:

- Einfamilienhaus
- Gebäudealter von 20 Jahren
- Netto-Raumflächen: Keller 90 m<sup>2</sup>, Erdgeschoß 80 m<sup>2</sup> und Dachgeschoß 60 m<sup>2</sup>
- Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- Lineare Abschreibung der Alterswertminderung

<b>Beispiel Sachwertverfahren:</b>		
<b>1. Bodenwert</b>		
950 m <sup>2</sup> zu je 70 €/m <sup>2</sup>		66.500 €
<b>2. Bauwert des Gebäudes</b>		
90 m <sup>2</sup> zu je 1.100 €/m <sup>2</sup>	99.000 €	
80 m <sup>2</sup> zu je 2.000 €/m <sup>2</sup>	160.000 €	
60 m <sup>2</sup> zu je 1.800 €/m <sup>2</sup>	<u>108.000 €</u>	
Herstellungskosten	367.000 €	
– 5 % Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel	<u>18.350 €</u>	
gekürzte Herstellungskosten	348.650 €	
– 29 % Wertminderung wegen Alters	<u>101.109 €</u>	
Sachwert des Gebäudes	247.541 €	
– 10 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von den Herstellungskosten)	<u>36.700 €</u>	210.841 €
<b>3. Bauwert der Außenanlagen (Pauschalbetrag)</b>		
		<u>4.000 €</u>
<b>4. Sachwert der Liegenschaft</b>		
		281.341 €
– 5 % Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert		<u>14.067 €</u>
<b>5. Verkehrswert der Liegenschaft</b>		
		267.274 €

Tabelle 36: Beispiel Sachwertverfahren<sup>329</sup>

Bei Tabelle 36 wird ein Praxisbeispiel zur Berechnung des Sachwertverfahrens angewendet. Dabei handelt es sich um ein

<sup>329</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 87.

Einfamilienhaus mit einem Gebäudealter von 20 Jahren. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für ein derartiges Bauwerk beträgt ca. 70 Jahre. Die Alterswertminderung wird wie üblich linear abgeschrieben mit einem Restwert von Null.

Im ersten Schritt wird der Bodenwert des Grundstückes ermittelt. Diese Fläche wird mit einem Richtpreis von 70 € pro m<sup>2</sup> multipliziert.

Im zweiten Schritt wird dann der Wert der baulichen Anlagen berechnet. Dieser setzt sich aus dem Keller, dem Erdgeschoß sowie dem Dachgeschoß zusammen. In Summe werden Herstellungskosten von rund 367.000 € ermittelt. Weiters wird ein pauschaler Ansatz von 5 % Wertminderung wegen unbehebbarer Mängel abgezogen. Die Wertminderung wegen Alters wird mithilfe der linearen Abschreibung berechnet. Auch ein verlorener Bauaufwand von 10 % wird angesetzt und von den Herstellungskosten berechnet. Dadurch ergibt sich in Summe ein Gebäudewert von ca. 210.841 €.

Der Bauwert der Außenanlagen wird mit einem Pauschalwert von 4.000 € angesetzt.

Die Summe dieser drei Parameter ergibt dann der Sachwert der Liegenschaft. In diesem Fall ca. 281.341 €.

Zuletzt wird eine Marktanpassung mit 5% angenommen und diese vom Sachwert der Liegenschaft abgezogen. Die Marktanpassung setzt sich aus Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt zusammen.

Dadurch beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft rund 267.300 €.

### 3.3 Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Regelungen dieses Verfahrens sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie in der ÖNORM B 1802 ähnlich definiert.

In beiden Regelwerken lautet die Definition des Verfahrens wie folgt:

*„Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“<sup>330</sup>*

Es sind hierbei jene Erträge anzusetzen, welche tatsächlich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie erzielt werden können. Dies wird auch mit dem Begriff des Rohertrags ausgedrückt. Durch Abzug der Bewirtschaftungskosten, welche in einem späteren Kapitel näher erläutert werden, und der Abschreibung vom Rohertrag erhält man den Reinertrag der Liegenschaft.<sup>331</sup>

#### 3.3.1 Anwendungsgebiete

Es lässt bereits aus den einleitenden Worten darauf schließen, dass dieses Verfahren vor allem für solche Liegenschaften Anwendung findet, bei welchem Erträge, sprich Mieteinnahmen, erwirtschaftet werden. Es werden also Grundstücke, welche üblicherweise zu Ertragszwecken dienen, damit bewertet und untersucht.<sup>332 333</sup>

Einige Anwendungsgebiete dieses Verfahrens wären demnach folgende:<sup>334</sup>

- Miethäuser
- Hotels
- Krankenhäuser
- Seniorenimmobilien
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Kinos
- Handelsimmobilien

<sup>330</sup> Vgl.: LBG, § 5 (1).

<sup>331</sup> Vgl.: LBG, § 5 (2).

<sup>332</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802, Punkt 5.3.

<sup>333</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 89.

<sup>334</sup> Vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich, S. 328.

### 3.3.2 Zusammensetzung des klassischen Ertragswertverfahrens

Beim klassischen Ertragswertverfahren erfolgt eine Aufteilung in einen Gebäude- und einen Bodenanteil. Weiters spielen auch noch die Außenanlagen eine Rolle, welche jedoch häufig bereits im Wert der baulichen Anlagen enthalten sind. Das Ertragswertverfahren besteht also aus drei Teilen.<sup>335</sup>

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der Außenanlagen

Im Folgenden wird nun auf alle Teile dieses Verfahrens näher eingegangen.

### 3.3.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Es müssen möglicherweise Abschläge bzw. Zuschläge für Minder- oder Mehrausnutzung berücksichtigt werden.<sup>336</sup>

Da sich Gründerzeithäuser zumeist in innerstädtischer Lage befinden, können z.B. aufgrund der Bodenknappheit keine ausreichenden Vergleichspreise generiert werden.<sup>337</sup>

Da der Bodenwert für Gründerzeithäuser nicht mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden kann, werden diese über ein anderes Ermittlungsverfahren abgewickelt, das nachstehend beschrieben ist.

Daher ist das Vergleichswertverfahren für derartige Immobilien hinfällig und wird daher durch ein anderes Verfahren ersetzt.

#### 3.3.3.1 Bodenwertermittlung bei Gründerzeithäusern

Das besondere Merkmal bei Gründerzeithäusern ist, dass der Bodenwert nicht wie üblicherweise über das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, sondern mithilfe des Residualwertverfahrens. Dies kommt dadurch zustande, dass aufgrund der dichten Verbauung in den Städten fast keine unbebauten Grundstücke am Markt gehandelt werden. Daher kann das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung für Gründerzeithäuser nicht zur Anwendung kommen. Bei diesen Gebäuden

<sup>335</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 89.

<sup>336</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>337</sup> EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkennntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018, S. 249.

muss der Sachverständige aus Transaktionspreisen, die aus einem Gebäude- und Bodenwertanteil bestehen, den Bodenwert über das Residualwertverfahren herausrechnen.<sup>338 339</sup> (Siehe dazu Kapitel 7.4)

Der Bodenwert kann mithilfe der Bauträgerrechnung ermittelt werden. Dabei spielt es eine Rolle, wie viel ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für eine erzielbare m<sup>2</sup> Nutzfläche zu bezahlen.<sup>340</sup>

Im ersten Schritt ist die erzielbare Nutzfläche im Neubaufall zu berechnen. Mit dieser Nutzfläche wird dann ein gemittelter Verkaufswert für die Wohnungen festgelegt. Dieser Betrag wird in einem weiteren Schritt von den durchschnittlichen Baukosten und auch von der Gewinnspanne des Bauträgers reduziert. Das resultierende Ergebnis daraus spiegelt den Grundkostenanteil einer durchschnittlichen Wohnung im Gebäude wider. Im letzten Schritt wird der Grundkostenanteil mit der gesamten Nutzfläche des Objektes multipliziert und daraus ergibt sich dann der Grundkostenanteil für das gesamte Gebäude.<sup>341</sup>

### 3.3.4 Wert der baulichen Anlagen

Mit folgendem Ermittlungsverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen festgestellt:

Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger
= Ertragswert der baulichen Anlagen
± Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
- Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden
= Wert der baulichen Anlagen

Tabelle 37: Wert der baulichen Anlagen<sup>342</sup>

<sup>338</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 759.

<sup>339</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung.S. 211.

<sup>340</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 759.

<sup>341</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>342</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 90.

### 3.3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag beinhaltet alle Erträge, welche bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilien entstehen.<sup>343</sup>

Hierzu zählen die Miete und die Pacht für Wohnungen, Geschäftslokale aber auch die Erträge aus Freiflächen oder Werbeflächen. Es kommt hierbei zu einer Einsichtnahme in die Miet- und Pachtverträge, wobei festgestellt werden sollte, ob die Einnahmen marktüblich sind. Dies kann vor allem anhand der in der Region üblicherweise erzielten Mieten vergleichbarer Nutzungseinheiten beurteilt werden.<sup>344</sup>

Beim Vergleich der erhobenen Mietpreise mit dem Markt können nur drei Szenarien eintreten. Das Bestmögliche wäre, dass die Erträge der zu bewertenden Liegenschaft marktüblich sind und deshalb es zu keiner Anpassung kommt. Die zweite Situation wäre eine sogenannte Overrented-Situation. Hierbei ergibt sich für den Eigentümer der Liegenschaft ein Mehrwert durch zu hoch angesetzte Mietpreise. Es sollte bei der Bewertung der Liegenschaft also jedenfalls ein marktüblicher Zinssatz verwendet werden, um einen nachhaltigen Jahresrohertrag zu ermitteln. Die genau andere Situation wäre das dritte Szenario, genannt eine Underrated-Situation. Dies kommt häufig bei Verwandtschaften oder Arbeitnehmern vor, welche einen für den Standort zu geringen Mietzins bezahlen.<sup>345</sup>

### 3.3.4.2 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten, welche im Ertragswertverfahren vom Jahresrohertrag abgezogen werden, gehören:<sup>346</sup>

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)
- Betriebskosten (nicht umlagefähig)
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

### 3.3.4.3 Verwaltungskosten

Zu den Verwaltungskosten zählen jene Kosten, welche für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie notwendig sind. Hierzu zählen beispielsweise Buchhaltung, Vermietung, Mietanpassung oder

<sup>343</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802.Punkt 5.3.1.

<sup>344</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 90–91.

<sup>345</sup> Vgl. BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich.S. 339.

<sup>346</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 91.

Versicherungsangelegenheiten. In der Regel betragen die Verwaltungskosten rund 3-8 % des Jahresrohertrags. Es ist jedoch zu beachten, dass nur die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten hier hineinfallen und deshalb beim Jahresrohertrag in Abzug gebracht werden dürfen. Werden die Verwaltungskosten auf die Mieter abgewälzt, so sind diese nicht als Bewirtschaftungskosten vom Ertrag abzuziehen.<sup>347</sup>

Die derzeit gültige Verwaltungskostenpauschale, welche zur Gänze auf den Mieter abgewälzt werden kann, beträgt 3,59 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr.<sup>348</sup>

#### 3.3.4.4 Betriebskosten

Als Betriebskosten werden jene Kosten bezeichnet, welche durch den laufenden Betrieb der Liegenschaft oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch anfallen.<sup>349</sup>

Die Bestandteile der Betriebskosten sind im MRG in den §§ 21-24 geregelt.<sup>350</sup>

Gemäß § 21 MRG bestehen die Betriebskosten aus folgenden Bestandteilen:<sup>351</sup>

- Wasserversorgung
- Rauchfangkehrer
- Kanalräumung
- Allgemeinbeleuchtung (Stiegenhaus, Hof)
- Versicherung
- Verwaltung
- Hausbesorger und Reinigung
- Öffentliche Abgaben (Grundsteuer)
- Besondere Aufwendungen (Personenaufzug, zentrale Wärmeversorgungsanlage, zentrale Waschküche, Betreuung von Grünanlagen, Betrieb von Gemeinschaftsanlagen)

Anschließend sind die Betriebskosten nach der Bandbreite von Erfahrungswerten grafisch dargestellt:

<sup>347</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage. a. a. O.S. 91–92.

<sup>348</sup> Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Steiermark: Verwaltungskosten.<https://www.hausbesitzer.at/service/verwaltungskosten.html>. Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

<sup>349</sup> Vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 345.

<sup>350</sup> Vgl.: MRG. §§ 21-24.

<sup>351</sup> Vgl.: MRG. § 21.

Gebäudetyp	Betriebskosten (ohne Heizkosten) €/m <sup>2</sup> pro Monat	Heizkosten €/m <sup>2</sup> pro Monat	Betriebskosten insgesamt €/m <sup>2</sup> pro Monat
<b>Wohngebäude</b>			
Neubauten	1,5 – 2,0	0,3 – 0,4	1,8 – 2,4
Altbauten	1,2 – 2,0	0,4 – 0,9	1,6 – 2,9
<b>Bürogebäude</b>			
Neubauten ohne Kühlung	1,2 – 1,6	0,2 – 0,4	1,4 – 2,0
mit Kühlung	-	-	2,0 – 2,5
Klimatisiert (je nach Grad der Klimatisierung)	-	-	2,5 – 4,0
Althäuser	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8
<b>Gebäude mit gemischter Nutzung</b>			
(Wohnungen, Büros, Geschäfte, Althäuser)	1,5 – 2,0	0,4 – 0,8	1,9 – 2,8
<b>Fachmärkte</b>			Ca. 1,5*
Neubauten			*ohne Werbekostenbeiträge
<b>Einkaufszentren</b>			4,5 – 6,0*
Neubauten			*mit Centermanagementkosten, ohne Werbekostenbeiträge
<b>Lagerhallen</b>	0,7 – 0,8	0,3 – 0,4	1,0 – 1,2

Tabelle 38: Bandbreiten Betriebskosten nach Gebäudetyp<sup>352</sup>

Es ist hier jedoch, ähnlich wie bei den Verwaltungskosten, anzumerken, dass die Betriebskosten in der Regel vom Mieter getragen werden. Zu berücksichtigen sind hier also nur jene Betriebskosten, welche nicht auf

<sup>352</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien, S. 623.

die Mieter umgelegt werden können. Gründe für solche nicht umlagefähigen Betriebskosten können sein:<sup>353</sup>

- Vertragliche Vereinbarung in Mietverhältnissen
- Leerstand
- Gesetzliche Regelungen

### 3.3.4.5 Instandhaltungskosten

Unter Instandhaltungskosten werden jene Kosten verstanden, welche zur Beseitigung von baulichen Schäden, Alterung und Witterungseinflüssen verwendet werden. Sie dienen dadurch zur langfristigen Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Liegenschaft. Üblicherweise werden jährliche Instandhaltungssätze als Prozentsatz des Herstellungswertes angegeben. Dieser Prozentsatz hängt stark von Faktoren wie Art des Gebäudes, Alter des Gebäudes, technischer Zustand bzw. Konstruktionsart ab.<sup>354</sup>

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	0,5-1,5 %
Geschäftshäuser	0,5-1,5 %
Bürogebäude	0,5-1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5-2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2 %

Tabelle 39: Instandhaltungssatz nach Gebäudeart<sup>355</sup>

### 3.3.4.6 Mietausfallwagnis

Unter das Wagnis eines Mietausfalls fallen all jene Kosten, die durch rückständige Mieten entstehen. Derartige Verhältnisse können entstehen durch:<sup>356</sup>

- Uneinbringliche Mietrückstände
- Mietprozesse
- Mietkürzungen

<sup>353</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 92.

<sup>354</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, a. a. O. S. 93.

<sup>355</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>356</sup> Vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007, S. 350.

- Räumungsklagen
- Fluktuationsbedingte Leerstände

Das Mietausfallwagnis hängt stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit der Immobilie ab und wird als Prozentsatz des Jahresrohertrags angegeben. Üblicherweise sind Prozentsätze von 3-5 % bei Mietobjekten und rund 5-10 % bei gewerblich genutzten Objekten.<sup>357</sup>

### Beispiel zu Mietausfallwagnis

In diesem Beispiel soll die Berechnung des Mietausfallwagnisses anhand eines Beispiels erklärt werden:

- Wohnanlage
- Einzelne Wohnungen durchschnittlich 6 Jahre und 8 Monate vermietet
- Leerstand bis zur Neuvermietung der Wohnungen ca. 2 Monate

<b>Mietausfallwagnis</b> = 2 Monate / 80 Monate (6 Jahre 8 Monate)	<b>2,5 %</b>
---	--------------

Das Mietausfallwagnis beträgt in diesem Fall 2,5 %. Andere Ertragseinbußen, wie z.B. Betriebskosten aufgrund des Leerstandes, müssen noch eingepreist werden und so muss das Mietausfallwagnis über 2,5 % liegen.<sup>358</sup>

### 3.3.4.7 Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes wird mit Hilfe folgender Formel errechnet:

$$\text{Verzinsungsbetrag} = \frac{\text{Bodenwert} * \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} \quad [7]^{359}$$

<sup>357</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 94.

<sup>358</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien, S. 621.

<sup>359</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 95.

Das wesentliche Merkmal bei der Bewertung des Bodenwertes erkennt man anhand der Formel 7. Da Grund und Boden quasi für immer vorhanden ist, wird der Verzinsungsbetrag mithilfe einer ewigen Rente kapitalisiert.<sup>360</sup>

Grundsätzlich gilt, dass der Zinssatz für Grund und Boden niedriger ist als jener des Gebäudes. Bei bebauten Liegenschaften wird jedoch normalerweise ein einheitlicher Zinssatz verwendet, da der Grund und Boden das „gleiche Schicksal“ teilen wie das Gebäude.<sup>361</sup>

### 3.3.4.8 Vervielfältiger

Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird als Jahresrente interpretiert. Multipliziert man diese mit dem Vervielfältiger, so entsteht der Ertragswert der baulichen Anlagen, welcher finanzmathematisch auch als Rentenbarwert bezeichnet werden kann. Der Vervielfältiger wird mit folgender Formel errechnet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad [8]^{362}$$

Der Vervielfältiger ist von 2 Faktoren abhängig. Einerseits von dem Liegenschaftszinssatz (q) und andererseits von der Restnutzungsdauer (n). Es ist wichtig, dass wirklich die Restnutzungsdauer eines Gebäudes hier verwendet wird und nicht die Gesamtnutzungsdauer der Liegenschaft.

### 3.3.4.9 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Definition des Kapitalisierungszinssatz oder auch Liegenschaftszinssatz genannt ist im LBG § 5 Abs 1 geregelt:

*„Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“<sup>363</sup>*

<sup>360</sup> Vgl. KLEIBER, W.; FISCHER, R.; SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.S. 1597.

<sup>361</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 95.

<sup>362</sup> Vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 370.

<sup>363</sup> Vgl.: LBG.§ 5 Abs 1.

Weiters regelt § 5 Abs 4 Folgendes:

*„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“<sup>364</sup>*

Allgemein formuliert spiegelt der Liegenschaftszinssatz die Rendite wider, die ein Anleger von einer Liegenschaft erwarten kann. Ein wesentliches Kriterium bei der Wahl des Zinssatzes ist, welches Risiko der Investor eingehen will. Will der Anleger ein geringes Risiko eingehen, so wählt er einen niedrigen Zinssatz. Ein hoher Zinssatz beherbergt auch ein größeres Risiko.<sup>365</sup>

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Höhe des Zinsfußes ist die Art der Mieten, welche eingehoben werden können. Im Allgemeinen gilt: je niedriger die Mieteinnahmen, desto niedriger der Zinssatz und je höher die Mieteinnahmen, desto höher der Zinssatz. Folgende Tabelle gibt Richtwerte für die unterschiedlichen Liegenschaftstypen an:<sup>366</sup>

Zinsfuß:  
Der in Hundertteilen ausgedrückte Preis für die zeitlich begrenzte Zurverfügungstellung von Fremdkapital.

Liegenschaftsart	Zinssatz
Einfamilienhäuser	2,0-3,0%
Zweifamilienhäuser	3,0-3,5%
Mietwohnhäuser nach MRG bei Vollwirkung auf die gesamte Nutzfläche	ab 1,5 %
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 2,5%
Mietwohnhäuser	3,5-4,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	4,0-5,0%
Büro- und Geschäftshäuser	5,0-6,0%
Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte	5,5-7,0%
Industrielienschaften	5,5-8,0%
Touristisch genutzte Liegenschaften	7,0-12,0%
Land- und fortwirtschaftliche Liegenschaften	2,0% (+/-)

Tabelle 40: Liegenschaftszinssatz nach Liegenschaftsart<sup>367</sup>

Es gibt noch weitere Möglichkeiten um den Zinssatz wissenschaftlich zu bestimmen. Drei weitere Methoden sind hier angeführt:

### Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Eine weitere Möglichkeit zur Bestimmung eines geeigneten Kapitalisierungszinssatzes wäre die Ableitung aus dem Kapitalmarkt. Hier

<sup>364</sup> Vgl.: LBG, § 5 Abs 4.

<sup>365</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 97.

<sup>366</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, a. a. O.S. 97–98.

<sup>367</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, a. a. O.S. 98.

kann als Basiszinssatz die Vergleichsveranlagung in festverzinsliche Wertpapiere herangezogen werden. Als Anhaltspunkt für die festverzinslichen Wertpapiere dienen die von der Österreichischen Nationalbank herausgegebenen „Umlaufgewichteten Durchschnittsrenditen für Bundesanleihen“.<sup>368</sup>

### **Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs**

Erst am 1. Juli 1992 trat das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) für die Realschätzungsordnung aus dem Jahre 1897 in Kraft. Dabei wurden die Kapitalisierungszinssätze jährlich mit der Realschätzungsordnung vom Oberlandesgericht herausgegeben. Durch das LBG hat der Sachverständige in Eigenverantwortung den angemessenen Zinssatz für die Liegenschaft zu wählen und auch zu begründen.<sup>369</sup>

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat ihrerseits eine Empfehlung zu verschiedenen Objekttypen vorgenommen. Bei ihrer Bewertung spielt vor allem die Lage der Liegenschaft eine wichtige Rolle. Es handelt sich dabei um Richtwerte, die es den Sachverständigen erleichtern sollen, einen geeigneten Zinssatz für die jeweilige Immobilie zu finden. Es sei jedoch angemerkt, dass diese Richtwerte natürlich durch eventuelle Zu- bzw. Abschläge verändert werden können und deshalb keine Zahlen sind, die für jede Immobilie eins zu eins heranzuziehen sind.<sup>370</sup>

Diese Zinssätze wurden vom Sachverständigenverband mithilfe von Vergleichswerten je nach Lage festgelegt. Daher sind diese Liegenschaftszinssätze marktnah und werden in der Praxis auch nahezu immer eingesetzt.

<sup>368</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>369</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 643.

<sup>370</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 100–103.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0-3,0%	2,0-4,0%	3,0-5,0%	3,5-5,5%
Büroliegenschaft	3,0-5,5%	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	5,5-7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%	6,5-9,5%
Industriliegenschaft	5,0-9,0%	5,5-9,5%	6,0-10,0%	6,5-10,5%
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5-3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0-3,0%			

Tabelle 41: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018<sup>371</sup>

### Ableitung aus Kaufpreisen

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den Liegenschaftszinssatz durch Umkehr des Ertragswertverfahrens von gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken zu ermitteln. Hierzu benötigt man die Kaufpreise und die entsprechenden Liegenschaftsreinerträge der zu vergleichenden Liegenschaften. Damit kann der Zinssatz näherungsweise wie folgt berechnet werden:<sup>372</sup>

$$p = \frac{RE \cdot 100}{KP} \quad [9]^{373}$$

Es ergibt sich der Näherungswert des Liegenschaftszinssatzes (p) durch Division des Liegenschaftsreinertrags (RE) durch den Kaufpreis (KP) mal 100.

### 3.3.5 Berechnung des Verkehrswertes

Der Ertragswert muss zuletzt noch auf den Verkehrswert umgerechnet werden. Hierzu sind wieder einige Zwischenschritte erforderlich, welche die nachstehende Abbildung zeigt:

<sup>371</sup> Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: *Der Sachverständige*, 2018, 83. S. 1–2.

<sup>372</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 103–104.

<sup>373</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage. a. a. O. S. 104.

Ertragswert der Liegenschaft ± Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Siehe dazu Kapitel 3.2.5)
= Zwischenwert ± Barwert von Rechten und Lasten
= Zwischenwert – Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
= Zwischenwert ± Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
= Verkehrswert der Liegenschaft

Tabelle 42: Berechnung Verkehrswert<sup>374</sup>

<sup>374</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 107.

### 3.3.6 Ablaufschema

Das Ablaufschema ist in nachfolgender Abbildung nochmals als Diagramm ersichtlich.

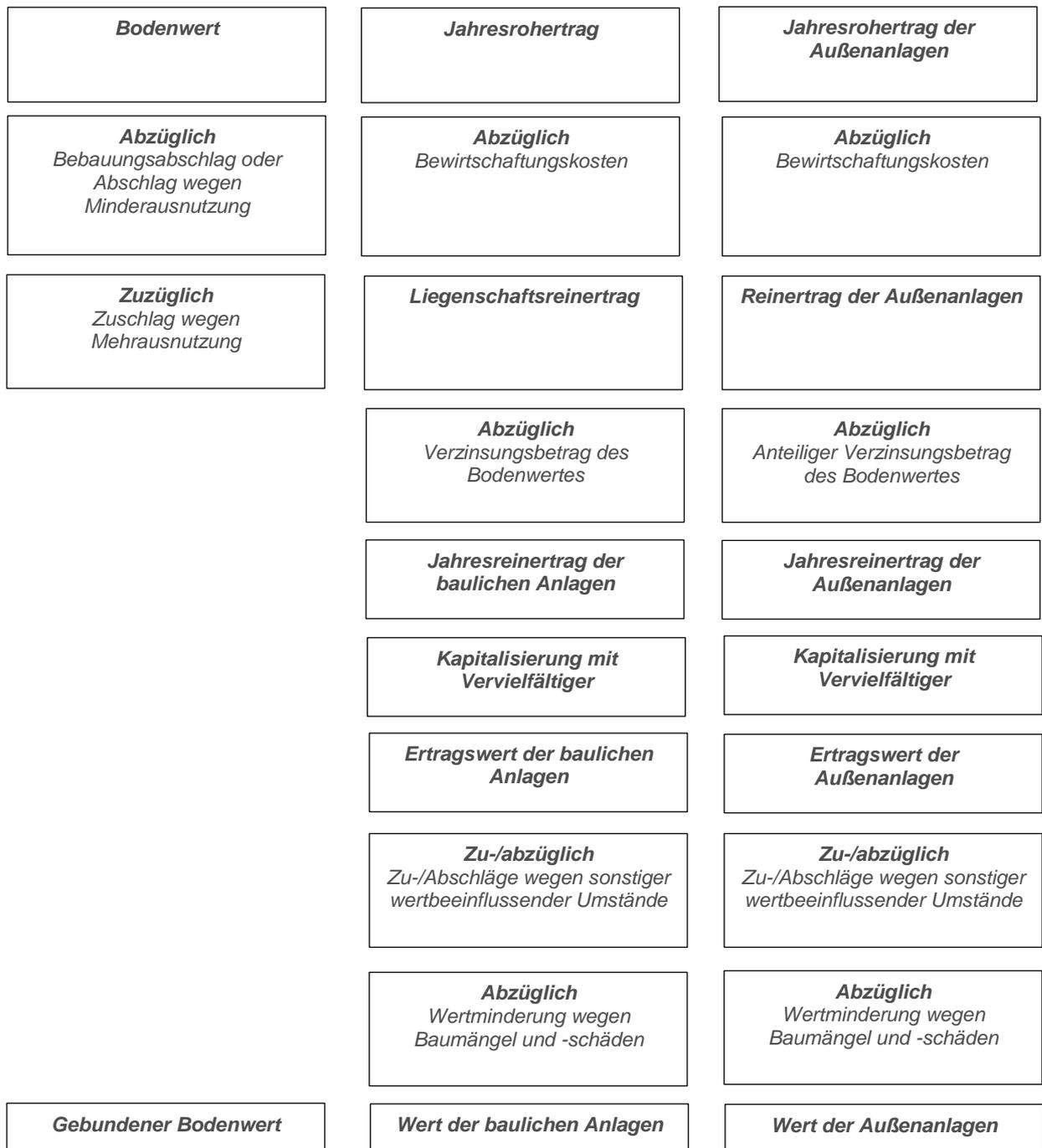


Bild 3-14: Ablaufschema Ertragswertverfahren<sup>375</sup>

<sup>375</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 108.

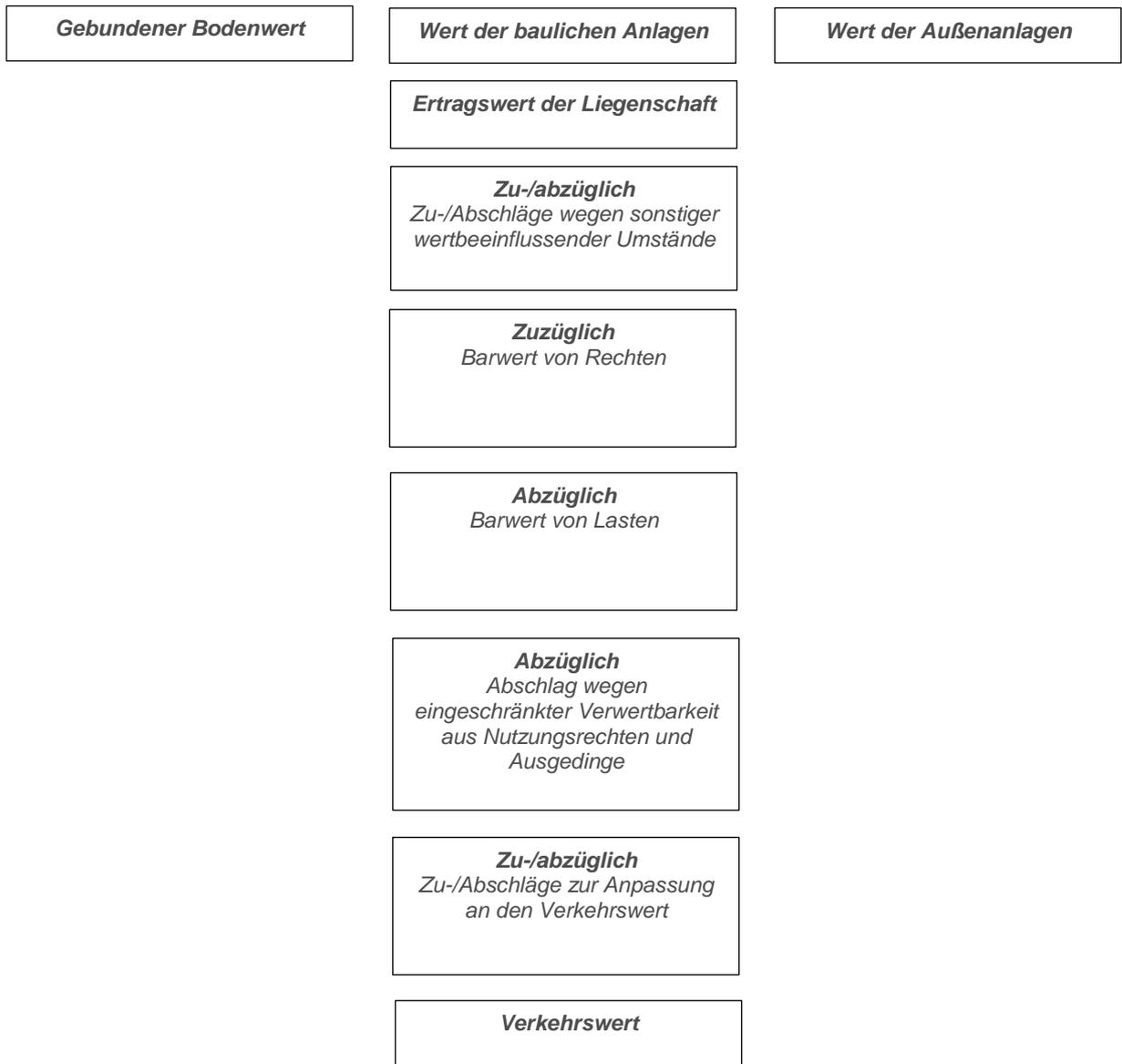


Bild 3-15: Fortsetzung Ablaufschema Ertragswertverfahren<sup>376</sup>

<sup>376</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

### 3.3.7 Beispiel

Es wird nun ein Ertragswertverfahren am Beispiel eines mehrstöckigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß dargestellt. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 63 Jahren angenommen und der Kapitalisierungszinssatz beträgt 3,5 %. Die Herstellungskosten belaufen sich auf 1.950.000 €.

Der nachstehenden Tabelle entnehmen sie die Rechnung:

<b>1. Bodenwert</b>		
293 m <sup>2</sup> zu je 1.200€/m <sup>2</sup>		351.600€
<b>2. Wert der baulichen Anlagen</b>		
Jahresrohertrag		
Wohnungen	100.000 €	
Stapelparker	1.000 €	
	<u>101.000 €</u>	
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
1 % Verwaltungskosten	1.010 €	
0,6 % Instandhaltungskosten	11.700 €	
4 % Mietausfallwagnis	4.040 €	
	<u>16.750 €</u>	
Liegenschaftsreinertrag	84.250 €	
abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes	<u>12.306 €</u>	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	71.944 €	
Vervielfältiger: 25,30		
Ertragswert der baulichen Anlagen: 71.944€ * 25,30		<u>1.820.183 €</u>
<b>3. Ertragswert der Liegenschaft</b>		<b>2.171.783 €</b>

Tabelle 43: Beispiel Ertragswertverfahren<sup>377</sup>

Der Bodenwert wurde durch Vergleiche mit anderen Liegenschaften abgeschätzt und beläuft sich in dieser Rechnung auf 1.200 Euro pro Quadratmeter.

Bei den Bewirtschaftungskosten sind die 1 % Verwaltungskosten bzw. die 4 % Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag zu errechnen, wohingegen die 0,6 % Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten in der Höhe von 1,95 Mio. Euro errechnet wurden. Durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag erhält man einen Liegenschaftsreinertrag von 84.250 Euro.

Als nächsten Schritt wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes berechnet. Diese Rechnung lautet wie folgt:

<sup>377</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 109.

$$\text{Verzinsungsbetrag} = \frac{351.000\text{€} * 3,5\%}{100} = 12.306\text{€}$$

Durch Abzug des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes vom Liegenschaftsreinertrag entsteht nun der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen von rund 72.000 Euro.

Als letzten Schritt muss man nun den Vervielfältiger entweder aus einer Tabelle ablesen, oder man errechnet sich ihn mit der Formel des oben erläuterten Kapitels. Dies wird hier nun exemplarisch vorgerechnet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} = \frac{1,035^{63} - 1}{1,035^{63} * (1,035 - 1)} = 25,30$$

Bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 25,30. Dieser wird nun mit dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen multipliziert und ergibt einen Wert von 1.820.183 Euro.

Addiert man nun den Bodenwert noch hinzu, erhält man einen Ertragswert der Liegenschaft von 2.171.783 Euro.

### 3.3.8 Maßgebendste Parameter bei der Bewertung eines Gründerzeithauses im Ertragswertverfahren

Der Ertragswert bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft wird von zwei Parametern maßgeblich beeinflusst. Diese beiden Parameter sind einerseits der Kapitalisierungszinssatz, und andererseits die Restnutzungsdauer. Diese beiden Parameter bestimmen die Höhe des Vervielfältigers, welcher einen enormen Einfluss auf den Ertragswert der Liegenschaft besitzt.

In diesem Kapitel soll dargestellt werden, wie diese beiden Parameter näherungsweise ermittelt werden können, welche Probleme dabei auftreten und welchen Einfluss beide Faktoren auf den Liegenschaftswert besitzen.

#### 3.3.8.1 Kapitalisierungszinssatz

Wie unter dem Kapitel 3.3.4.9 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) beschrieben, gibt es drei Möglichkeiten, um den Kapitalisierungszinssatz für eine Liegenschaft abzuleiten:

- Ableitung aus dem Kapitalmarkt
- Ableitung aus anerkannten Veröffentlichungen
- Ableitung aus Kaufpreisen

Jedoch gibt es bei allen drei Varianten Problematiken und Hindernisse, welche einem Sachverständigen bzw. Gutachter Probleme bereiten.

#### Problematik bei der Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Das wesentliche Problem bei der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus dem Kapitalmarkt besteht in der transparenten und nachvollziehbaren Anpassung des Zinssatzes.<sup>378</sup>

Basiszinssatz
- Geldwertanpassungsabschlag
+ Allgemeines Risiko
+ geringe Mobilität der Investition
= Liegenschaftszinssatz

Tabelle 44: Ableitung aus dem Kapitalmarkt<sup>379</sup>

<sup>378</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015, S. 147.

<sup>379</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 99.

Wie in obiger Tabelle ersichtlich, wird der Basiszinssatz vom Kapitalmarkt noch durch einen Geldwertanpassungsabschlag bzw. durch einen Zuschlag für allgemeines Risiko und die geringe Mobilität der Investition angepasst. Allerdings findet man in der Literatur oftmals nur pauschale Zu- bzw. Abschläge, die helfen sollen, einen passenden Zinssatz herzuleiten. Diese sind in der Praxis jedoch schwer umsetzbar bzw. auch nicht sehr genau und präzise für das jeweilige Objekt machbar.<sup>380</sup>

### **Problematik bei der Ableitung aus anerkannten Veröffentlichungen**

Die Veröffentlichung des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs bezüglich der Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz ist eine große Hilfe und ein guter Anhaltspunkt für jeden Liegenschaftsgutachter. Diese Empfehlung gliedert sich nach der jeweiligen Liegenschaftsart sowie der Lage des Objekts.<sup>381</sup>

Kritisch ist bei diesem Punkt aber anzumerken, dass bei allen Kategorien große Bandbreiten angegeben sind. So ist etwa bei einer sehr guten Lage einer Wohnliegenschaft eine Breite zwischen 2 und 4 % angegeben. Nun macht es einen sehr großen Unterschied, ob 2 % oder 4 % als Kapitalisierungszinssatz angesetzt wird. Zudem besteht auch die Gefahr, dass ein unreflektierter Mittelwert herangezogen wird.<sup>382</sup>

Vonseiten der Literatur wird empfohlen, stets vom niedrigen Zinssatz auszugehen und durch Zuschläge für eventuelle Risiken zu korrigieren. Solche eine Anpassung ist in nachstehender Tabelle schematisch angeführt.<sup>383 384</sup>

<sup>380</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 148.

<sup>381</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 101.

<sup>382</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147.

<sup>383</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147–148.

<sup>384</sup> SCHILLER, J.: Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes - welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen offen? In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/32.S. 4.

Minimaler Zinssatz
Risikozuschläge für:
+ Lage des Objekts/Standortrisiko
+ Baujahr und Gebäudezustand/Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+ Drittverwendungsrisiko
+ Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/Mietentwicklungsrisiko
+ Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation
+ sonstige Objektrisiken
= angepasster Zinssatz

Tabelle 45: Ableitung aus anerkannten Veröffentlichungen<sup>385</sup>

Dabei können die oben ersichtlichen Parameter je nach Besonderheit des Gebäudes in verschiedenen Bandbreiten berücksichtigt werden:

Lage	Abschlag bzw. Zuschlag
Sehr gut bis hochwertig, geringes Risiko	- 0,5 – 1,0 %
Gut bis sehr gut, durchschnittliches Risiko	0,0 %
Mäßig bis gut, erhöhtes Risiko	+ 0,5 – 1,0 %

Tabelle 46: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Lage<sup>386</sup>

Risiko der Mietverträge	Abschlag bzw. Zuschlag
geringes Risiko	bis - 0,5 %
durchschnittliches Risiko	0,0 %
erhöhtes Risiko	bis + 1,0 %

Tabelle 47: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Risiko des Mietvertrages<sup>387</sup>

<sup>385</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147–148.

<sup>386</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 648.

<sup>387</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

Objektqualität	Abschlag bzw. Zuschlag
besonders gut	bis – 0,5 %
durchschnittlich	0,0 %
besonders schlecht	bis + 1,0 %

Tabelle 48: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Objektqualität<sup>388</sup>

Wirtschaftslage	Abschlag bzw. Zuschlag
besonders gut	bis – 0,5 %
durchschnittlich	0,0 %
besonders schlecht	bis + 1,0 %

Tabelle 49: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Wirtschaftslage<sup>389</sup>

Entwicklungspotenzial	Abschlag bzw. Zuschlag
keines	0,0 %
deutlich	bis – 1,0 %
hoch	bis – 2,0 %

Tabelle 50: Bandbreite für Zuschlag bzw. Abschlag des Kapitalisierungszinssatzes nach Entwicklungspotenzial<sup>390</sup>

### Beispiel

Anhand dieses Beispiels sollen die Tabellen 46-50 in Anwendung gebracht werden, um so den Sachverhalt besser verdeutlichen zu können:<sup>391</sup>

- Bürogebäude
- Neubau in einer Landeshauptstadt in sehr guter Lage
- Geringes Risiko der Mietverträge
- Verschlechterung der Wirtschaftslage
- Kapitalisierungszinssatz aus dem Markt abgeleitet 5 %

<sup>388</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 649.

<sup>389</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>390</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>391</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

Kapitalisierungszinssatz	5 %
Abschlag für sehr gute Lage	- 0,5 %
Abschlag für geringes Risiko der Mietverträge	- 0,25 %
Zuschlag für Wirtschaftslage	+ 0,5 %
<b>Maßgebender Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>4,75 %</b>

Tabelle 51: Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes<sup>392</sup>

### Problematik bei der Ableitung aus Kaufpreisen

Während die Kaufpreise einer Immobilie relativ leicht im Grundbuch herausgefunden werden können, ist der Kapitalisierungszinssatz nicht so leicht ablesbar. Es bedarf einer hohen Datenverfügbarkeit und einer hohen Qualität der Daten, um den Kapitalisierungszinssatz herauszufinden. Dies gelingt, wenn man das Ertragswertverfahren umformt und sich dadurch den Zinssatz herleitet, wobei dem Gutachter alle nötigen Parameter vorliegen müssen.<sup>393</sup>

Da dieses Prozedere zu zeitaufwendig und kompliziert ist, wird lediglich versucht, die Bruttoanfangsrendite, auch bekannt unter dem Begriff der Maklerrendite, herauszufinden. Dieser Wert berechnet sich aus dem Quotienten von Jahresrohertrag und Kaufpreis der Liegenschaft. Sind diese beiden Werte bekannt, so kann ein näherungsweise Kapitalisierungszinssatz errechnet werden, wobei wiederum auf die Datenverfügbarkeit hinzuweisen ist.<sup>394</sup>

Ein weiterer wichtiger Punkt stellt hierbei die Vergleichbarkeit der zu bewertenden Liegenschaft dar. Da jede Immobilie ein Unikat ist, ist es schwierig, vergleichbare Liegenschaften zu finden. Diese sollten nach Art, Nutzung, Lage und Größe zumindest relativ ident sein wie die zu bewertende Liegenschaft.<sup>395</sup>

#### 3.3.8.2 Restnutzungsdauer

Besonders beim Ertragswertverfahren, das hauptsächlich für Gründerzeithäuser zur Anwendung kommt, spielt die Restnutzungsdauer eine essentielle Rolle.

<sup>392</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>393</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147.

<sup>394</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147.

<sup>395</sup> Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.S. 147.

Die Restnutzungsdauer bestimmt gemeinsam mit dem Liegenschaftszinssatz den Vervielfältiger. Da dieser, durch die falsche Einschätzung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes, massive Auswirkungen hat, kann es bei der Bewertung eines Zinshauses durch einen Sachverständigen zu Verfälschungen kommen.<sup>396</sup>

Anzumerken sei jedoch, dass die Restnutzungsdauer im Hinblick auf die Streuung des Ertrages weniger Einfluss als der Kapitalisierungszinssatz hat.

Dabei wird die Restnutzungsdauer maßgeblich von folgenden Faktoren beeinflusst:

- Zeitgemäßer Grundrissgestaltung
- Ansprechende Architektur
- Verwendete Baumaterialien (z.B. im Hinblick auf die Energieeffizienz des Gebäudes)
- Durchgeführte Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen

Weiters kann auch die zukünftige Einwohnerentwicklung eines Standortes die Restnutzungsdauer verändern. Daher ist es besonders wichtig, dass alle Einflussfaktoren Berücksichtigung bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer finden.<sup>397</sup>

Vor allem bei der korrekten Schätzung der Restnutzungsdauer eines Gründerzeithauses wird der Sachverständige vor große Probleme gestellt, da in den meisten Fällen die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Da im MRG für Vermieter regelmäßige Erhaltungsarbeiten vorgeschrieben sind, können diese laufenden Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer beitragen und somit kann auch heutzutage ein Gründerzeithaus noch wirtschaftlich genutzt werden können, obwohl die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei weitem überschritten ist.<sup>398</sup>

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei einem Mietzinshaus kann die folgende Tabelle von Malloth und Stocker<sup>399</sup> als Hilfestellung dienen.

---

<sup>396</sup> CertEstate: Immobilienbewertung – Ertragswertverfahren (Teil III). [http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung\\_ertragswertverfahren.pdf](http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf). Datum des Zugriffs: 23.04.2018.

<sup>397</sup> CertEstate: Immobilienbewertung – Ertragswertverfahren (Teil III). [http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung\\_ertragswertverfahren.pdf](http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf). Datum des Zugriffs: 23.04.2018.

<sup>398</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 773.

<sup>399</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 774.

Teilausführung	Anteilige Baukosten	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	Anteilige Baukosten * wirtschaftliche Nutzungsdauer	Wirtschaftliche Lebensdauer nach 80 Jahren	Anteilige Baukosten * technische Lebensdauer
Bezugsfaktor	%	Jahre	Punkte	Jahre	Punkte
Erdarbeiten, Fundamente	2,50	180	4,50	100	2,50
Außen- und Innenwände	20,00	180	36,00	100	20,00
Decken	16,00	180	28,80	100	16,00
Stiegen und Stufen	6,50	120	7,80	40	2,60
Dachstuhl	7,50	110	8,25	70	5,25
Dachdeckung	2,50	70	1,75	50	1,25
Dachentwässerung	0,50	40	0,20	40	0,20
<b>Rohbau</b>	<b>55,50</b>				
Innenputz	5,50	90	4,95	60	3,30
Außenputz	3,50	60	2,10	30	1,05
Fenster mit Verglasung	5,50	40	2,20	40	2,20
Türenherstellung, Tischlerarbeiten	4,00	60	2,40	50	2,00
Stahltüren, Treppengeländer	3,00	90	2,70	30	0,90
Malerei und Innenanstrich	1,50	10	0,15	10	0,15
(Estrich-)Böden und Bödenbeläge	6,50	60	3,90	40	2,60
Elektroinstallationen	5	40	2,00	40	2,00
Sanitär- und Lüftungsinstallationen	6	40	2,40	30	1,80
Heizungsinstallationen	4	30	1,20	30	1,20
<b>Ausbau</b>	<b>44,50</b>				
<b>Gesamtbauleistung</b>	<b>100,00</b>		<b>111,30</b>		<b>65,00</b>
<b>Wirtschaftliche Nutzungsdauer</b>			<b>rund 111 Jahre</b>		<b>rund 65 Jahre</b>

Tabelle 52: Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei einem Gründerzeithaus<sup>400</sup>

<sup>400</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

Tabelle 52 enthält die durchschnittlichen anteiligen Baukosten getrennt nach der Teilausführung, die bei Zinshäusern zur Anwendung kommen. Dabei wird unterteilt in die Bereiche „Rohbau“ und „Ausbau“, erstere machen üblicherweise ca. 55,50 % und letztere ca. 44,50 % der gesamten Baukosten aus. Weiters wird für jede Teilausführung die wirtschaftliche Nutzungsdauer angegeben. Dies kann z.B. mithilfe des Nutzungsdauerkatalogs „baulicher Anlagen und Anlagenteile“ des Landesverbandes Kärnten und Steiermark erfolgen. Im weiteren Schritt werden die anteiligen Baukosten mit den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der einzelnen Bauteile multipliziert. Dabei ergibt sich bei Summation aller Punkte die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines österreichischen Mietzinshauses. Die anteiligen Baukosten können nur als grobe Richtwerte verstanden werden und können in der Realität, je nach Zinshaus, abweichen.<sup>401</sup>

Wie aus dem Nutzungsdauerkatalog „baulicher Anlagen und Anlagenteile“ des Landesverbandes Kärnten und Steiermark ersichtlich ist, weist ein typisches österreichisches Zinshaus eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 100 – 120 Jahren auf. Im obigen Beispiel ist der Bewertungsstichtag für die Ermittlung der Restnutzungsdauer 80 Jahre nach der Errichtung des Gebäudes bzw. Umbau angesetzt. Dabei mussten vor dem Bewertungsstichtag umfangreiche Aufwendungen (dunkelgrau hinterlegt) und einfachere Instandhaltungen (hellgrau hinterlegt) vorgenommen werden, um weitere laufende Erträge zu lukrieren und das Gebäude in einem vermietbaren Zustand zu erhalten. Der Sachverständige muss in diesem Fall die Restnutzungsdauer der Teilausführungen abschätzen. In diesem Beispiel beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bauwerks rund 65 Jahre.<sup>402</sup>

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Wohn- und Geschäftsgebäude	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120

Tabelle 53: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gründerzeithauses<sup>403</sup>

<sup>401</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., [aktualisiert & erw.], Stand: September 2009.S. 621–622.

<sup>402</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 2. Aufl., [aktualisiert & erw.], Stand: September 2009. a. a. O.S. 622–623.

<sup>403</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 284.

Bauteil	Jahre
<b>Außenmauern:</b>	
Betonstein	80-
Ziegel	100-
<b>Decken:</b>	
Tramdecken	80-
Massivdecken	80-
<b>Dachkonstruktionen:</b>	
<b>Dachdeckung:</b>	
Pappe, zweilagig	15-30
Stahlblech, feuerverzinkt	15-30
Kunststofffolie	40-
Betonsteine	40-60
Ziegel	40-70
Schiefer	70-
<b>Dachrinnen:</b>	
Kunststoff	15-
Stahlblech, feuerverzinkt	15-25
Zinkblech	30-40
Kupferblech	50-100
<b>Innenputze:</b>	
allgemein	60-100
in Nassräumen	40-60
<b>Deckenputze innen:</b>	
allgemein	60-80
in Nassräumen	40-60
<b>Außenputze:</b>	
Kunststoffputz	15-30
Wärmedämmverbundsystem	30-40
Grob- und Feinputz	30-50
Edelputz	40-60
Kellenspritzputz	40-70
<b>Fenster:</b>	
Kunststoff	20-30
Kunststoff-Aluminium	20-40
Holz	20-40
Holz-Aluminium	30-50
<b>Innentüren:</b>	
Holz	40-70
Stahl	60-
<b>Malerarbeiten:</b>	
<b>Zementestriche:</b>	
schwimmend	20-40
Verbund	40-60
<b>Fußböden:</b>	
Textilbeläge	5-15
Klebparkett	15-30
Kunststoff	10-40

Linoleum	15-40
Ziegelpflaster	30-
Brettboden/Parkett Hartholz	60-100
Naturstein	80-
<b>Leitungen:</b>	
Elektroleitungen unter Putz	30-60
Wasserleitungen	25-40
Heizungsleitungen	20-40

Tabelle 54: Technische Lebensdauer von Bauteilen<sup>404</sup>

Die andere Methode zur Bewertung der Restnutzungsdauer wird mithilfe der Modernisierungsmethode vollzogen. Dabei werden durchgeführte bzw. unterlassene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, die ein wesentliches Kriterium für die Verlängerung bzw. Verkürzung der Restnutzungsdauer bewirken können.<sup>405 406</sup>

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Punkte tatsächlich
<b>1.Allgemeinflächen</b>		
Dacherneuerung	3	3
Verbesserung der Fenster	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	2	2
<b>2.Bestandseinheiten</b>		
Modernisierung von Sanitäranlagen	2	0
Einbau von Sanitäranlagen	3	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	3	0
Wesentliche Änderung und Grundrissgestaltung	3	0
<b>Summe</b>	<b>22</b>	<b>9</b>

Tabelle 55: Modernisierungsmethode zur Ermittlung der Restnutzungsdauer<sup>407</sup>

Anhand Tabelle 55 kann der Modernisierungsgrad eines Mietzinshauses bestimmt werden. Dabei wird für jede Maßnahme ein maximaler Punktwert festgelegt. Die Bewertung wird getrennt nach Allgemeinflächen des Hauses und den Bestandseinheiten der Wohnungen vorgenommen. In diesem Beispiel liegen die Instandsetzungen zum Bewertungsstichtag für die Dacherneuerung, die

<sup>404</sup> Vgl. Hauptverb. d. allgem. beiedeten u. gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverb. Steiermark u. Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. a. a. O.

<sup>405</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 775.

<sup>406</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 16.

<sup>407</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 775.

Verbesserung der Leitungssysteme sowie die Wärmedämmung der Außenwände ca. erst 20 Jahre zurück und daher wird für diese Maßnahmen die maximale Punkteanzahl herangezogen. Im Gegensatz dazu werden für die Verbesserung der Fenster und den Einbau einer neuen Etagenheizung, nur die Hälfte der maximalen Punkte angesetzt, da diese Maßnahmen wesentlich länger zurückliegen. Bei den Wohnungen liegen keine Modernisierungsarbeiten vor, sodass für diese Maßnahmen auch keine Punkte vergeben werden. Anhand der Summation der ermittelten Punkte, kann nun der Modernisierungsgrad bestimmt werden. Dieser dient dazu, in weiterer Folge die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu bestimmen.<sup>408</sup>

Punkte	Modernisierungsgrad
0-1	nicht modernisiert
2-5	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<b>6-10</b>	<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>
11-15	überwiegend modernisiert
16-22	umfassend modernisiert

Tabelle 56: Modernisierungsgrad<sup>409 410</sup>

Mithilfe von Tabelle 56 kann für das vorliegende Beispiel ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ angenommen werden. Mit dieser Aussage kann nun die Restnutzungsdauer abgeschätzt werden.<sup>411</sup>

<sup>408</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 776.

<sup>409</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>410</sup> GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.S. 16.

<sup>411</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 777.

		Punkte				
		0-1	2-5	6-10	11-15	16-22
Gebäudealter in Jahren	100	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
	90	14	23	32	41	51
	80	20	26	34	43	52
	70	30	32	38	46	54
	60	40	40	43	49	57
	50	50	50	50	54	60
	40	60	60	60	60	65
	30	70	70	70	70	70
	20	80	80	80	80	80
	10	90	90	90	90	90
	0	100	100	100	100	100

Tabelle 57: Bestimmung der Restnutzungsdauer mithilfe der Modernisierungsmethode<sup>412</sup>

Anhand Tabelle 57 kann nun die Restnutzungsdauer bestimmt werden. Da die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Mietzinshauses sich in der Bandbreite von 100-120 Jahren bewegt, wurde im vorliegenden Beispiel die Gesamtnutzungsdauer von ca. 100 Jahren angenommen. Mithilfe des Modernisierungsgrades wird anhand der Tabelle eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren ermittelt.<sup>413</sup>

### Kritische Würdigung des Modernisierungsgrades

Ein Nachteil dieses Verfahrens zeigt sich dadurch, dass keine klare Trennung zwischen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung stattfindet. Daher benötigt man für dieses Verfahren Sachverständige mit bautechnischer Kenntnis, um den Modernisierungsgrad abzuschätzen.<sup>414</sup>

### Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Kernsanierungen

Der Begriff der Kernsanierung beschreibt die Entkernung eines Gebäudes, wobei die Hülle völlig neu aufgebaut wird. Besonders wichtig ist, dass der Zeitpunkt der Entkernung nicht dem fiktiven Baujahr entspricht. Um das fiktive Baujahr der Immobilie zu erhalten, bedient man sich zweier verschiedener Ansätze ausgehend vom Baujahr der Kernsanierung:<sup>415</sup>

<sup>412</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>413</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 776.

<sup>414</sup> Vgl. HELFF, A.: Restnutzungsdauer von Immobilien.

<sup>415</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 536.

- 10 % der Gesamtnutzungsdauer des Objektes werden vom Zeitpunkt der Entkernung abgezogen, wenn die Fundamente sowie auch Wände erhalten bleiben oder
- 15 % der Gesamtnutzungsdauer des Objektes werden vom Zeitpunkt der Entkernung abgezogen, wenn auch die Decken und das Dach erhalten bleiben.

Somit ergibt sich folgende Formel:

$$Baujahr_{fiktiv} = Jahr_{Entkernung/Erneuerung} - (X \% \text{ von } GND) \quad [10]$$

bzw.

$$Alter_{fiktiv} = Stichtag - Baujahr_{fiktiv} \quad [11]^{416}$$

### Beispiel zur Restnutzungsdauer bei Kernsanierungen

Wohnbau mit einer GND =	80 Jahre
Kernsanierung Stufe 1 im Jahre 1995	
Stichtag 2007	
Nutzungsfaktor = 1	
<b>Baujahr<sub>fiktiv</sub> = 1995 – 10 % * 80 = 1987</b>	
<b>Alter<sub>fiktiv</sub> = 2007 – 1987 =</b>	<b>20 Jahre</b>
Nach dem NF-Verfahren = 20/80 = 25 %	
RND laut Tabelle NF-Verfahren = 81 % * 80 Jahre =	<b>≈ 65 Jahre</b>

Tabelle 58: Beispiel Restnutzungsdauer bei Kernsanierung Stufe 1<sup>417</sup>

<sup>416</sup> Vgl. Sprengnetter; Hans Otto: Grundstücksbewertung.

<sup>417</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 536.

Wohnbau mit einer GND =	80 Jahre
Kernsanierung Stufe 2 im Jahre 1995	
Stichtag 2007	
Nutzungsfaktor = 1	
<b>Baujahr<sub>fiktiv</sub> = 1995 – 15 % * 80 = 1983</b>	
<b>Alter<sub>fiktiv</sub> = 2007 – 1983 =</b>	<b>24 Jahre</b>
Nach dem NF-Verfahren = 24/80 = 30 %	
RND laut Tabelle NF-Verfahren = 78 % * 80 Jahre =	<b>≈ 62 Jahre</b>

Tabelle 59: Beispiel Restnutzungsdauer bei Kernsanierung Stufe 2<sup>418</sup>

### Einfluss des Kapitalisierungszinssatzes auf den Ertragswert einer Immobilie

Anhand des Praxisbeispiels aus dem Unterkapitel 3.3.7 Beispiel soll der maßgebendste Parameter für das Ertragswertverfahren, nämlich der Kapitalisierungszinssatz, genauer analysiert bzw. untersucht werden.

Daher ist dieser Parameter mit großer Sorgfalt zu behandeln und auch genauestens unter die Lupe zu nehmen. In Österreich wird in den meisten Fällen die Sachverständigentabelle zur Findung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen. Auch in dieser Tabelle (Siehe dazu Tabelle 41) ist ein gewisser Spielraum je nach Lage gegeben.

In einer Expertenbefragung mit Ing. Mag. Georg Hillinger am 8. Mai 2018 gab Herr Hillinger an, in zwei Schritten vorzugehen. Zuerst wird die Liegenschaft je nach Lage eingestuft. Im zweiten Schritt wird ein Vergleich der zu bewertenden Liegenschaft mit anderen ähnlichen Liegenschaften herangezogen. Ist jene Liegenschaft besser als im Vergleich zu anderen Liegenschaften, so kann die untere Bandbreite anvisiert werden, da in Folge weniger Risiko besteht.<sup>419</sup>

Aber ein gewisses Maß an Risiko ist weiterhin vorhanden, da eine „Faustformel“ besagt, dass es bei einer Fehleinschätzung des Liegenschaftszinssatzes um nur 0,5 % es zu einer Veränderung des Ertragswertes der Liegenschaft von 10 % zu Stande kommt.<sup>420</sup>

Mithilfe des Praxisbeispiels wird nun die Auswirkung des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert der Immobilie tabellarisch bzw. grafisch veranschaulicht.

<sup>418</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>419</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

<sup>420</sup> Vgl. KLEIBER, W.; FISCHER, R.; SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. S. 1613.

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen [€]	Liegenschaftszinssatz [%]	Absolute Abweichung des Zinssatzes [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Vervielfältiger	Bodenwert [€]	Ertragswert der Liegenschaft [€]	Absolute Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [€]	Relative Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [%]
71.944	3,5	0	63	25,30	351.600	2.171.783	0	0
71.944	3,0	-0,5	63	28,16	351.600	2.377.543	+ 205.760	+ 9,5
71.944	2,5	-1,0	63	31,56	351.600	2.622.152	+450.369	+ 20,7
71.944	4,0	+ 0,5	63	22,89	351.600	1.998.398	- 173.385	- 8,0
71.944	4,5	+ 1,0	63	20,83	351.600	1.850.193	- 321.590	-14,8

Tabelle 60: Auswirkung des Liegenschaftszinssatzes auf den Ertragswert

Anhand der Tabelle 60 lässt sich erkennen, dass die Variation des Kapitalisierungszinssatzes einen erheblichen Einfluss auf den Ertragswert der Liegenschaft hat. Bei einer Abweichung des Zinssatzes von nur - 0,5 Prozentpunkten kommt es zu einer relativen Abweichung von 9,5 %. Daher ist die obige Faustformel ein sehr guter Anhaltspunkt. Bei einer Abweichung von - 1 % kommt es sogar zu einer relativen Abweichung von 20,7 %. Im Gegensatz dazu führt eine Erhöhung des Zinssatzes zu einer geringeren relativen Auswirkung, aber trotzdem noch zu einer massiven und erheblichen Abweichung.

### **Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Ertragswert einer Immobilie**

Neben dem Liegenschaftszinssatz spielt auch die Restnutzungsdauer eines Gebäudes eine Rolle, da sich aus diesen beiden Parametern der Vervielfältiger errechnet, der wiederum einen erheblichen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Dabei wirkt sich die geschätzte Restnutzungsdauer umso mehr aus, je kürzer diese angesetzt wird und je kleiner der Liegenschaftszinssatz ist. Daher kommt es bei sehr kurzen Restnutzungsdauern von bis zu 30 Jahren zu erheblichen Auswirkungen auf den Ertragswert.<sup>421</sup>

Um die Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer zu veranschaulichen, wird wiederum das Praxisbeispiel aus dem Unterkapitel 3.3.7 verwendet.

<sup>421</sup> Vgl. KLEIBER, W.; FISCHER, R.; SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. a. a. O.

In diesem Fall wird nun die Restnutzungsdauer variiert, um so die Abweichungen auf den Ertragswert der Liegenschaft darstellen zu können. In diesem Beispiel wird nur auf die Restnutzungsdauer eingegangen, wodurch der Liegenschaftszinssatz von 3,5 % unberührt bleibt.

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen [€]	Liegenschaftszinssatz [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Absolute Abweichung der Restnutzungsdauer	Vervielfältiger	Bodenwert [€]	Ertragswert der Liegenschaft [€]	Absolute Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [€]	Relative Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [%]
71.944	3,5	63	0	25,30	351.600	2.171.783	0	0
71.944	3,5	70	+7	26,00	351.600	2.222.144	+ 50.361	+ 2,3
71.944	3,5	80	+17	26,75	351.600	2.276.102	+104.319	+ 4,8
71.944	3,5	50	-13	23,46	351.600	2.039.406	- 132.377	- 6,1
71.944	3,5	40	-23	21,36	351.600	1.888.324	- 283.459	-13,1

Tabelle 61: Auswirkung der Restnutzungsdauer auf den Ertragswert

Tabelle 61 zeigt, dass die Restnutzungsdauer weit weniger Einfluss auf den Ertragswert einer Liegenschaft besitzt als dies beim Liegenschaftszinssatz der Fall ist. Bei einer Annahme der Restnutzungsdauer von 70 Jahren anstatt der angenommenen 63 Jahre kommt es zu einer relativen Abweichung von + 2,3 % auf den Ertragswert und dies bei einer absoluten Abweichung der Restnutzungsdauer von 7 Jahren. Weiters kommt es bei einer RND von 80 Jahren zu einer Abweichung von 4,8 %. Man sieht sofort, dass die RND einen weit kleineren Einfluss auf den Ertragswert hat. Im Gegensatz dazu wird ersichtlich, dass sich eine kürzere Restnutzungsdauer erheblicher auswirkt, als eine längere. In diesem Fall kommt es bei einer RND von 50 bzw. 40 Jahren zu einer Abweichung von – 6,1 bzw. – 13,1 % auf den Ertragswert. Daher spielt die RND bei sehr kurzen Restnutzungsdauern eine maßgebende Rolle und kann in weiterer Folge erheblichen Einfluss auf den Ertragswert der Liegenschaft haben.

### Zusammenhang sowie Einfluss von Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer

Anhand der Grafik lässt sich der Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz und Vervielfältiger erkennen.

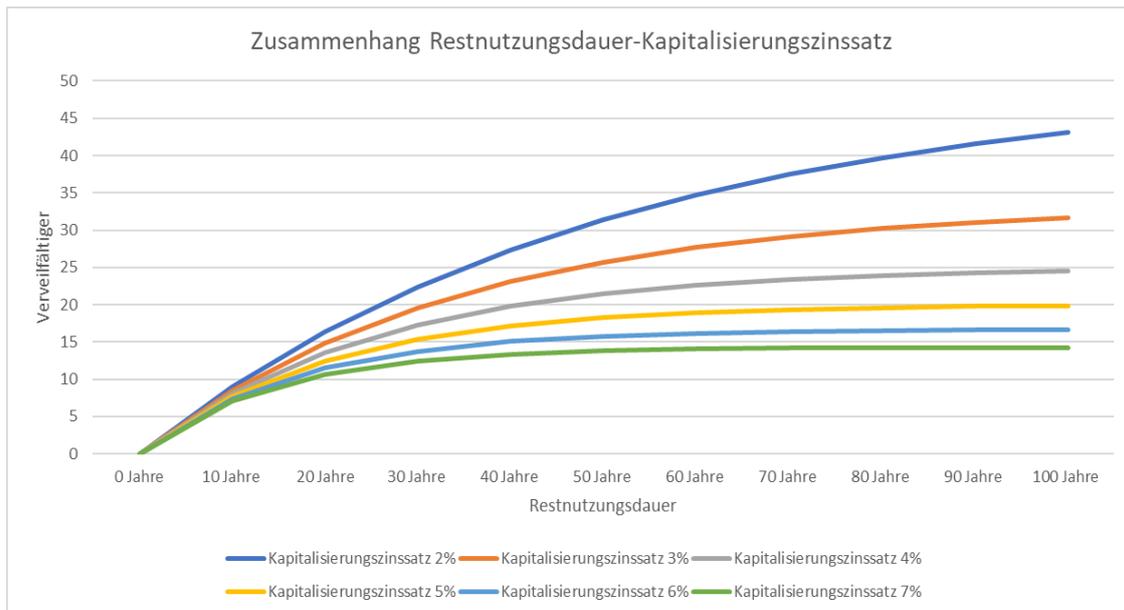


Bild 3-16: Zusammenhang Restnutzungsdauer-Kapitalisierungszinssatz

Es ist hierbei anzumerken, dass Schätzungsunsicherheiten bei der Restnutzungsdauer nur dann ins Gewicht fallen, wenn die verbleibende Nutzungsdauer lediglich 10-30 Jahre beträgt. Weiter in der Zukunft liegende Reinerträge erfahren daher in der Berechnung einer geringeren Gewichtung als Erträge in naher Zukunft.<sup>422</sup>

Aus der Abbildung 3-16 ist auch deutlich festzustellen, dass der Kapitalisierungszinssatz bei kurzen Restnutzungsdauern kaum einen Einfluss auf den Vervielfältiger besitzt. Jedoch bei Restnutzungsdauern ab ca. 30 Jahren ist der Einfluss sehr groß und daher ist dem Kapitalisierungszinssatz bei der Liegenschaftsbewertung besonderer Bedeutung zu schenken.<sup>423</sup>

<sup>422</sup> CertEstate: Immobilienbewertung – Ertragswertverfahren (Teil III), [http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung\\_ertragswertverfahren.pdf](http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf). Datum des Zugriffs: 23.04.2018.

<sup>423</sup> CertEstate: Immobilienbewertung – Ertragswertverfahren (Teil III), [http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung\\_ertragswertverfahren.pdf](http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf). Datum des Zugriffs: 23.04.2018.

### 3.4 Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Dieses Verfahren gehört zu den dynamischen Verfahren und wird international schon seit Langem zur Wertermittlung von Liegenschaften angewendet. Seit Dezember 2008 ist dieses Wertermittlungsverfahren auch in Österreich in der ÖNORM B 1802-2<sup>424</sup> normiert.<sup>425 426</sup>

Es wurde zunächst für die Unternehmensbewertung eingesetzt. Dadurch ist dieses Verfahren im Stande, komplexe Zahlungsströme abzubilden. Das Anwendungsgebiet liegt bei Projektentwicklungen oder Bestandsimmobilien mit diversen Mietverträgen sowie Spezialimmobilien, wie z.B. Einkaufszentren oder Hotels.<sup>427</sup>

Das DCF-Verfahren ist neben dem Ertragswertverfahren eine weitere Alternative zur Wertermittlung bei ertragsorientierten Immobilien. Die Voraussetzung für dieses Verfahren beinhaltet, dass sämtliche Einzahlungsüberschüsse, sogenannte Netto-Cash-Flows, möglichst detailliert und genau prognostiziert werden können.<sup>428</sup>

Der Vorteil der Discounted-Cash-Flow-Methode gegenüber dem üblich angewendeten Ertragswertverfahren bei Immobilien mit Erträgen kann wie folgt beschrieben werden:

*„DCF-Verfahren haben einen zentralen Vorteil – sie können auch Diskontinuitäten im Detailprognosezeitraum abbilden. So werden beispielsweise bei dieser Vorgehensweise auch Mietpreiseinbrüche, hohe Leerstandsdaten, dynamische Veränderungen der allgemeinen ökonomischen, soziodemografischen und politischen Rahmenbedingungen, sowie die weiteren Annahmen über die Erwartungsbildungen der Marktteilnehmer explizit in den Zahlungsströmen abgebildet.“<sup>429</sup>*

<sup>424</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-2.

<sup>425</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 113.

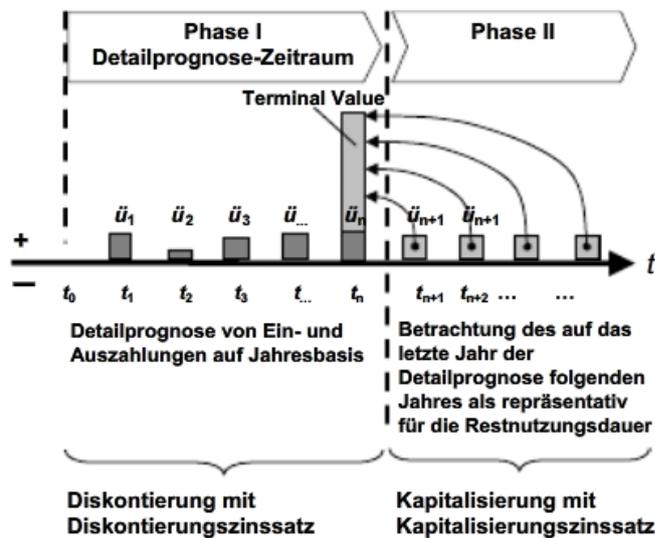
<sup>426</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 190.

<sup>427</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 495.

<sup>428</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 113.

<sup>429</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 497.

Laut ÖNORM B 1802-2 wird das DCF-Verfahren in zwei Phasen unterteilt:



Es bedeutet:

- $\ddot{U}$  Ein-/Auszahlungsüberschuss
- $t$  Periode auf Jahresbasis
- $t_0$  Bewertungsstichtag
- $n$  Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Bild 3-17: Discounted-Cash-Flow-Verfahren<sup>430</sup>

### 3.4.1 Detailprognosezeitraum (Phase 1)

Die erste Phase wird, laut Abbildung 3-17, als Detailprognose-Zeitraum bezeichnet. Dieser Zeitraum bezieht sich in den meisten Fällen bei einer Immobilienbewertung auf 10 Jahre.<sup>431</sup>

Bei einer Ausdehnung des Detailprognose-Zeitraums auf mehr als 10 Jahre kann angenommen werden, dass die Genauigkeit und der Informationsgehalt aufgrund der Unsicherheit nicht weiter ansteigen.<sup>432</sup>

Um die Netto-Cash-Flows ermitteln zu können, werden folgende Annahmen getroffen:

<sup>430</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-2.Punkt 4.1.

<sup>431</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-2.Punkt 4.2.1.1.

<sup>432</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 498.

*„Von den Roherträgen werden, wie bei der Ertragswertberechnung auch, die Bewirtschaftungskosten abgezogen, um den (Netto) Cash-Flow herzuleiten. Basis der Betrachtung bilden dabei die tatsächlichen Mietverhältnisse, die über die verbleibende Restlaufzeit individuell fortgeschrieben werden. Hierbei werden die getroffenen Vereinbarungen, wie Staffelmieten, Indexierungen oder Optionsverträge, berücksichtigt. Vertraglich vereinbarte mietfreie Zeiten, Leerstandsperioden, Vermietungshonorare und ähnliche Kosten werden dabei als negative Zahlungsströme im Cash-Flow berücksichtigt.“<sup>433</sup>*

Die oben erwähnten Bewirtschaftungskosten unterteilen sich wie beim Ertragswertverfahren in vier Kategorien:<sup>434</sup>

- Nicht umlegbare Verwaltungskosten
- Nicht umlegbare Betriebskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten

In weiterer Folge werden die Netto-Cash-Flows jedes Jahres im Detailprognosezeitraum auf den Bewertungstichtag diskontiert, also auf den Betrachtungszeitpunkt abgezinst. Dieser sogenannte Diskontierungszinssatz muss im Gegensatz zum Liegenschaftszinssatzes beim Ertragswertverfahren auch die Inflation beinhalten, da auch die prognostizierten Erlöse indexiert sind.<sup>435</sup>

Der Diskontierungsfaktor errechnet sich mit folgender Formel:

$$DF = \frac{1}{q^n} \quad [12]^{436}$$

Dieser ergibt sich aus dem Quotienten der Zahl 1 und der Summe des Diskontierungszinssatz in Dezimalform mit der Zahl 1 und der Potenz der zu diskontierenden Jahre, wobei n die Anzahl der Jahre widerspiegelt.

<sup>433</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.S. 496.

<sup>434</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007. a. a. O.S. 497.

<sup>435</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 114.

<sup>436</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 190.

### 3.4.2 Fiktiver Veräußerungserlös (Phase 2)

In der Phase 2 wird für jedes Jahr ein typisches Durchschnittsjahr herangezogen, wodurch der prognostizierte jährlich selbe marktübliche Einzahlungsüberschuss für jedes Jahr hergeleitet wird.<sup>437</sup>

Die Summe dieser Überschüsse wird dann dem Ende des Detailprognosezeitraumes zugewiesen. Dieser entspricht einem fiktiven Wiederverkauf des Objektes, der den Restwert des Gebäudes am Ende der Phase 1 abbilden soll.<sup>438</sup>

Dabei kann der jährliche Einzahlungsüberschuss über die ewige Rente oder mithilfe der Restnutzungsdauer des Gebäudes über den Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert werden. Der Kapitalisierungszinssatz muss das erwartete wirtschaftliche Umfeld, aber auch die Inflation berücksichtigen. Wird die Methode der ewigen Rente angewendet, so muss trotzdem eine Annahme über die übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen getroffen werden. Diese wird dann in weiterer Folge im Kapitalisierungszinssatz einbezogen.<sup>439</sup>

Da die Phase 2, üblicherweise im Jahr 11 beginnt, hat man mit umso größeren Prognoseunsicherheiten zu kämpfen, die sich im Kapitalisierungszinssatz widerspiegeln. Dieser liegt meistens über dem Diskontierungszinssatz der Phase 1.<sup>440</sup>

Dabei ist die Wahrscheinlichkeit, den „angemessenen“ und „richtigen“ Kapitalisierungszinssatz zu treffen, besonders niedrig. Weiters ist der Wertanteil der Phase 2 besonders hoch, oft mehrmals über 50-60 % des abzuleitenden Marktwertes. Daher ist ein sehr großer Ermessensspielraum bei zugleich großer Unsicherheit gegeben.<sup>441</sup>

Die Summe der einzelnen Jahresüberschüsse der Phase 2 werden summiert und als fiktiver Veräußerungswert, auch als Terminal Value bezeichnet, dem Ende der Phase 1 zugeteilt. Dieser fiktive Veräußerungswert wird dann auf den Bewertungsstichtag diskontiert, dieser entspricht dann dem Barwert, also der Wert, der dem Bewertungsstichtag entspricht.<sup>442</sup>

<sup>437</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 114.

<sup>438</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 1. Aufl., Stand: Juli 2007.S. 493.

<sup>439</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 114.

<sup>440</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, a. a. O.

<sup>441</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen.S. 189.

<sup>442</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 114.

### 3.4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert setzt sich aus den Barwerten der Phase 1 und Phase 2 zusammen. Bei langen Restnutzungsdauern, also neueren Gebäuden, überwiegt der Anteil der Phase 2. Hingegen nähert sich bei älteren baulichen Anlagen die Phase 2 jenem der Phase 1.<sup>443</sup>

### 3.4.4 Beispiel

[€]	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	...	Jahr n	Jahr n+1
Mieterlöse Einheit A (Staffelmietvertrag)	10.000 €	12.000 €	14.000 €	...	18.000 €	18.000 €
Mieterlöse Einheit B (Indexmietvertrag)	1.500 €	1.530 €	1.561 €	...	1.793 €	1.828 €
Leerstand (Fluktuation)	0 €	1.000 €	1.000 €	...	1.000 €	1.000 €
<b>Potenzielle Roherträge</b>	<b>11.500 €</b>	<b>14.530 €</b>	<b>16.561 €</b>	...	<b>20.793 €</b>	<b>20.828 €</b>
Mietausfallwagnis (3,5 %)	403 €	509 €	580 €	...	728 €	729 €
<b>Effektive Roherträge</b>	<b>11.097 €</b>	<b>14.021 €</b>	<b>15.981 €</b>	...	<b>20.065 €</b>	<b>20.099 €</b>
Instandhaltung	1.000 €	1.300 €	1.300 €	...	3.000 €	3.150 €
Verwaltungskosten	500 €	800 €	800 €	...	850 €	700 €
Sonstige	700 €	750 €	750 €	...	800 €	680 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>2.200 €</b>	<b>2.850 €</b>	<b>2.850 €</b>	...	<b>4.650 €</b>	<b>4.530 €</b>
<b>Reinertrag</b>	<b>8.897 €</b>	<b>11.171 €</b>	<b>13.131 €</b>	...	<b>15.415 €</b>	<b>15.569 €</b>
Renovierungen		7.000 €		...		
<b>Netto-Cash-Flow ohne fiktivem Veräußerungswert</b>	<b>8.897 €</b>	<b>4.171 €</b>	<b>13.131 €</b>	...	<b>15.415 €</b>	
<b>Fiktiver Veräußerungswert</b>				...	<b>200.897 €</b>	
<b>Netto-Cash-Flow mit fiktivem Veräußerungswert</b>	<b>8.897 €</b>	<b>4.171 €</b>	<b>13.131 €</b>	...	<b>216.312 €</b>	
Kapitalisierungszinssatz	7,75 %					
Diskontierungszinssatz	8,00 %					
Diskontierungsfaktor	0,9259	0,8573	0,7938		0,4632	
Barwert	8.238 €	3.576 €	10.424 €	65.000 €	100.194€	
Summe der Barwerte	187.432 €					
<b>Verkehrs- bzw. Marktwert (gerundet)</b>	<b>187.000 €</b>					

Tabelle 62: Beispiel Discounted-Cash-Flow-Verfahren<sup>444</sup>

<sup>443</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 115.

<sup>444</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-2.Anhang A.

Tabelle 62 zeigt ein Beispiel zur Berechnung des Discounted-Cash-Flows aus der ÖNORM B 1802-2 mit folgenden Angaben:<sup>445</sup>

- Dabei handelt es sich bei Einheit A um einen sogenannten Staffelmietvertrag. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass dieser jährlich erhöht wird. In diesem Fall jährlich in den ersten Perioden um 2.000 €.
- Bei Einheit B handelt es sich um einen Indexmietvertrag. Das heißt, dass er sich an die Inflation anpasst. In diesem Fall eine jährliche Anpassung von 2 %.
- Weiters werden die Leerstandsflächen ab dem zweiten Jahr um 1.000 € vermietet.
- In diesem Beispiel wird ein Mietausfallwagnis von 3,5 % angesetzt. Auch werden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten angesetzt und fortgeschrieben.
- Im zweiten Jahr werden auch Renovierungsarbeiten von insgesamt 7.000 € angesetzt.
- Der Barwert, also auf den Betrachtungszeitpunkt abgezinsten Zahlungen, werden für die Perioden 4 bis n-1 mit 65.000 € angenommen.

Weiters wird für die Phase 2 mithilfe der ewigen Rente, also der Reinertrag dividiert durch den Kapitalisierungszinssatz, der fiktive Veräußerungswert berechnet, der auf die Periode n mit ca. 200.897 € aufgeschlagen wird.

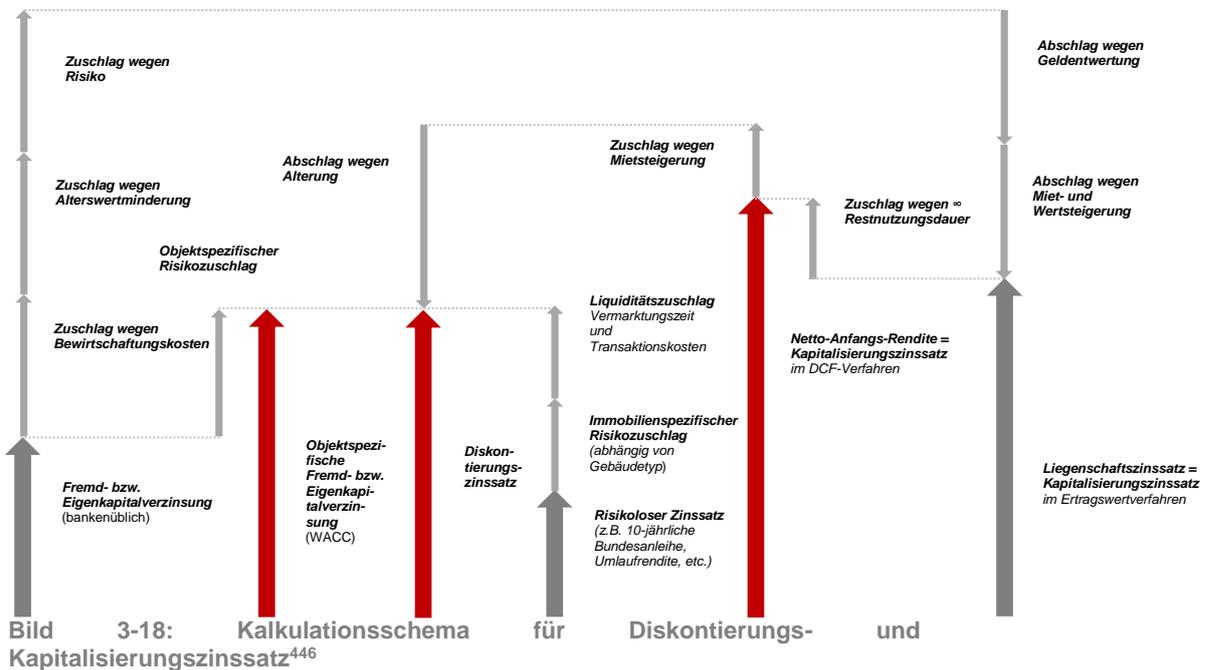
Zuletzt werden die Netto-Cash-Flows auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der Diskontierungsfaktor wird nach Glg. [12] berechnet.

Die Summe dieser Barwerte ergibt dann den Verkehrswert der Immobilie mit ca. 187.000 €.

### 3.4.5 Maßgebendste Parameter bei der Bewertung eines Gründerzeithauses im DCF-Verfahren

In diesem Unterkapitel werden nochmals die maßgebenden Parameter für die Bewertung mithilfe des DCF-Verfahrens analysiert. Dabei handelt es sich um den Diskontierungszinssatz, der sämtliche Cash-Flows im Detailprognosezeitraum auf den Betrachtungszeitpunkt abzinst sowie den Kapitalisierungszinssatz, der in Phase 2 zur Anwendung kommt. Im Wesentlichen hängen diese Parameter von mehreren Faktoren ab, die berücksichtigt werden müssen, daher ist dieses Verfahren bei falscher Einschätzung des Marktes mit großen Unsicherheiten behaftet.

<sup>445</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-2.Anhang A.



### 3.4.5.1 Ableitung des Diskontierungszinssatzes aus dem Immobilienmarkt

Üblicherweise wird der Diskontierungszinssatz aus dem Markt abgeleitet.<sup>447</sup>

Die Problematik den Diskontierungszinssatz aus dem Immobilienmarkt herzuleiten liegt darin, dass wenig vergleichbare Marktdaten vorliegen. Eine andere Möglichkeit ist, den Diskontierungszinssatz über die Nettoanfangsrendite vergleichbarer Gebäude herzuleiten. Dabei tritt das Problem auf, dass dieser Zinssatz das Mietwachstum und auch die Alterung der Liegenschaft beinhaltet. Daher müssen in einem weiteren Schritt diese Faktoren unberücksichtigt bleiben, um zum Diskontierungszinssatz zu gelangen. Da in der Detailphase das Mietwachstum bereits berücksichtigt wird, muss die Nettoanfangsrendite erhöht werden. In einem weiteren Schritt muss ein Abschlag aufgrund der Alterung des Objektes erfolgen, um den Diskontierungszinssatz herzuleiten.<sup>448</sup>

<sup>446</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 2.

<sup>447</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 401.

<sup>448</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 2.

### 3.4.5.2 Ableitung des Diskontierungszinssatzes mithilfe der durchschnittlichen Kapitalkosten

Diese Methode unterliegt dem Prinzip, dass ein möglicher Investor die Immobilie zum Teil mithilfe eines Hypothekarkredits finanziert. Dabei setzt sich der Diskontierungszinssatz aus den durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten aus Eigen- und Fremdkapital zusammen.<sup>449</sup>

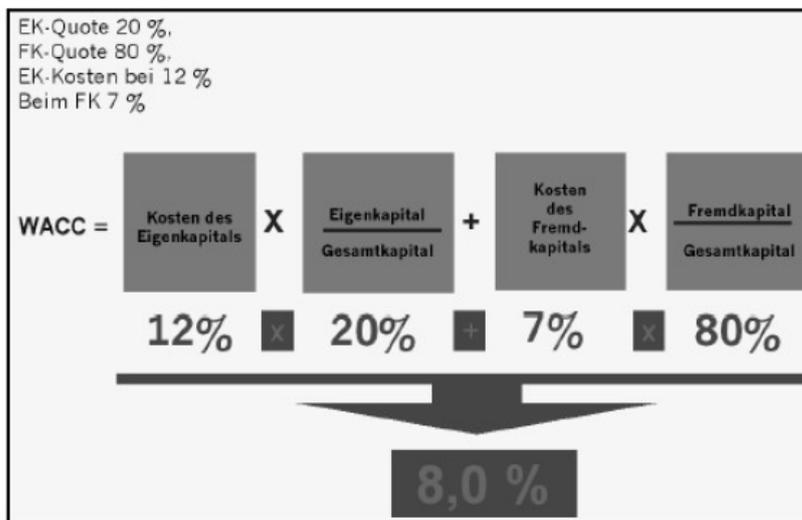


Bild 3-19: Beispiel Berechnung Kapitalkosten<sup>450</sup>

### 3.4.5.3 Ableitung des Diskontierungszinssatzes mithilfe der Opportunitätskosten

Bei diesem Verfahren unterscheidet man zwischen der Sicherheitsäquivalenten- und der Risikozuschlagsmethode. Bei ersterer wird das Risiko durch einen Abschlag bei den periodischen Cashflows vorgenommen. Weiters wird diese Berechnung mit einem risikolosen Diskontierungszinssatz durchgeführt.<sup>451</sup>

Bei der Risikozuschlagsmethode wird ein risikoloser Zinssatz verwendet und um einen Risikozuschlag erhöht, um den Diskontierungszinssatz herzuleiten.<sup>452</sup>

<sup>449</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 2.

<sup>450</sup> Akademie Herkert: Gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten. <https://www.akademie-herkert.de/glossar/gewichtete-durchschnittliche-kapitalkosten>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

<sup>451</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 3.

<sup>452</sup> KUNISCH, M.: Werttreiber Cash Flow. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/7.S. 3.

#### 3.4.5.4 Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes

Dabei wird der Kapitalisierungszinssatz zur Herleitung des „fiktiver Veräußerungserlöses“ in Phase 2 benötigt. Dieser Zinssatz wird auch als Netto-Anfangs-Rendite bezeichnet. In diesem Zinssatz wird im Gegensatz zum Liegenschaftszinssatz die Restnutzungsdauer direkt berücksichtigt.<sup>453</sup>

Ein wesentlicher Unterschied in Bezug auf das Ertragswertverfahren ist, dass das DCF-Verfahren von einer ewigen Nutzungsdauer aufgrund laufender Instandhaltungen ausgeht. Daher ist bei sehr langen Restnutzungsdauern der Kapitalisierungszinssatz von großer Bedeutung. Weiters soll dieser Zinssatz das mögliche Wert-Wachstum bzw. Inflation berücksichtigen.<sup>454</sup>

Weiters kann z.B. der Kapitalisierungszinssatz höher gewählt sein als der Diskontierungszinssatz der Netto-Cash-Flows, wenn keine Modernisierung des Gebäudes nachweislich stattgefunden hat.<sup>455</sup>

---

<sup>453</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 3.

<sup>454</sup> ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.S. 4.

<sup>455</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 402.

### 3.5 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren entwickelte sich aus dem lateinischen Wort „residuum“ und bedeutet so viel wie „das Zurückgebliebene“ oder „der Rest“.<sup>456</sup>

Das Residualwertverfahren ist neben den drei üblichen Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und dem DCF-Verfahren ein weiteres Wertermittlungsverfahren. Kommt das Residualwertverfahren zur Anwendung, so muss der Sachverständige gemäß § 7 LBG dies ausführlich begründen. Seit 2014 ist das Residualwertverfahren in der ÖNORM B 1802-3<sup>457</sup> normiert. Das Anwendungsgebiet des Residualwertverfahren beschränkt sich auf spezielle Fragestellungen, bei denen die üblichen Wertermittlungsverfahren nicht ausreichen. Besonders bei Projektentwicklern und Bauträgern kommt dieses Verfahren häufig zur Anwendung, da sie damit überprüfen, ob ein Projekt lukrativ ist und welche Art der Bebauung die beste Möglichkeit darstellt.<sup>458</sup>

Daher wird das Residualwertverfahren für folgende Einsatzgebiete verwendet:<sup>459</sup>

- Gemäß § 4 LBG bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen
- Bewertung eines bevorstehenden bzw. im Bau befindlichen Projektes
- Bewertung bei bebauten Liegenschaften in Hinblick auf einen Neubau aufgrund des Endes der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des darauf befindlichen Objektes etc.
- Überprüfung der besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften

Ein Beispiel für eine Anwendung des Residualwertverfahrens wäre z.B., dass ein Projektentwickler sich damit auseinandersetzt, dass er ein Grundstück mit einem Bürotrakt, welches schon abbruchreif ist, abbricht und ein neues Projekt auf dem Grundstück entwickelt. Der Projektentwickler muss sich damit befassen, ob diese Maßnahme sinnvoll ist und nach dem Grundstückskauf, Abbruch und Neubebauung eine angemessene Rendite resultiert.<sup>460</sup>

Die größte Herausforderung bzw. das größte Problem dieses Verfahrens ist es, dass sowohl der fiktive Veräußerungserlös des Projektes sowie auch die Baukosten geschätzt werden. Daher sind im Gegensatz zu

<sup>456</sup> EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018.S. 244.

<sup>457</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-3.

<sup>458</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: *Immobilienbewertung Österreich*.S. 406–407.

<sup>459</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-3.S.4.

<sup>460</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: *Immobilienbewertung Österreich*.S. 409.

anderen normierten Verfahren wesentlich mehr Angaben für die Berechnung zu schätzen. Es sind sogenannte Toleranzbereiche je nach Projektfortschritt gegeben, die sich im Laufe des Projektfortschrittes verringern.<sup>461</sup>

Deshalb können die Eingangsparameter bei sehr kleinen Veränderungen große Auswirkungen auf den Ergebniswert haben. Daher ist der Einsatz von risikoanalytischen Instrumenten besonders wichtig. Es können sich auch negative Residualwerte ergeben, diese müssen dann vom Gutachter hinterfragt und möglicherweise überarbeitet werden. Daher besteht eine sehr hohe Anforderung in Bezug auf die Erfahrung des Sachverständigen.<sup>462 463</sup>

Zum Beispiel können sich die Baukosten pro m<sup>2</sup> durch unrichtige Einschätzung der Gründungskosten erheblich auf den Ergebniswert auswirken. Weiters kann eine um 10 % zu optimistische Einschätzung des Besucheraufkommens bei einer Freizeitimobilie in der Realität zu einem negativen Ergebniswert führen.<sup>464</sup>

Anhand eines Beispiels aus der ÖNORM B 1802-3 werden die Auswirkungen des fiktiven Veräußerungserlöses dargestellt:<sup>465</sup>

Fiktiver Veräußerungserlös =	100
Gesamtinvestitionskosten =	70
<b>Residuum = 100 – 70 =</b>	<b>30</b>

Tabelle 63: Berechnung des Residuums

Fiktiver Veräußerungserlös =	115
Gesamtinvestitionskosten =	70
<b>Residuum = 115 – 70 =</b>	<b>45</b>

Tabelle 64: Berechnung des Residuums anhand der Auswirkung

Anhand der Tabelle 64 ist ersichtlich, dass der fiktive Veräußerungserlös von 100 auf 115 erhöht wurde, was einer Erhöhung von 15 % entspricht. Vergleicht man das Residuum beider Beispiele, ist eine Auswirkung von 30 auf 45 zu erkennen. Das entspricht einer Steigerung von 50 %. Daher

<sup>461</sup> KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.S. 224.

<sup>462</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten.S. 409.

<sup>463</sup> EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018.S. 246.

<sup>464</sup> Vgl. BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten.S. 418.

<sup>465</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-3.Punkt 4.2.9.

führt eine Auswirkung von 15 % auf den fiktiven Veräußerungserlös zu einer Veränderung des Residuums von 50 %.<sup>466</sup>

Mithilfe folgender Formel kann der obige Sachverhalt nochmals rechnerisch hinterlegt werden:

$$pR_E = \frac{pE}{1 - \frac{K}{E}} * 100 \quad [13]^{467}$$

Der Parameter  $pR_E$  zeigt die prozentuelle Abweichung des Residuums. Weiters bedeutet  $pE$  die prozentuelle Abweichung des Erlöses, in diesem Fall 15 %. Das Verhältnis  $\frac{K}{E}$  zeigt die Kosten im Verhältnis zu den Erlösen.<sup>468</sup>

$$pR_E = \frac{0,15}{1 - \frac{70}{100}} * 100 = 50 \%$$

Mit Einsetzen der obigen Parameter wird eine prozentuelle Abweichung von 50 % des Residuums festgestellt, das auch der Tabelle 64 entspricht.

Den wesentlichsten Faktor bei dieser Formel stellt das Verhältnis Kosten zu Erlöse dar. Daher ist der Anteil des Bodens bzw. des Gebäudes am fiktiven Veräußerungserlös der maßgebendste Faktor. In diesem Beispiel wurde ein Anteil für den Boden mit 30 % angenommen und für das Gebäude 70 %.<sup>469</sup>

### 3.5.1 Anwendungsbereiche und Verfahrensablauf

Bei der Ermittlung der Residualwertmethode bildet der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung, der sogenannte fiktive Veräußerungserlös, den Ausgangspunkt. Von diesem Verkehrswert werden die Gesamtinvestitionskosten der Baumaßnahme abgezogen, wobei diese in Anlehnung an die ÖNORM B 1801-1<sup>470</sup> hergeleitet werden können. Neben den Baukosten sind auch weitere Kostenpositionen beinhaltet, wie z.B. sonstige Baunebenkosten, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten, Entwicklungsgewinn etc. Das Resultat aus diesen Parametern wird als Residuum bezeichnet.<sup>471</sup>

<sup>466</sup> KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.S. 224.

<sup>467</sup> KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.S. 224.

<sup>468</sup> KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.S. 224.

<sup>469</sup> KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.S. 224.

<sup>470</sup> Vgl.: ÖNORM B 1801-1.

<sup>471</sup> EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018.S. 245.

Das Residualwertverfahren ist äußerst flexibel und daher kann das Residuum verschiedene Ergebnisse auswerfen:<sup>472</sup>

- Entwicklungsgewinn: Dieser beinhaltet den Grundstücksankauf, jedoch keine Gewinnmarge.
- Tragfähiger Liegenschaftswert oder tragfähiger Grundwert: Dieser beinhaltet bereits den Gewinn des Entwicklers, aber nicht die Kosten des Liegenschaftserwerbs. Das Residuum entspricht dann dem maximalen Betrag für den Grundstücksankauf.

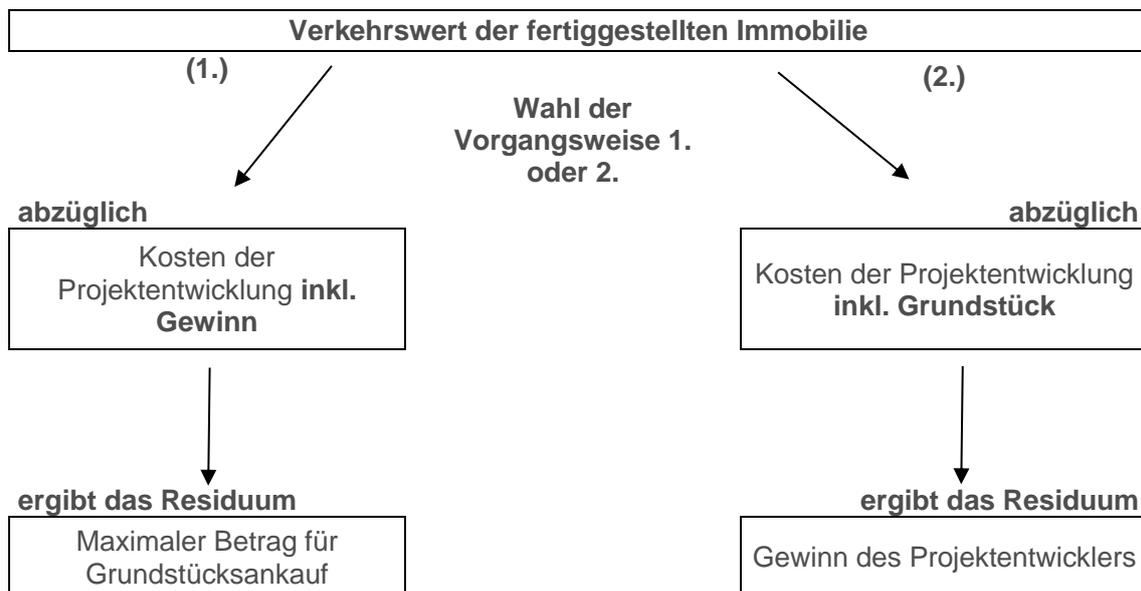


Bild 3-20: Anwendungsgebiet des Residualwertverfahrens<sup>473</sup>

Zur Verkehrswertermittlung wird die Vorgangsweise 1 angewendet. Besonders wichtig bei diesem Verfahren ist die zeitliche Berücksichtigung der Zahlungsströme. Da das Residuum den Wert am Ende der Projektlaufzeit darstellt, muss der Marktwert des Bodens auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden und die enthaltenen Erwerbsnebenkosten des Ankaufs rausgerechnet werden. Diese Methode berechnet damit, wie viel bei einer Umnutzung der bestehenden Immobilie Reserve bleibt. Wird dieses ermittelte Ergebnis zur Bewertung des Verkehrswertes herangezogen, so ist dieses ausführlich zu plausibilisieren und wenn nötig mit anderen geeigneten Verfahren zu vergleichen. Je nach Nutzungsart der Liegenschaft kommen dabei das

<sup>472</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. S. 410.

<sup>473</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.

Vergleichswertverfahren und die vereinfachte Ertragswertberechnung in Betracht.<sup>474 475</sup>

Von diesem berechneten Verkehrswert werden dann in Folge die Gesamtinvestitionskosten abgezogen. Es ergeben sich daraus folgende Kosten:<sup>476</sup>

- Je nach Fallkonstellation: Grunderwerb einschließlich Grunderwerbsnebenkosten
- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Erschließung, Dekontaminierung, Freilegung/ Abbruch vorhandener Bausubstanz etc.)
- Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau
- Außenanlagen
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement etc.)
- Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme
- Reserven für Unvorhergesehenes
- Vermarktung des fertigen Projektes
- Je nach Fallkonstellation: Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers

Der daraus resultierende Gewinn des Projektentwicklers ist zu begründen. Dieser bezieht sich meist auf den fiktiven Veräußerungserlös und beträgt zwischen 10 – 20 % dieses Betrages. Der Gesamtgewinn setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:<sup>477</sup>

- Verzinsung des in der Zwischenfinanzierung enthaltenen Eigenkapitals
- Gebührenanteil, die im Zuge des Projektmanagements oder in der Machbarkeitsstudie in Rechnung gestellt werden können
- Provisionen, wenn die Vermarktung in eigener Sache durchgeführt wird
- Eventuell zusätzlicher Handelsgewinn für die Vergütung des unternehmerischen Risikos

<sup>474</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.S. 411–412.

<sup>475</sup> EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018.S. 245–246.

<sup>476</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich.S. 412.

<sup>477</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.S. 413.

Im folgenden Beispiel handelt es sich um die Projektentwicklung eines Bürogebäudes. Anhand des Residualwertverfahrens soll der maximale mögliche Betrag pro m<sup>2</sup> für den Grundstücksankauf berechnet werden:

Bruttogrundfläche (BGF)		2.000 m <sup>2</sup>
Nutzflächenfaktor (NFF)		80%
Ortsübliche Miete für Büros	13 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche/ p.m.	
Bauzeit		2 Jahre
Zwischenfinanzierung		7% p.a.
Baukosten (inkl. Nebenkosten)	1.450 €/m <sup>2</sup> BGF	
Geforderte Anfangsrendite (eines Endinvestors)		5%
Geforderter Gewinn des Entwicklers	11% des GDV	
Grundstücksgröße		2.250 m <sup>2</sup>
<b>Wie hoch ist das Residuum, das für den Ankauf des Grundstücks zur Verfügung steht?</b>		
<b>A. Veräußerung der fiktiv fertig gestellten Immobilie (GDV):</b>		
Roherträge p.a.	$2.000 \text{ m}^2 * 0,80 * 13 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ M} =$	249.600,00 €
GDV	$249.600,00 \text{ €} / 0,05 =$	<b>4.992.000,00 €</b>
<b>B. Kosten</b>		
Baukosten	$2.000 \text{ m}^2 * 1.450 \text{ €/m}^2 =$	2.900.000,00 €
Finanzierung der Baumaßnahmen	$2.900.000,00 \text{ €} * 0,07 =$	203.000,00 €
Summe der Kosten		<b>3.103.000,00 €</b>
<b>C. Gewinn des Entwicklers</b>		
Geplanter Gewinnaufschlag	$0,11 * 4.992.000,00 \text{ €} =$	<b>549.120,00 €</b>
<b>D. Residuum</b>		
Restbetrag für Grundstück	$A - B - C =$	<b>1.339.880,00 €</b>

Tabelle 65: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren für maximalen Betrag des Grundstückankaufs<sup>478</sup>

Tabelle 65 zeigt die Berechnung nach dem Residualwertverfahren, wobei der maximale Betrag für den Grundstücksankauf im Vordergrund steht (Siehe dazu Bild 3-20). Das Residuum stellt den Restbetrag am Ende der Projektlaufzeit dar. Deshalb muss man diesen Wert auf den Barwert abzinsen, daher auf den Anfang des Projektes, da hier der Grundstücksankauf erfolgt. Dieser Betrag stellt nicht nur den

<sup>478</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.S. 413–414.

Grundstückspreis dar, sondern enthält auch die Grunderwerbsnebenkosten, wie z.B. Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragsgebühren etc.<sup>479</sup>

Zinssatz	7%	
Erwerbsnebenkosten	8%	
<b>Wie hoch ist der Bodenwert pro m<sup>2</sup> bei Ankauf des Grundstücks zu Beginn der Maßnahme?</b>		
<b>D. Residuum</b>		<b>1.339.880,00 €</b>
<b>E. Barwert des Residuums</b>		
Abzinsungsfaktor (1/q <sup>n</sup> )	1 / 1,07 <sup>2</sup> =	0,8734
Bodenwert inkl. Erwerbsnebenkosten	1.339.000,00 € * 0,8743 =	<b>1.170.251,00 €</b>
<b>F. Tragbarer Grundwert</b>		
Erwerbsnebenkosten	1.170.251,00 € / 1,08 * 0,08 =	86.685,00 €
Bodenwert ohne Erwerbsnebenkosten	1.170.251,00 € - 86.685,00 € =	<b>1.083.566,00 €</b>
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	1.083.566,00 € / 2.250 m <sup>2</sup> =	<b>482,00 €</b>

Tabelle 66: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren für maximalen Betrag des Grundstückankaufs Barwertmethode<sup>480</sup>

Tabelle 66 ist die Fortsetzung von Tabelle 65 und berücksichtigt die Abzinsung auf den Barwert, da der Grundstücksankauf am Projektanfang erfolgt. Weiters werden die Erwerbsnebenkosten rausgerechnet. Im letzten Schritt kann die Berechnung des Bodenwertes dann erfolgen. Dieser beträgt in diesem Beispiel 482 €/m<sup>2</sup>.

<sup>479</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.S. 414–415.

<sup>480</sup> Vgl. BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich. a. a. O.S. 415.

### 3.6 Unterschiede der Bewertungsverfahren im Hinblick auf Gründerzeithäuser

In diesem Unterkapitel sind die wesentlichen Unterschiede der Bewertungsverfahren nochmals herausgehoben. Dabei werden die Pros und Contras der einzelnen Verfahren tabellarisch dargestellt.

Anhand dieser Tabellen soll das maßgebende Verfahren analysiert werden, welche für die Bewertung von Gründerzeithäusern hauptsächlich zur Anwendung kommt.

Besonders wichtig ist es aber darauf hinzuweisen, dass eine Kombination der Verfahren unerlässlich ist, da ein Bewertungsgutachten für Gründerzeithäuser nicht nur aus einem Bewertungsverfahren besteht, sondern die Kombination aus mehreren Bewertungsverfahren von großer Bedeutung ist.

Die Besonderheit an Gründerzeithäusern liegt darin, dass diese in erster Linie Ertragszwecken dienen. Ertragszwecke zeichnen sich durch Mieten aus, die beim Vermieter bzw. Investor als Einnahmen generiert werden. Das heißt, jene Bewertungsverfahren, die Ertragskomponenten nicht berücksichtigen, sind für diese Art von Immobilien nicht geeignet. Das Sachwertverfahren ist ein Bewertungsverfahren, das sämtliche Erträge nicht berücksichtigt und daher auch nicht das richtige Verfahren darstellt. Nach diesem Fazit bleiben dadurch nur noch zwei Verfahren, die diesen Faktor berücksichtigen. Das sind einerseits das Ertragswertverfahren und auf der anderen Seite das DCF-Verfahren.

Diese Bewertungsverfahren beinhalten die Mieteinnahmen und können somit als qualifiziert für Gründerzeithäuser angesehen werden. Die wesentliche Differenzierung dieser beiden Verfahren stellt die Berücksichtigung der Mieteinnahmen dar. Während das Ertragswertverfahren auf durchschnittlichen bzw. nachhaltigen Mieteinnahmen beruht, berücksichtigt das DCF-Verfahren das Wachstum der Mieteinnahmen in der Detailphase 1 und basiert daher nicht auf durchschnittlichen monatlichen Mietzinsen. Der große Nachteil des DCF-Verfahrens stellt aber die Phase 2 dar. Aufgrund des großen Ermessensspielraums und der großen Prognoseunsicherheit der Zukunft können die zukünftigen Mieteinnahmen nur schwer abgeschätzt werden. Ein weiterer Unterschied stellt sich bei der Herleitung der Zinssätze heraus. Während der Liegenschaftszinssatz beim Ertragswertverfahren durch mehrere Fachliteraturen bzw. durch den Immobilienmarkt hergeleitet werden kann, ist es beim DCF-Verfahren problematischer, den Diskontierungszinssatz sowie den Kapitalisierungszinssatz aufgrund vom Immobilienmarkt herzuleiten. Daher ist man auf andere Methoden angewiesen, die erheblichen Schwankungen unterliegen (siehe dazu Kapitel 3.4.5 Maßgebendste Parameter bei der Bewertung eines Gründerzeithauses im DCF-Verfahren).

Deshalb ist besonders in Österreich das Ertragswertverfahren bei Gründerzeithäusern in Anwendung. Weitere Nachteile des DCF-Verfahrens bzw. Vorteile des Ertragswertverfahrens sind unter Kapitel 3.7 Unterschiede Ertragswertverfahren zu DCF-Verfahren im Hinblick auf Gründerzeithäuser geregelt.

Die Bewertung von Gründerzeithäusern unterliegt aber nicht nur dem Ertragswertverfahren, sondern der Sachverständige muss eine Kombination mehrerer Bewertungsverfahren anwenden, um den Verkehrswert der Immobilie abzuleiten.

Da sich auch der Bodenwert im Verkehrswert niederschlägt, muss dieser mithilfe anderer Bewertungsverfahren ermittelt werden. Normalerweise wird für die Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen, wobei dies mithilfe von Vergleichspreisen von annähernd gleichen Grundstücken und gleicher Umgebung geschieht.

Das Besondere aber an Gründerzeithäusern liegt darin, dass durch die dichte Verbauung in den Städten fast keine unbebauten Grundstücke vorliegen. Deshalb ist das Vergleichswertverfahren in Bezug auf den Bodenwert bei Gründerzeitobjekten nicht das zielführende Bewertungsverfahren. Der Bodenwert wird bei einer solchen Art von Immobilie über das Residualwertverfahren abgewickelt. Dieses Verfahren wird zu meist von Bauträgern eingesetzt. Die Quintessenz dieser Methode beruht darauf, dass sich ein Bauträger herausrechnet, wie viel er maximal für ein Grundstück bezahlen kann, um noch einen Bauträgergewinn zu generieren. Anhand dieser Herangehensweise kann der Grundstückspreis je m<sup>2</sup> für ein Gründerzeithaus ermittelt werden. Dabei wird der Grundstückspreis zumeist auf die m<sup>2</sup> Nutzfläche der einzelnen Geschosse umgemünzt. Daher wird sich der Bodenwert umgelegt auf die Nutzfläche für das Obergeschoß bzw. Dachgeschoß unterscheiden, da diese unterschiedlich hohe Herstellungskosten aufweisen (siehe dazu auch 3.3.3.1 Bodenwertermittlung bei Gründerzeithäusern).

Eine andere Möglichkeit des Residualwertverfahrens um den Bodenwert bei Gründerzeitobjekten zu ermitteln, ist das Residualwertverfahren basierend auf Mieten. Bei dieser Variante ist nicht der Verkaufspreis der Wohnung der ausschlaggebende Parameter, sondern die Mieteinnahmen der Wohnung. Mithilfe des Jahresrohertrags für eine Wohnung kann dann durch Division des Zinssatzes für die Bruttoanfangsrendite der maßgebende Parameter hergeleitet werden. Im nächsten Schritt müssen wiederum die Herstellungskosten abgezogen werden, um den Bodenwert je m<sup>2</sup> Nutzfläche zu ermitteln. Je höher die Herstellungskosten der einzelnen Geschosse ausfallen, desto niedriger ist die Differenz und desto niedriger ist auch der Bodenwert je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein wesentlicher Unterschied bei dieser Methode ergibt sich dadurch, dass bei dieser Variante ein etwaiger Bauträgergewinn nicht eingerechnet wird.

	Pro	Contra
<b>Vergleichswertverfahren</b>	-Basis für Marktwertermittlung -marktnahes Verfahren -eindeutige Methodik	-Ermessensspielräume -vergangenheitsorientiert
<b>Sachwertverfahren</b>	-etablierte Methode -eindeutiges und anerkanntes Verfahren -basiert auf normalisierten oder aktuellen Kosten	-keine Ertragskomponente -wenig flexibel -Ermessensspielräume bei Kosten
<b>Residualwertverfahren</b>	-anwendbar, wenn andere Methoden nicht möglich sind -eindeutiges und marktnahes Verfahren	-Außerordentlich hohe Ermessensspielräume und Prognoseunsicherheiten -Hohe Sachkenntnis des Gutachters notwendig -Lediglich drittbestes Verfahren zur Marktwertermittlung
<b>DCF-Verfahren</b>	-Eindeutiges und marktnahes Verfahren -Wachstum der Nettomieteinnahmen	-Hoher Einfluss des Restwertes -Ermessensspielräume bei Diskontierungsfaktor und Kapitalisierungsfaktor -Bodenwert wird nicht gesondert ausgewiesen -erhöhter Rechenaufwand
<b>Ertragswertverfahren</b>	-Etablierte Methode -Eindeutiges und marktnahes Verfahren -Basiert auf normalisierten bzw. nachhaltigen Nettomieteinnahmen -minimierte Prognoseunsicherheiten -Liegenschaftszinssatz aufgrund vieler aufbereiteter Daten leichter zu ermitteln -Bodenwert wird gesondert ausgewiesen	-Kein Wachstum der Nettomieteinnahmen -Weniger flexibel als DCF-Methode -Ermessensspielräume bei RND, Kapitalisierungsfaktor und Bewirtschaftungskosten

Tabelle 67: Gegenüberstellung der Bewertungsverfahren

Da es sich bei Zinshäusern, wie bereits erwähnt, um Ertragsobjekte handelt, wird im kommenden Unterkapitel nochmal versucht, die Unterschiede bzw. die Vor- und Nachteile vom Ertragswertverfahren und Discounted-Cash-Flow-Verfahren darzustellen und schließlich in einer Nutzwertanalyse zu vergleichen.

### 3.7 Unterschiede Ertragswertverfahren zu DCF-Verfahren im Hinblick auf Gründerzeithäuser

Ein möglicher Nachteil des DCF-Verfahrens ist, dass der Bodenwert bei diesem Rechenverfahren nicht gesondert ausgewiesen wird. Dies wäre ein Nachteil bei einem Liquidationsverfahren.<sup>481</sup>

Der Rechenaufwand beim DCF-Verfahren wird durch eine genauere und detailliertere Ermittlung gegenüber dem Ertragswertverfahren erheblich erhöht. Da die DCF-Methode sehr stark von Prognosen abhängig ist, ist es umso schwieriger, die „richtigen“ Rechengrößen zu finden. Daher ist es nötig, möglichst viele Daten aufzubereiten und diese sinnvoll zu kombinieren, obwohl die Unsicherheit bei diesem Verfahren weiterhin eine große Rolle spielt.<sup>482</sup>

Besonders ist in diesem Zusammenhang die Feststellung des „richtigen“ Zinssatzes zu nennen. Gegenüber dem Ertragswertverfahren, das in der Regel auf Erfahrungswerte von diversen Fachliteraturen zurückgreifen kann, ist das DCF-Verfahren stärker vom Liegenschaftsmarkt bzw. Kapitalmarkt abhängig. In Österreich aber sind die Daten nicht ausreichend, um sich den Zinssatz aus dem Liegenschaftsmarkt abzuleiten. Daher werden meist Daten vom Kapitalmarkt, die von Immobilienaktiengesellschaften stammen, abgeleitet. Diese Daten weisen aber gegenüber einer Direktveranlagung in Wohnimmobilien ein deutlich anderes Risikoprofil auf.<sup>483</sup>

Daher ist für Phase 1, die einen Diskontierungsfaktor beinhaltet, aber auch für die Phase 2, die mithilfe eines Kapitalisierungszinssatzes berechnet wird, ein großer Ermessensspielraum gegeben und daher auch mit großen Unsicherheiten behaftet.<sup>484</sup>

Weiters gibt es bei diesem Verfahren einen sehr hohen Einfluss der zweiten Phase, die üblicherweise nach 10 Jahren zu laufen beginnt. Bei neueren Gebäuden mit langer Restnutzungsdauer überwiegt der Anteil dieses Zeitraumes. Da diese Phase üblicherweise im Jahr 11 beginnt, hat man mit umso größeren Prognoseunsicherheiten zu kämpfen.<sup>485</sup>

Ein großer Vorteil vom DCF-Verfahren im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist, dass zukünftig zu erwartende Mietsteigerungen, welche in der Realität der Fall sind, mitberücksichtigt werden, während dies beim Ertragswertverfahren nur teilweise berücksichtigt wird.

<sup>481</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 404.

<sup>482</sup> Vgl. Thomas Praschinger: Immobilienbewertungsverfahren als Investitionsentscheidungsgrundlage? S. 53.

<sup>483</sup> Vgl. Thomas Praschinger: Immobilienbewertungsverfahren als Investitionsentscheidungsgrundlage? a. a. O. S. 62.

<sup>484</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen. S. 190.

<sup>485</sup> Vgl. WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen. a. a. O.

**Nutzwertanalyse:**

Kriterien	Gewichtung [%]	DCF-Verfahren		EW-Verfahren	
		Bewertung	Gesamt	Bewertung	Gesamt
Ertragskomponente	40 %	5	2,00	5	2,00
Herleitung der Zinssätze	20 %	2	0,40	4	0,80
national anerkannte Methode	15 %	2	0,30	5	0,75
Berücksichtigung des Bodenwertes	5 %	0	0,00	5	0,25
Berücksichtigung von Mietsteigerungen	20 %	5	1,00	3	0,60
		<b>Summe</b>	<b>3,70</b>		<b>4,40</b>

Tabelle 68: Nutzwertanalyse

In der oben dargestellten Nutzwertanalyse wurden fünf Kriterien ausgewählt, um beide Methoden miteinander zu vergleichen. Die Kriterien wurden gewichtet und danach die Verfahren mit einer Punktzahl zwischen 0 und 5 je Kriterium bewertet, wobei 0 dem Kriterium gar nicht entspricht und 5 dem Kriterium bestmöglichst entspricht. Dabei wurde eine objektive Gewichtung von 100 % festgelegt. Vorrangige Kriterien, wie z.B. die Ertragskomponente weisen dabei eine höhere Gewichtung auf, da sie besonders für die Bewertung von Gründerzeithäusern maßgebend sind. Da die Ertragskomponente in beiden Verfahren im Vordergrund steht, wurden hier bei beiden Methoden 5 Punkte vergeben. Bei der Herleitung der Zinssätze wurde das DCF-Verfahren aus dem Grund schlechter bewertet, da man zwei separate Zinssätze ermitteln muss, nämlich den Diskontierungszinssatz sowie den Kapitalisierungszinssatz, wo bei jedem ein gewisser Ermessensspielraum sowie Unsicherheit bei der Ermittlung besteht und auf kaum vergleichbarer Werte oder Literatur im deutschsprachigen Raum zurückgreifen kann. Beim Ertragswertverfahren hingegen kann auf eine anerkannte Sachverständigentabelle je nach Lage für ganz Österreich zurückgreifen. Weiters ist das Ertragswertverfahren im Gegensatz zum DCF-Verfahren eine national anerkannte Methode, welche nahezu bei allen Sachverständigen zum Einsatz kommt (siehe Auswertung Umfrage). Das DCF-Verfahren ist aber international schon längst ein bewährtes Mittel. Ein weiterer Vorteil vom Ertragswertverfahren ist, dass hier der Bodenanteil bei der Bewertung berücksichtigt wird, im DCF-Verfahren jedoch nicht. Als großer Vorteil vom DCF-Verfahren ist die Berücksichtigung von Mietsteigerungen in der Zukunft zu nennen, welche beim Ertragswertverfahren lediglich mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes ansatzweise berücksichtigt wird. Als Ergebnis wird daher ersichtlich, dass das Ertragswertverfahren aufgrund von objektiven Kriterien das besser geeignete Verfahren zur Bewertung von Gründerzeithäusern ist.

## 4 Miettypen und ihre Besonderheiten

Im folgenden Kapitel wird allgemein vorgestellt, welche Mietarten es in Österreich gibt und wie diese im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) sowie im Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt sind.

Weiters wird auf die Besonderheiten des MRGs eingegangen und dargestellt, welche Vorteile es gegenüber dem ABGB aus Sicht der Mieter einnimmt. Auch die verschiedenen Anwendungsbereiche des MRG werden behandelt und diskutiert in welchem Ausmaß sich diese voneinander differenzieren und welche Art von Immobilie bzw. anderen Gebäuden in welchen Anwendungsbereich fällt. Der Anwendungsbereich bestimmt, welche Mietarten zur Anwendung kommen. Deshalb ist diese Thematik das wesentlichste bzw. bedeutendste Kernstück dieses Kapitels und wird ausführlich behandelt. Besonders wichtig zu erwähnen ist, dass sich der Miettyp aus dem Datum des Mietvertragsabschlusses ergibt.

Zudem wird auf etwaige Besonderheiten wie Kündigungsgründe, Abtretungsrechte oder Anhebung von Altmietverträgen eingegangen.

Danach werden sämtliche Miettypen kurz erläutert und verständlich dargestellt.

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

Miet- bzw. Pachtverträge werden gemäß § 1090 ABGB unter dem Überbegriff Bestandsverträge zusammengefasst.<sup>486</sup>

Allgemein versteht man darunter einen entgeltlichen Gebrauch einer Sache auf eine gewisse Zeit. Der Vermieter stellt seinen Mietgegenstand dem Mieter gegen ein gewisses Entgelt zur Verfügung, wobei der Mieter über den Mietgegenstand keine volle Verfügungsfähigkeit besitzt. Er darf das Bestandsobjekt zwar benutzen, jedoch nicht verkaufen, verpfänden oder verschenken.<sup>487 488</sup>

Die Bestimmungen des ABGB stellen überwiegend dispositives Recht dar. Dies bedeutet, dass dieses Gesetz nicht zwingend angewendet werden muss, sofern damit nicht allgemein zivilrechtliche Schranken wie Sittenwidrigkeit, Wucher oder grobe Benachteiligung überschritten werden.<sup>489</sup>

Der Unterschied zwischen einem Miet- und einem Pachtvertrag besteht darin, dass bei einem Mietvertrag der bloße Gebrauch der Sache

<sup>486</sup> Vgl.: ABGB. § 1090.

<sup>487</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 1.

<sup>488</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 169.

<sup>489</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 1.

vereinbart wird, während bei einem Pachtvertrag der Gebrauch der Sache zu Ertragszwecken bezweckt wird.<sup>490</sup>

Das zweite Gesetz in Bezug auf Mieten ist das Mietrechtsgesetz, kurz MRG. Es ist ein Schutzgesetz zugunsten der Mieter und ist, im Gegensatz zum AGBG, zwingendes Recht. Dies bedeutet, es kann von diesem Recht zulasten der Mieter nicht abgewichen werden.<sup>491</sup>

Die beiden wichtigsten Säulen des Mietrechtsgesetzes stellen der Kündigungsschutz und der Preisschutz dar. Unter dem Kündigungsschutz versteht man, dass Mietverhältnisse nur unter wichtigen, gesetzlich geregelten Umständen, seitens des Vermieters aufgelöst werden können. Beim Preisschutz werden seitens des MRG Mietpreisobergrenzen definiert, welche vom Vermieter nicht überschritten werden dürfen.<sup>492</sup>

## 4.2 Anwendungsbereich des MRG

Nicht alle Immobilien genießen die Privilegien des MRG. So gibt es drei zu unterscheidende Bereiche, welche unterschiedliche Rechte in Bezug auf das Mietrechtsgesetz haben:

- Vollanwendungsbereich des MRG
- Teilanwendungsbereich des MRG
- Vollaussnahmebereich des MRG

Im Vollanwendungsbereich des MRG besitzen die Mieter sowohl Kündigungs- als auch Preisschutz. Im Teilanwendungsbereich des MRG kommt im Wesentlichen nur der Kündigungsschutz zum Tragen und im Vollaussnahmebereich vom MRG hat der Mieter weder Preis- noch Kündigungsschutz vom Mieter.<sup>493</sup>

### 4.2.1 Vollanwendungsbereich des MRG

Das MRG gilt für alle Mietverhältnisse von:<sup>494</sup>

- Wohnungen,
- einzelnen Wohnungsteilen und
- Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den mietgemieteten Haus- und Grundflächen.

<sup>490</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. a. a. O.

<sup>491</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht.S. 40.

<sup>492</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht. a. a. O.

<sup>493</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 3.

<sup>494</sup> Vgl.: MRG.§ 1 Abs 1.

Um jedoch nun genau zu wissen, ob ein Objekt in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, muss zuerst der Vollaussnahmebereich sowie der Teilanwendungsbereich betrachtet werden.

#### 4.2.2 Vollaussnahmebereich des MRG

Nicht in das Anwendungsgebiet des MRG fallen folgende Objekte:<sup>495</sup>

- Mietgegenstände im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens.
- Mietgegenstände in Heimen für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer und Schüler oder Studenten.
- Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.
- Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.
- Geschäftsräume mit einer Befristung bis zu sechs Monaten
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Befristung bis zu sechs Monaten, sofern die Wohnungen zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen beruflich bedingten Ortswechsels vermietet werden.
- Zweitwohnungen, die lediglich zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden (Ferienwohnung).
- Mietgegenstände in einem Gebäude mit maximal zwei selbstständigen Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhaus) oder Geschäftsräumlichkeiten.

Im Vollaussnahmebereich des MRG gelten weder der Kündigungsschutz noch der Preisschutz. Es gibt keine speziellen Befristungsbestimmungen und es kann ein freier Mietzins vom Vermieter vereinbart werden. Es herrschen lediglich die Schutzbestimmungen des allgemeinen Zivilrechts bezüglich Irrtum, List, Zwang, Sittenwidrigkeit und dergleichen.<sup>496</sup>

<sup>495</sup> Vgl.: MRG. § 1 Abs 2.

<sup>496</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 10.

### 4.2.3 Teilanwendungsbereich des MRG

In den Tatbestand des Teilanwendungsgebiets des MRG fallen folgende Objekte:<sup>497</sup>

- Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau, aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung, neu errichtet wurden.
- Unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Vereinbarung vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werden.
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden.
- Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, wenn das Gebäude mit einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Für den Teilanwendungsbereich des MRG gelten folgende Bestimmungen:<sup>498</sup>

- Mietrecht im Todesfall (§ 14)
- Kautions (§ 16 b)
- Beendigung des Mietverhältnisses bzw. Kündigungsschutz (§§ 29-36)
- Wertbeständigkeit des Mietzinses (§ 45)
- Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung (§ 46)
- Kündigungsrechtliche Übergangsregelungen (§ 49)

Ein erheblicher Nachteil für den Mieter bei der Teilanwendung des MRG ist das Fehlen der Mietpreisobergrenze. Der Vermieter kann dadurch einen freien Mietzins vereinbaren, der wiederum nur durch die Schutzbestimmungen des allgemeinen Zivilrechts beschränkt ist.<sup>499</sup>

---

<sup>497</sup> Vgl.: MRG-§ 1 Abs 4.

<sup>498</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 171.

<sup>499</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 12.

### 4.3 Mietzinsregelungen

In Österreich gibt es eine reichliche Anzahl von verschiedenen Mietzinsarten. Daher ist das österreichische Mietrecht sehr komplex und stößt immer wieder auf Unklarheiten bei der Berechnung der Mietzinshöhe. Durch das MRG gibt es einige Mietzinsarten, die gesetzlichen Höchstgrenzen unterliegen, wobei die Vermieter sich dieser zumeist nicht bewusst sind oder auf die Unwissenheit der Mieter spekulieren. Bei den anderen Mietzinsarten ist fast ein beliebiger Spielraum zur Bildung der Mietzinshöhe gegeben. Daher wird versucht, die Thematik anhand von ausführlicher Literatur zu veranschaulichen.

Außerdem spielt der Mietzins für ein Gutachten eine essentielle Rolle bei einem Gründerzeithaus. Dieser wird auch Jahresrohertrag genannt und spiegelt die Mieteinnahmen des Eigentümers wider. Da besonders in einem Gründerzeithaus besonders viele Mietzinsarten aufeinander treffen, ist eine Fachkenntnis in diesem Bereich Voraussetzung, um überhaupt ein Gutachten abwickeln zu können.

#### 4.3.1 Freie Mietzinsbildung

Bei Mietgegenständen, welche nicht im Vollenwendungsbereich des MRG liegen, herrscht die freie Mietzinsbildung. Die Höhe der Mieten kann hier vom Vermieter frei vereinbart werden, jedoch gelten die allgemeinen Schutzbestimmungen des AGBG hinsichtlich Wucher, Sittenwidrigkeit, List oder Zwang.<sup>500 501</sup>

#### 4.3.2 Angemessener Hauptmietzins

Der angemessene Hauptmietzins kommt im Vollenwendungsbereich des MRG unter folgenden Umständen zur Anwendung:<sup>502 503</sup>

- Geschäftsräumlichkeiten aller Art.
- Mietgegenstände in Gebäuden mit einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung.
- Mietgegenstände, die auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurden.

<sup>500</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 173–174.

<sup>501</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 52.

<sup>502</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 1.

<sup>503</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 21–22.

- Mietgegenstände in denkmalgeschützten Gebäuden, sofern der Vermieter zu deren Erhaltung nach dem 8.5.1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat.
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m<sup>2</sup>, die innerhalb von 6 Monaten neu vermietet wurden.
- Vereinbarungen über die Anwendung des angemessenen Mietzinses in Schriftform, soweit ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt und seit der Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr vergangen ist.
- Neuvermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßem Zustand, deren Standard der Vermieter nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Kategorie B, C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie B,C oder D, oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde bzw. bei Wohnungen der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßem Zustand, deren Standard vom Vermieter nach dem 31.12.1967 durch Zusammenlegen von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer oder mehrerer Wohnungen der Kategorie D, oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben wurde, sofern der Vermieter die Arbeiten zur Standardanhebung jeweils vor dem 1.10.1993 tatsächlich begonnen hat. Ein angemessener Mietzins kann jedoch nur in den ersten 20 Jahren ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung begehrt werden, danach werden die Beschränkungen des Richtwertsystems wirksam.

Ausstattungskategorie:  
Einteilung der Wohnungen  
in einer der Kategorie von A  
– D, je nach  
Ausstattungsmerkmalen,  
wie z.B. Nutzfläche, Räume  
etc.

Im Gesetz wird die Angemessenheit des Mietzinses wie folgt definiert:<sup>504</sup>

*„Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind (...) bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig (...)“*

Das Gesetz enthält damit keinerlei konkrete Angaben über die Höhe des angemessenen Mietzinses, sondern beschreibt diesen nur als einen *„nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag.“*

### 4.3.3 Richtwertmietzins

Der Richtwertmietzins kommt im Vollenwendungsbereich des MRG für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B oder C seit dem 1.3.1994 zur

---

<sup>504</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 1.

Anwendung, sofern nicht die Voraussetzungen für eine angemessene Mietzinsbildung vorliegen.<sup>505</sup>

Da bei Wohnungen, welche nach dem 8.5.1945 erbaut wurden, der angemessene Hauptmietzins zum Tragen kommt, ist der Richtwertmietzins auf Neuvermietungen von Wohnungen im Althausbestand beschränkt.<sup>506</sup>

Durch die Grundlage des 3.Wohnrechtsänderungsgesetzes und die Schaffung des Richtwertgesetzes im Jahre 1993 wurden die bisher verwendeten Kategoriemietzinse durch die sogenannten Richtwertmietzinse ersetzt, die mit 1.3.1994 in Kraft traten und für zukünftige Vertragsabschlüsse bei Mietverträgen zur Anwendung kommen.<sup>507</sup>

Dies gilt aber nur für Wohnungen, die aufgrund einer vor dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung erbaut wurden und gänzlich dem MRG unterliegen.<sup>508 509</sup>

Das Prinzip zur Ermittlung des Richtwertes ist zweistufig. Einerseits wird der Mietzins ausgehend von einem Richtwert, der je nach Bundesland unterschiedlich ist, berechnet. Im zweiten Schritt werden diverse Zu- und Abschläge der Wohnung im Vergleich zu einer mietrechtlichen Normwohnung vorgenommen.<sup>510</sup>

Der Immobiliensachverständige Thomas Malloth meint:

*„Die Einführung des Richtwertmietzinses kann als Meilenstein in der Entwicklung des österreichischen Mietrechtes gesehen werden. Mit dem Richtwertmietzins sind erstmals tatsächlich eine Fülle an Wohnwertkriterien in die Bestimmung von gesetzlich geregelten Mietzinsen eingeflossen, die es möglich machen, die Wertigkeit einer Wohnung in ihrem Mietpreis abzubilden.“<sup>511</sup>*

#### 4.3.3.1 Richtwerte

Laut dem Richtwertgesetz wird der Begriff „Richtwert“ folgend definiert:

*„Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.“<sup>512</sup>*

<sup>505</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 23.

<sup>506</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 175.

<sup>507</sup> Vgl. KARASCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 43.

<sup>508</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 175.

<sup>509</sup> Vgl. KARASCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 43.

<sup>510</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 176.

<sup>511</sup> LENOBLE, C.: Richtwerte: Der Teufel steckt im Detail. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/24.S. 1.

<sup>512</sup> Vgl.: RichtWG.§ 1 Abs 1.

Dabei versteht man jenen Betrag, der monatlich für eine mietrechtliche Normwohnung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anzusetzen ist.<sup>513</sup>

Gemäß § 3 Abs 1 RichtWG ist der Herstellungswert nur jener gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnungen zu berücksichtigen, die aus einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen bestehen und sich eine förderungsrechtliche Begrenzung der förderbaren Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses ergeben.<sup>514</sup>

Die benötigten Grundkostenanteile je m<sup>2</sup> Nutzfläche werden aus den Förderzusagen aus dem Jahr 1992 des jeweiligen Bundeslandes ermittelt.<sup>515</sup>

Bei den Baukosten sind sämtliche förderbaren Baukosten des jeweiligen Bundeslandes im Jahr 1992 heranzuziehen. Dabei sind jene Baukostenanteile, die zwar gefördert wurden, aber selten in Altbauwohnungen anzutreffen sind, abgezogen. Dazu zählen:<sup>516</sup>

- Einstell- oder Abstellplätze (Garagen)
- Aufzugsanlagen
- Gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen
- Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen)

Weiters sind von den Baukosten auch bautechnische Erschwernisse in Abzug zu bringen.<sup>517</sup>

Dabei sind für die Grundkostenanteile und Baukosten Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Nutzfläche gesondert nach jedem Bundesland anzusetzen.<sup>518</sup>

Die Höhe des Richtwerts wird mit folgenden Parametern ermittelt.<sup>519</sup>

- 4 % des Grundkostenanteils
- 5,5 % der Baukosten (nicht zu berücksichtigen sind dabei jene Baukostenanteile, die zwar gefördert wurden, aber nicht dem Althausbestand entsprechen)
- Abzüglich 5 % der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand)

Bautechnische Erschwernisse: Erschwerungen, die im Zuge eines Bauvorhabens auftreten können, wie z.B. Aufstellen eines Kranes im innerstädtischen Bereich.

<sup>513</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 45.

<sup>514</sup> Vgl.: RichtWG, § 3 Abs 1.

<sup>515</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 47.

<sup>516</sup> Vgl.: RichtWG, § 3 Abs 4.

<sup>517</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 47.

<sup>518</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.

<sup>519</sup> Vgl.: RichtWG, § 3 Abs 6.

Die Summe aus diesen Parametern muss dann durch 12 dividiert werden und ergibt dann den jeweiligen Richtwert.<sup>520</sup>

Die Richtwerte werden gemäß § 5 Abs 2 RichtWG jedes zweite Jahr mithilfe des Verbraucherpreisindex angepasst und gelten jeweils ab dem 1. April. Dabei muss der Vermieter eine 14-tägige Verständigungsfrist einhalten, um die Wertsicherung bei einem bestehenden Mietvertrag im darauffolgenden Monat durchführen zu können.<sup>521 522</sup>

Tabelle 69 zeigt die unterschiedlichen Richtwerte je nach Bundesland. Die Unterschiede ergeben sich durch die unterschiedlichen Baukosten bzw. förderbaren Baukosten, die Teil der Berechnung des Richtwertmietzinses sind, da diese sich durch die Bauvorschriften je nach Bundesland differenzieren, wie z.B. Schneelastbestimmungen in Vorarlberg verglichen mit denen in Wien.<sup>523</sup>

Richtwerte in €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche monatlich			
Bundesland	ab 1.4.2012	ab 1.4.2014	ab 1.4.2017
Burgenland	4,70	4,92	5,09
Kärnten	6,03	6,31	6,53
Niederösterreich	5,29	5,53	5,72
Oberösterreich	5,58	5,84	6,05
Salzburg	7,12	7,45	7,71
Steiermark	<b>7,11</b>	<b>7,44</b>	<b>7,70</b>
Tirol	6,29	6,58	6,81
Vorarlberg	7,92	8,28	8,57
Wien	5,16	5,39	5,58

Tabelle 69: Richtwerte in €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche getrennt nach Bundesländern<sup>524</sup>

Der daraus resultierende Richtwertmietzins bewegt sich zwischen dem Kategoriemietzins und dem angemessenen Hauptmietzins und wird dadurch von unten vom Kategoriemietzins und oben vom angemessenen Hauptmietzins eingeschränkt.<sup>525 526</sup>

Der wesentliche Vorteil gegenüber dem Kategoriemietzins und dem angemessenen Mietzins liegt darin, dass jede Wohnung im Einzelfall

<sup>520</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 176.

<sup>521</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>522</sup> Vgl.: RichtWG. § 5 Abs 2.

<sup>523</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 47.

<sup>524</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 178.

<sup>525</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 48.

<sup>526</sup> Vgl. DIRNBACHER, W.: MRG idF der WRN 2009.S. 262.

betrachtet wird. Daher kann durch Zu- und Abschläge, die Individualität jeder Wohnung, berücksichtigt werden. Dabei darf der angemessene Hauptmietzins mithilfe der Zuschlagsbildung nicht überschritten werden und dient somit als Kontrollinstrument.<sup>527</sup>

Bei einer Überschreitung des Mietzinses kann dies vom Mieter angefochten werden und dieser kann im Zuge eines Schlichtungsstellenverfahren eine Mietzinsminderung beantragen.<sup>528</sup>

#### 4.3.3.2 Mietrechtliche Normwohnung (§ 2 RichtWG)

Gemäß § 2 Abs 1 RichtWG handelt es sich bei einer mietrechtlichen Normwohnung um eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand. Weiters besteht die Normwohnung aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer zeitgemäßen Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische). Zudem muss sie über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügen. Das Gebäude muss sich außerdem in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand befinden und zumindest eine durchschnittliche Lage aufweisen.<sup>529</sup>

Dabei wird der Begriff „brauchbar“ in diesem Zusammenhang so definiert, dass die Wohnung sofort bewohnt werden kann und keine größeren Aufwendungen getätigt werden müssen, um gefährliche Sicherheitsmängel zu beseitigen.<sup>530</sup>

Gemäß § 2 Abs 2 RichtWG befindet sich eine Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand, wenn die allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Außenfenster, Fassade, Dach, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen) nicht nur vorübergehend einen ordnungsgemäßen Gebrauch erlauben. Dies ist jedenfalls nicht gewährleistet, wenn im Vermietungszeitpunkt Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG anfallen.<sup>531</sup>

Dabei ist wesentlich, dass der ordnungsgemäße Erhaltungszustand zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhanden sein muss.<sup>532</sup>

Gemäß § 2 Abs 3 RichtWG weisen sogenannte Gründerzeitviertel, die in der Zeit von 1870-1917 errichtet wurden und zum größten Teil aus kleinen, mangelhaft ausgestatteten Wohnungen (Ausstattungskategorie D) bestehen, eine durchschnittliche Lage auf.<sup>533</sup>

<sup>527</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 48.

<sup>528</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.S. 45.

<sup>529</sup> Vgl.: RichtWG, § 2 Abs 1.

<sup>530</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 52.

<sup>531</sup> Vgl.: RichtWG, § 2 Abs 2.

<sup>532</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 179.

<sup>533</sup> Vgl.: RichtWG, § 2 Abs 3.

<b>Fläche</b>	30 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>
<b>Zustand</b>	Brauchbar
<b>Räumlichkeiten</b>	Mindestens 1 Zimmer
	Vorraum
	Küche/Kochnische
	WC
	Bad/Badenische
<b>Ausstattung</b>	Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
	Kaltwasser
<b>Gebäudezustand</b>	Zumindest ordnungsgemäß
<b>Lage</b>	Zumindest durchschnittlich

Tabelle 70: Mietrechtliche Normwohnung<sup>534</sup>

Nach heutiger Ansicht verfügt diese auch über eine Warmwasseraufbereitung. Es lässt sich daher erkennen, dass die mietrechtliche Normwohnung, die einer Kategorie-A-Wohnung entspricht, mit Ausnahme der Ausstattung über eine Hauszentralheizung verfügt.<sup>535</sup>(Siehe dazu Abbildung 4-2)

#### 4.3.3.3 Zuschläge und Abstriche

Da die mietrechtliche Normwohnung nur eine fiktive Wohnung darstellt und als Ausgangspunkt für die Berechnung des Richtwertmietzinses dient, wird zur Bewertung der Mietwohnungen, die fiktive mietrechtliche Normwohnung herangezogen, um so Abweichungen mit Zu- und Abschlägen berücksichtigen zu können. Daraus resultiert dann der endgültige Richtwertmietzins für jede einzelne Mietwohnung.<sup>536</sup>

Gemäß § 16 Abs 2 MRG sind zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages folgende Punkte zu berücksichtigen, die als Zu- und Abschläge sich auf den Richtwertmietzins niederschlagen:<sup>537</sup>

- Die Zweckbestimmung der Wohnung
- Die Stockwerkslage und Lage innerhalb des Stockwerks
- Die Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, wie
  - ♦ Balkone
  - ♦ Terrassen
  - ♦ Keller- oder Dachbodenräume
- Hausgärten oder Abstellplätze

<sup>534</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 53.

<sup>535</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 178.

<sup>536</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. a. a. O.S. 179.

<sup>537</sup> Vgl.: MRG.§ 16 Abs 2.

- Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung (eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder bessere Grundrissgestaltung nur dann, wenn die Kosten nicht alleine auf den Hauptmieter überwältigt werden)
- Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit den in § 3 Abs 4 RichtWG angeführten, nicht dem typischen Althausbestand entsprechenden, Anlagen wie
  - ♦ Aufzugsanlagen
  - ♦ Garagen
  - ♦ Gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen
  - ♦ Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Wohnküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen)
- Die Lage (Wohnumgebung) des Gebäudes
- Der Erhaltungszustand des Hauses
- Entsprechende Abstriche bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und C gegenüber der Normwohnung, die nahezu der Ausstattungskategorie A entspricht. Diese Abschläge entsprechen bei
  - ♦ Kategorie B: – 25 % (Beiratsempfehlung für Wien, Salzburg und Kärnten)
  - ♦ Kategorie C: – 50 % (Beiratsempfehlung für Wien und Salzburg)<sup>538</sup>  
539

---

<sup>538</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 2.

<sup>539</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG.S. 4.

<b>1. Richtwert für Kategorie A</b>
<b>2. Zuschläge für Gebäudeausstattung gemäß § 3 Abs 4 RichtWG [%]</b>
<b>3. Lagezu-/abschlag [%]</b>
<b>4. Sonstige Zu- und Abschläge [%]</b> Zweckmäßigkeit Stockwerkslage Lage innerhalb des Stockwerks Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft Ausstattung, Erhaltungszustand, Grundrissgestaltung der Wohnung
<b>5. Abschläge für Kategorie [%]</b>
<b>6. Zuschlag für Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung [%]</b>
<b>7. Zu- und Abschläge für Erhaltungszustand des Hauses [%]</b> ergibt Richtwertmietzins ohne Befristungsabschlag
<b>8. Befristungsabschlag [%]</b> ergibt Richtwertmietzins mit Befristungsabschlag

Tabelle 71: Berechnungsschema für den Richtwertmietzins<sup>540</sup>

Der Beirat für Wien hat für § 16 Abs 2 Z 1 MRG folgende Empfehlungen für diverse Zu- und Abschläge für ganz Österreich bekanntgegeben, da der Gesetzgeber dahingehend keine Anhaltspunkte liefert, die nachfolgend aufgelistet sind.<sup>541 542</sup>

### Zweckbestimmung der Wohnung

Wird eine Wohnung auch zu Geschäftszwecken vermietet, (z.B. als Geschäft, Büro, Kanzlei, Ordination) so wird der Zuschlag für die Teilflächen, die zu Geschäftszwecken dienen, aus der Differenz des angemessenen Zinssatzes (§ 16 Abs 1 MRG), der üblicherweise für Geschäftszwecke angewendet wird, und dem Richtwertmietzins für diese Teilflächen berechnet. Andere Zu- und Abschläge kommen dann nur mehr für die Teilflächen, die für das Wohnen benutzt werden, in Betracht.<sup>543</sup>

In Anbetracht dieser Beiratsempfehlung von Wien wird daher in der Praxis die Wohnung getrennt nach den Typen Wohnen und Geschäftszweck aufgeteilt. Daher wird der Mietzins für Wohnzwecke nach dem Richtwert (§ 16 Abs 2 MRG) ermittelt und für Geschäftszwecke wird der angemessene Hauptmietzins (§ 16 Abs 1 MRG) angewandt.<sup>544</sup>

<sup>540</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 49–50.

<sup>541</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 180.

<sup>542</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 79.

<sup>543</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 180.

<sup>544</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

### Stockwerkslage und Lage innerhalb des Stockwerks

Bei diesen Begriffen muss man unterscheiden, dass die Stockwerkslage nur auf das Stockwerk der bewertenden Wohnung abzielt, während bei der Lage innerhalb des Stockwerks, besonders die Ausrichtung der Wohnung im jeweiligen Stockwerk bewertet wird. Diese Kriterien für die Lage innerhalb des Stockwerks können folgende sein:<sup>545</sup>

- Straßenseitige oder hofseitige Lage im Hinblick auf Lärm und Ruhe
- Die Ausrichtung der Wohnung (Nord- oder Südlage) im Hinblick auf die Belichtung der Wohnung
- Der Ausblick der Wohnung

Daher sind diese zwei Aspekte in einer Gesamtschau zu betrachten. Dadurch wird eine Wohnung im Erdgeschoß mit einer Straßenlage problematischer sein als eine Stockwerksstraßenlage. Im Gegensatz dazu wird eine Wohnung im Erdgeschoß mit hofseitiger Lage besser sein als eine Stockwerksstraßenlage.<sup>546</sup>

Der Beirat für Wien hat daher folgende Empfehlungen für die Stockwerkslage abgegeben:

Kriterium	Zu- und Abschläge
<b>Unterstes Wohngeschoß unter Niveau</b>	- 15 % bis - 30 %
<b>Unterstes Wohngeschoß niveaugleich</b>	
Unmittelbar an der Straße	- 5 % bis - 15 %
Nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 10 %
<b>Unterstes Wohngeschoß bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)</b>	
Unmittelbar an der Straße	bis - 10 %
Nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 5 %
1.Stock (zweites Hauptgeschoß)	± 0 %
<b>Geschoßzuschlag nach Marktauffassung</b>	
Ab dem 2.Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock	+ 1,5 %
<b>Abstrich für nicht vorhandenen Lift</b>	
Ab dem 2.Stock (drittes Hauptgeschoß) pro Stock	- 4 %

Tabelle 72: Zu- und Abschläge bei der Stockwerkslage<sup>547</sup>

<sup>545</sup> Vgl. KARAUŠCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 80.

<sup>546</sup> Vgl. KARAUŠCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.S. 81.

<sup>547</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG.S. 5.

Auch für die Lage innerhalb des Stockwerks hat der Beirat für Wien folgende Prozentsätze festgelegt:

Kriterium	Zu- und Abschläge
Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0 %
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis - 20 %
Besondere Ruhelage oder Grünlage	bis + 20 %
Sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)	bis - 5 %
Sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis + 5 %
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis - 5 %

Tabelle 73: Zu- und Abschläge innerhalb des Stockwerks<sup>548</sup>

Betrifft der in Betracht kommende Zu- bzw. Abschlag nur einen Teil der Wohnung, so ist ein Zu- bzw. Abschlag im Verhältnis der Nutzflächen der zutreffenden Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der nicht betroffenen Aufenthaltsräume vorzunehmen.<sup>549</sup>

Für den Sachverständigen stellt sich die Frage, wie die einzelnen Zu- und Abschläge objektiv und nachvollziehbar dargestellt werden können. Besonders hängt die Bewertung davon ab, welche Räume Beeinträchtigungen unterliegen. Sind vor allem Haupträume, wie z.B. ein Schlafzimmer straßenseitig an einer stark befahrenen Straße überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt, so kann ein Abschlag von - 20 % plausibel sein.<sup>550</sup>

### Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft

Dabei handelt es sich hier um:

- Balkone
- Terrassen
- Keller- oder Dachbodenräume
- Hausgärten oder Abstellplätze

<sup>548</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. a. a. O.

<sup>549</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 81.

<sup>550</sup> Vgl. KARASCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 82.

Die Beiratsempfehlung für Wien hat auch dahingehend Richtwerte festgesetzt:

Kriterium	Zu- und Abschläge
Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	bis + 10 %
Wohnung ohne Kellerabteil	- 2,5 %
Wohnung mit Dachbodenabteil	+ 2,5 %
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	bis + 10 %

Tabelle 74: Zu- und Abschläge für die Ausstattung der Wohnung<sup>551</sup>

### Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung

In diesem Kapitel sind sämtliche Zu- und Abschläge für die Ausstattung in einer Wohnung, aber auch die Grundrissgestaltung der Wohnung mithilfe des Beirates für Wien aufgelistet:

Kriterium	Zu- und Abschläge
Gangküche	- 5%
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	- 5%
Zusätzliches Bad oder Duschaum	+ 5 % bis + 10 %
Zusätzliches WC	+ 5 %
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis - 10 %
Bad und WC in einem Raum	-2,50 %
Fläche kleiner als 30 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
Fläche größer als 130 m <sup>2</sup>	bis - 5 %
Sehr guter Zustand (neu)	bis + 5 %
Brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0 %
Mäßiger bis sehr schlechter Zustand	- 2,5 % bis - 30 %
Höherwertiger Parkettboden (z.B. Sternparkett)	bis 3 %
Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je + 1 %

Tabelle 75: Zu- und Abschläge bei der Grundrissgestaltung der Wohnung (Teil 1)<sup>552</sup>

<sup>551</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG.S. 5.

<sup>552</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. a. a. O.S. 6–7.

Die untenstehenden Zuschläge sind nur gerechtfertigt, wenn sie nicht für KategorieEinstufung der Wohnung benötigt werden:

Kriterium	Zu- und Abschläge
Duschgelegenheit im Wohnungsverband	bis + 5%
Vorraum	+ 2,5 %
Warmwasseraufbereitungsanlage	bis + 3 %

Tabelle 76: Zu- und Abschläge bei der Grundrissgestaltung der Wohnung (Teil 2)<sup>553</sup>

### Grundrisslösung

Ein weiterer Faktor für die Berechnung des Richtwertmietzinses für eine Wohnung ist die Berücksichtigung des Grundrisses. Diese Zu- und Abschläge werden wiederum vom Beirat von Wien herausgegeben und sollen als Anhaltspunkt dienen:

Kriterium	Zu- und Abschläge
Schlechtere Grundrisslösung	bis - 10 %
Zentrales Vorzimmer (bei Wohnungen ab 100 m <sup>2</sup> und fehlenden Durchgangszimmern)	bis + 3 %

Tabelle 77: Zu- und Abschläge bei der Grundrisslösung<sup>554</sup>

Sämtliche Zu- und Abschläge der Beiratsempfehlung von Wien sollten dem Sachverständigen als Hilfestellung dienen. Dieser ist aber an diese Werte nicht gebunden und kann somit andere Ansätze wählen, wenn er dies nachvollziehbar und objektiv begründen kann.<sup>555</sup>

### Lagezuschlag (§ 16)

Für die Ansetzung eines Lagezuschlages müssen zwei Anforderungen erfüllt sein:

- Eine bessere Lage als die durchschnittliche (z.B. Gründerzeitviertel)<sup>556</sup>

Gemäß § 2 Abs 3 RichtWG sind Lagen mit einem überwiegenden Gebäudebestand aus dem Jahre zwischen 1870-1917, also sogenannte

<sup>553</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. a. a. O.S. 6.

<sup>554</sup> Vgl. MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. a. a. O.S. 7.

<sup>555</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 182.

<sup>556</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, a. a. O.S. 183.

Gründerzeitviertel mit überwiegend kleinen, mangelhaften ausgestatteten Wohnungen der Kategorie D, als durchschnittlich einzustufen.<sup>557</sup>

Der allgemeine beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Mag. Franz Strafella meint hingegen:

*„Lagezuschläge sind in einem Gründerzeitviertel nicht zulässig, wie immer sich die Wohnumgebung mehr als 100 Jahre später auch präsentiert, da Änderungen nach 1917 nicht zu berücksichtigen sind. Ich habe jedoch festgestellt, dass in Gründerzeitvierteln auf Grund der infrastrukturellen Veränderungen und auch der Veränderungen an der Gebäudesubstanz Grundkostenanteile bezahlt werden, die über denen einer durchschnittlichen Lage liegen. Demzufolge wäre ein Lagezuschlag sehr wohl gerechtfertigt.“<sup>558</sup>*

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer, leitender Jurist der Online Hausverwaltung und Immobilientreuhand GmbH in Wien, erläutert die derzeitige Rechtsprechung 2018 wie folgt:

*„Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass die in § 16 Abs 4 MRG für die Berücksichtigung eines Lagezuschlags geforderte „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage (Wohnumgebung) nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkret zu bewertenden Lage abgeleitet werden kann. Es bedarf vielmehr einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist. Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen).“<sup>559</sup>*

- Eine schriftliche Verständigung bis spätestens beim Abschluss des Mietvertrages ist notwendig, dass aufgrund der Lage ein Zuschlag veranlasst wird. (§ 16 Abs 4 MRG)<sup>560</sup>

Diese müssen stichwortartig im Mietvertrag aufgelistet werden. Zum Beispiel: „ruhige zentrumsnahe Lage“, „zentrale Lage“, „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“.<sup>561</sup>

Zur Berechnung des Lagezuschlags wird der Grundkostenanteil der Richtwertermittlung je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit der Lage des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, verglichen. Von der Differenz dieser Parameter werden in Summe 0,33 % je m<sup>2</sup> Nutzfläche der Wohnung als Lagezuschlag bzw. -abschlag berücksichtigt.<sup>562</sup>

<sup>557</sup> Vgl.: RichtWG. § 2 Abs 3.

<sup>558</sup> LENOBLE, C.: Richtwerte: Der Teufel steckt im Detail. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/24.S. 2.

<sup>559</sup> KOTHBAUER, C.: Rechtsprechung zur Maklerhaftung und zum Lagezuschlag bei der Ermittlung des Richtwertmietzins. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/8.S. 2.

<sup>560</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 4.

<sup>561</sup> Vgl. KARASCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. S. 73.

<sup>562</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 3.

Grundkostenanteil in €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche			
Bundesland	ab 1.4.2012	ab 1.4.2014	ab 1.4.2017
Burgenland	44,98	47,08	48,74
Kärnten	109,63	114,72	118,76
Niederösterreich	127,59	133,38	138,08
Oberösterreich	125,55	131,40	136,03
Salzburg	245,21	256,58	265,61
Steiermark	<b>170,43</b>	<b>178,34</b>	<b>184,62</b>
Tirol	171,34	179,24	185,55
Vorarlberg	269,68	281,93	291,86
Wien	266,41	278,29	288,09

Tabelle 78: Grundkostenanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche getrennt nach Bundesländern<sup>563</sup>

Beispiel:	
Grundkostenanteil des Hauses, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet:	950,00 €
Grundkostenanteil gemäß § 3 Abs 2 und 5 RichtWG für Graz ab 1.4.2017:	184,62 €
Differenz:	765,38 €
0,33 % der Differenz = Lagezuschlag	2,53 €

Bild 4-1: Berechnungsbeispiel Lagezuschlag

<sup>563</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 184.

#### 4.3.3.4 Beispiel zur Ermittlung des Richtwertmietzinses

Im folgenden Beispiel wird der Richtwertmietzins einer Kategorie B Wohnung in einem Grazer Gründerzeithaus mit einer Nutzfläche von 54 m<sup>2</sup> exemplarisch dargestellt.

Kriterien	Prozentuelle Zu-/Abschläge	Absolute Beträge
<b>Richtwert in Graz</b>		7,70 €
<b>Zu- und Abschläge gem. §16 (2) Z1 MRG</b>		
Stockwerkslage:		
Geschoßzuschlag	+4,50 %	+0,35 €
4. OG, kein Lift vorhanden	-12,00 %	-0,92 €
Lage innerhalb des Stockwerks:		
Verkehrsreiche Straßenlage	-10,00 %	-0,77 €
Überwiegende Südlage	+2,50 %	+0,19 €
Situierung der Wohnung unter einem Flachdach	-2,50 %	-0,19 €
Schlechte Belichtung der Aufenthaltsräume	-2,50 %	-0,19 €
Fernblick	+2,50 %	+0,19 €
Über- und unterdurchschnittliche Ausstattung:		
Überdachte Garage (kein separates Entgelt vereinbart)	+15,00 %	+1,16 €
Sonstige Ausstattung:		
Weiteres WC im Wohnungsverband	+5,00 %	+0,39 €
<b>Zuschläge gem. §16 (2) Z2 MRG</b>		
Gemeinsame Wärmeversorgung	+3,55 %	+0,27 €
Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	+1,14 %	+0,09 €
Waschküche	+1,82 %	+0,14 €
<b>Zuschläge gem. §16 (2) Z3 MRG</b>		
Übernahme des Vermieters zur Erhaltung einer von ihm errichteten und finanzierten Etagenheizung	+5,00 %	+0,39 €
<b>Zu- und Abschläge gem. §16 (2) Z5 MRG</b>		
Es liegt ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand vor.	+10,00 %	+0,77 €
<b>Abschläge gem. §16 (2) Z6 MRG</b>		
Kategorie B	-25,00 %	-1,93 €
<b>Richtwertmietzins pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat</b>		7,64 €
<b>Richtwertmietzins für die Bestandseinheit pro Monat (7,64 € * 54 m<sup>2</sup>)</b>		412,56 €

Tabelle 79: Beispiel zur Ermittlung des Richtwertmietzinses

#### 4.3.4 Hauptmietzins für Kategorie-D-Wohnungen

Der Kategorie D Mietzins kommt bei allen Wohnungen der Ausstattungskategorie D seit dem 1.3.1994 zur Anwendung, sofern nicht ein angemessener Mietzins anwendbar ist. Unterschieden wird hierbei auch noch in brauchbare und unbrauchbare Kategorie D Wohnungen (Siehe 4.3.5 Kategoriemietzins), wonach sich der höchst zulässige Mietzins bemisst.<sup>564</sup>

Ab dem 1.2.2018 sind folgende Categoriesätze einhebbar:

- Unbrauchbare Kategorie D Wohnungen 0,90 €/m<sup>2</sup>
- Brauchbare Kategorie D Wohnungen 1,80€/m<sup>2</sup><sup>565</sup>

#### 4.3.5 Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins wurde am 1.3.1994 vom Richtwertmietzins abgelöst. Von 1.1.1982 bis 28.2.1994 wurde der Kategoriemietzins für Altbauten herangezogen. Heutzutage kommt er nur mehr bei Wohnungen der Kategorie D zur Anwendung, jedoch orientiert sich das MRG weiters noch an den damals definierten Ausstattungskategorien, welche später noch genauer erläutert werden.<sup>566 567</sup>

Aber trotzdem hat der Kategoriemietzins heutzutage noch Anwendung, da er auch heute für abgeschlossene Mietverträge im Zeitraum von 1.1.1982 bis 28.2.1994 Gültigkeit hat. Deshalb ist die Komplexität im Bereich des Mietrechts enorm, da auch frühere Rechte nicht ad acta gelegt werden dürfen, sondern noch immer zur Anwendung kommen.<sup>568 569 570</sup>

Wichtig für die Beurteilung der gegenwärtigen Ausstattungskategorie der jeweiligen Wohnung ist nicht der heutige Ausstattungszustand der Wohnung, sondern der Ausstattungszustand beim Abschluss des Mietvertrages.<sup>571</sup>

<sup>564</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOW, T.: Mietrecht.S. 30.

<sup>565</sup> Mieterschutz Österreich: Neue Kategoriemietzinse ab 1.2.2018.<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=465>. Datum des Zugriffs: 13.04.2018.

<sup>566</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOW, T.: Mietrecht.S. 24.

<sup>567</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 187.

<sup>568</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. a. a. O.

<sup>569</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht.S. 119–120.

<sup>570</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOW, T.: Mietrecht.S. 17.

<sup>571</sup> Vgl.: MRG. § 15a Abs 2.

#### 4.3.5.1 Die Ausstattungskategorien (A, B, C und D)

Die Ausstattungskategorien sind nach Merkmalen gegliedert, wobei die Ausstattungskategorie A als die beste Ausstattung definiert ist und die Ausstattungskategorie D als die schlechteste.<sup>572</sup>

<p><b>Ausstattungskategorie A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brauchbarer Zustand</li> <li>▪ Nutzfläche min. 30 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Min. ein Zimmer</li> <li>▪ Küche oder Kochnische</li> <li>▪ Vorraum</li> <li>▪ WC in Wohnung</li> <li>▪ Baderaum oder Badenische der heutigen Zeit entsprechend</li> <li>▪ Zentralheizung oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung</li> <li>▪ Warmwasseraufbereitung</li> </ul>	<p><b>Ausstattungskategorie B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brauchbarer Zustand</li> <li>▪ Min. ein Zimmer</li> <li>▪ Küche oder Kochnische</li> <li>▪ Vorraum</li> <li>▪ WC in Wohnung</li> <li>▪ Baderaum oder Badenische der heutigen Zeit entsprechend</li> </ul>
<p><b>Ausstattungskategorie C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brauchbarer Zustand</li> <li>▪ Zumindest Wasser und WC in Wohnung</li> </ul>	<p><b>Ausstattungskategorie D:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht brauchbarer Zustand oder</li> <li>▪ kein Wasser und/oder WC in Wohnung</li> </ul>

Bild 4-2: Definition der Ausstattungskategorien

Dabei ist unter dem Begriff „Brauchbarkeit“ zu verstehen, dass in diesem Zusammenhang die Wohnung zum sofortigen Bewohnen benutzt werden

<sup>572</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht.S. 120.

kann und keine gefährlichen Sicherheitsmängel aufweist, die erst mit größeren Aufwendungen behebbar sind, wie z.B. nicht geerdete Elektroinstallationen, Erneuerungen der Licht- und Wasserleitungen etc.<sup>573</sup>

#### 4.3.5.2 Kategorieausgleich (§ 15a)

Der Kategorieausgleich dient dem Vermieter insofern, dass er fehlende Ausstattungsmerkmale durch andere ergänzen kann. Mit dem Ausgleich kann die Wohnung in eine höhere Ausstattungskategorie fallen, wobei es auch Ausnahmen gibt, die nachfolgend beschrieben sind.

Der Kategorieausgleich wird gemäß § 15a Abs 2 MRG so beschrieben, dass zum Ausgleich eines fehlenden Ausstattungsmerkmals einer Kategorie, diese durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Kategorie ausgeglichen werden kann. Besonders erwähnenswert ist aber, dass eine nicht dem Standard zeitgemäße Badegelegenheit (das bedeutet die Wohnung ist bestenfalls der Kategorie C zuzuordnen) und auch eine fehlende Brauchbarkeit der Wohnung (daher bleibt die Kategorie D bestehen), nicht aufgewogen werden können und es deshalb zu keinem Kategorieausgleich kommen kann.<sup>574 575 576</sup>

Dabei ist auf die Gleichwertigkeit der Merkmale Rücksicht zu nehmen, so ist z.B. eine fehlende Wasserentnahmestelle oder ein fehlendes WC innerhalb der Wohnung durch kein Vorzimmer zu ersetzen. Daher muss dies in einer Einzelfallbetrachtung unterworfen werden.<sup>577</sup>

#### 4.3.5.3 Rügeobliegenheit des Mieters bei Unbrauchbarkeit

Mit der Wohnrechtsnovelle von 2006 wurde die Rügepflicht des Mieters zu Gunsten der Vermieter geschaffen. Sie gilt nun für alle nach dem 30.9.2006 abgeschlossenen Mietverträge, die dem Kategoriemietzins unterliegen. Vor 2006 wurde dem Vermieter dahingehend keine Chance zur Verbesserung gewährt, sodass jede Wohnung bei Unbrauchbarkeit der Ausstattungskategorie D entsprach, da z.B. bei eigentlich sehr gut ausgestatteten Wohnungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Elektroinstallationen die Unbrauchbarkeit vom Vermieter nicht verbessert werden konnte. Dies wurde verständlicherweise als klassische

<sup>573</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht. 3. Auflage. a. a. O.S. 121.

<sup>574</sup> Vgl.: MRG.§ 15a Abs 2.

<sup>575</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht.S. 121.

<sup>576</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 18–19.

<sup>577</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. 1. Auflage. a. a. O.S. 18.

„Vermieterfalle“ angesehen. Durch die Wohnrechtsnovelle von 2006 ist dieses Malheur nun ausgeräumt.<sup>578</sup>

Gemäß § 15a Abs 2 MRG muss nun die Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals bzw. der Wohnung dem Vermieter im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses angezeigt werden. Der Vermieter hat dann den Mangel innerhalb von 3 Monaten ab der Mängelrüge zu beheben.<sup>579</sup>

Damit soll dem Vermieter die Chance zur Verbesserung des Mangels gewährt werden. Die Mängelanzeige unterliegt keinem Formgebot und kann daher auch mündlich erfolgen. Bei dieser Frist von 3 Monaten handelt es sich aber um eine Höchstgrenze, diese wird in der Regel wesentlich kürzer bemessen sein. Wenn z.B. der Mangel innerhalb von 5 Wochen behebbar ist, darf sich der Vermieter in diesem Fall nicht 3 Monate Zeit lassen, sodass als Resultat die Herabstufung der Kategorie nicht mehr verhindert werden kann.<sup>580</sup>

#### 4.3.5.4 Keine Rügeobliegenheitspflicht des Mieters bei fehlendem Ausstattungsmerkmal

Im Gegensatz zur Unbrauchbarkeit der Ausstattungsmerkmale, kommt es bei gänzlichen Fehlen eines Ausstattungsmerkmal, wie z.B. das Fehlen von Heizkörpern oder das Fehlen von Badewanne bzw. Dusche etc., zu keiner Rügepflicht des Mieters. Daher kann auf Antrag des Mieters bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren, die dauerhafte Einstufung einer „schlechteren“ Ausstattungskategorie beantragt werden. Der Vermieter kann sich in diesem Fall auf keine Verbesserung berufen, da das Ausstattungsmerkmal gänzlich fehlt. Nach jüngerer Rechtsprechung besteht aber auch z.B. bei Fehlen eines Spülbeckens in der Küche bei vorhandenen Zu- und Ableitungen die Rügepflicht des Mieters.<sup>581</sup>

#### 4.3.5.5 Die mietrechtlichen Kategoriebeträge

Gemäß § 16 Abs 6 MRG sind diese Kategoriebeträge wertgesichert und erhöhen sich erst ab dem Zeitpunkt, bei dem die 5 % Schwelle gegenüber dem vergangenen Kategoriemietzins für die jeweilige Ausstattungskategorie erreicht bzw. überschritten wird.<sup>582</sup>

<sup>578</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. 1. Auflage. a. a. O.S. 19.

<sup>579</sup> Vgl.: MRG. § 15a Abs 2.

<sup>580</sup> Vgl. STABENTHEINER, J.: Mietrecht.S. 123.

<sup>581</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 20.

<sup>582</sup> Vgl.: MRG. § 16 Abs 6.

Folgende Kategoriebeträge gelten ab 1.2.2018:

Kategoriebeträge in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche monatlich			
Kategorie	ab 1.8.2011	ab 1.4.2014	ab 1.2.2018
A	3,25	3,43	3,60
B	2,44	2,57	2,70
C	1,62	1,71	1,80
D	0,81	0,86	0,90

Tabelle 80: Kategoriebeträge in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich<sup>583 584</sup>

#### 4.3.6 Friedenskronenmietzins

Der Friedenskronenmietzins kam vor der Anwendung des Kategoriemietzinses, also vor dem 1.1.1982, für Mietverträge zur Anwendung. Historisch entstand dieser Mietzins durch die kriegsbedingte Inflation. Mit Hilfe dieser Erlassung wurden die Mietpreise eingefroren und das Wohnen dadurch leistbar gemacht. Der Name entstand durch den Entstehungszeitpunkt dieses historischen Mietzinses. Er wurde nämlich im letzten Friedensmonat, also im Juli 1914, erlassen.<sup>585</sup>

Danach gab es eine Reihe von Novellen und Erlässen, welche den Friedenskronenzins gesetzlich normierten und an den Schilling anpassten. Für Wohnungen war damals der höchstzulässige Mietzins auf 1 Schilling, und für Geschäftslokale auf 3 Schilling festgesetzt worden. Erst durch das Mietrechtsgesetz im Jahre 1982 kam es zur Abschaffung des Friedenskronenzinssatzes, welcher jedoch bis heute noch in vielen Altbauten Bestand hat.<sup>586</sup>

<sup>583</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 188.

<sup>584</sup> Mieterschutz Österreich: Neue Kategoriemietzinse ab 1.2.2018.<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=465>. Datum des Zugriffs: 13.04.2018.

<sup>585</sup> Vgl. HABERDITZL, T.: Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus.S. 68.

<sup>586</sup> Vgl. HABERDITZL, T.: Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus. a. a. O.

### 4.3.7 Übersicht der verschiedenen Mietzinsarten

	Freie Mietzinsbildung	Angemessener Hauptmietzins	Richtwertmietzins	Kategorie D-Mietzins
<p><b>Anwendungsbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebaute Grundstücke und Flächen</li> <li>• Neutrale Objekte (weder Wohn- noch Geschäftszweck)</li> <li>• Vermietung im Rahmen gewisser Gewerbe (siehe § 1 Abs. 2 MRG)</li> <li>• Heime (Alters-, Studentenheime, etc.)</li> <li>• Sozialpädagogisch betreutes Wohnen</li> <li>• Dienst-, Werks- oder Naturalwohnungen</li> <li>• Geschäftsräumlichkeiten mit einer Befristung auf maximal sechs Monate</li> <li>• Wohnungen der Kategorie A oder B mit Befristung auf maximal sechs Monate und schriftlich vereinbartem Nutzungszweck als Zweitwohnung wegen durch Erwerbstätigkeit bedingtem vorübergehendem Ortswechsel</li> <li>• Wohnungen zu Freizeitwecken (Ferienwohnung)</li> <li>• Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen</li> </ul> <p><b>Teilausnahmebereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach 30.06.1953</li> <li>• Dachbodenausbauten mit Baubewilligung nach 31.12.2002</li> <li>• Zubauten</li> <li>• Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baubewilligung nach 08.05.1945</li> <li>• Wirtschaftsparks</li> <li>• Begünstigte Rückzahlung gemäß RBG 1971</li> </ul>	<p>§1 Abs.2 bis 4 MRG</p> <p><b>Vollausnahmebereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebaute Grundstücke und Flächen</li> <li>• Neutrale Objekte (weder Wohn- noch Geschäftszweck)</li> <li>• Vermietung im Rahmen gewisser Gewerbe (siehe § 1 Abs. 2 MRG)</li> <li>• Heime (Alters-, Studentenheime, etc.)</li> <li>• Sozialpädagogisch betreutes Wohnen</li> <li>• Dienst-, Werks- oder Naturalwohnungen</li> <li>• Geschäftsräumlichkeiten mit einer Befristung auf maximal sechs Monate</li> <li>• Wohnungen der Kategorie A oder B mit Befristung auf maximal sechs Monate und schriftlich vereinbartem Nutzungszweck als Zweitwohnung wegen durch Erwerbstätigkeit bedingtem vorübergehendem Ortswechsel</li> <li>• Wohnungen zu Freizeitwecken (Ferienwohnung)</li> <li>• Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen</li> </ul> <p><b>Teilausnahmebereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach 30.06.1953</li> <li>• Dachbodenausbauten mit Baubewilligung nach 31.12.2002</li> <li>• Zubauten</li> <li>• Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baubewilligung nach 08.05.1945</li> <li>• Wirtschaftsparks</li> <li>• Begünstigte Rückzahlung gemäß RBG 1971</li> </ul>	<p>§16 Abs. 1 MRG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsräumlichkeiten</li> <li>• Neubauten mit Baubewilligung nach dem 08.05.1945</li> <li>• Neugeschaffene Mietgegenstände durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubauten</li> <li>• Mietgegenstände in denkmalgeschützten Gebäuden bei erheblichem Eigenmittelbedarf des Vermieters nach dem 09.05.1945</li> <li>• Wohnungen der Kategorie A oder B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 Quadratmetern; Neuvermietung binnen sechs Monaten bzw. 18 Monaten bei Standardanhebung</li> <li>• Anhebung des Mietzinses bei unbefristeten Verträgen nach Ablauf eines Jahres ab Übergabe</li> <li>• Wohnung der Kategorie A, B oder C bei vor dem 01.10.1993 begonnener Standardanhebung (je-doch nur für die ersten 20 Jahre nach Abschluss der Standardanhebung)</li> <li>• Begünstigte Rückzahlung gemäß RBG 1987</li> </ul>	<p>§16 Abs.2 MRG, RichtWG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen der Kategorie A, B oder C, sofern nicht der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden kann (Standardmietzins für Wohnungen in Gebäuden, die vor dem 08.05.1945 errichtet wurden)</li> </ul>	<p>§16 Abs. 5 MRG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung der Ausstattungskategorie D, sofern nicht der angemessene Hauptmietzins vereinbart werden kann</li> </ul>

Bild 4-3: Überblick der verschiedenen Mietzinsarten (Teil 1)<sup>587</sup>

<sup>587</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.S. 149.

	<b>Freie Mietzinsbildung</b>	<b>Angemessener Hauptmietzins</b>	<b>Richtwertmietzins</b>	<b>Kategorie D-Mietzins</b>
<b>Ermittlung:</b>	Durch Angebot und Nachfrage am Markt.	Durch Vergleich mit anderen Objekten anhand folgender Kriterien: Größe, Art, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Ausgehend vom Richtwert für die einzelnen Bundesländer durch Zuschläge und Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung.	Derzeit laut Gesetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>In brauchbarem Zustand: bis € 1,62 pro Quadratmeter und Monat</li> <li>In unbrauchbarem Zustand: 0,86€ Quadratmeter und Monat.</li> </ul>
<b>Rechtsfolgen im Hinblick auf den Mietzins:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keinerlei mietrechtliche Beschränkungen</li> <li>Keine mietrechtliche Überprüfbarkeit der Vereinbarung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtgesetz</li> <li>Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtgesetz</li> <li>Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der Höhe des Mietzinses durch das Mietrechtgesetz</li> <li>Überprüfbarkeit der Vereinbarung binnen der Präklusivfrist</li> </ul>
<b>Unterschiede.</b>	Unterschied zu Richtwertmietzins und angemessenem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> <li>Unterliegt nicht dem Mietrechtgesetz</li> <li>Keine mietrechtliche Anfechtungsmöglichkeit</li> <li>Beschränkungen nur durch das ABGB durch Wucher, laesio enormis, etc.</li> </ul>	Unterschied zum freiem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anfechtbar</li> <li>Befristungsabschlag in Höhe von 25 %</li> <li>Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 MRG</li> <li>Valorisierung nur in Form des § 16 Abs. 9 MRG</li> <li>Möbelmiete gemäß § 25 MRG</li> </ul>	Unterschied zum freiem Mietzins: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anfechtbar</li> <li>Befristungsabschlag in Höhe von 25 %</li> <li>Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 MRG</li> <li>Valorisierung nur in Form des § 5 RichtWG</li> <li>Möbelmiete gemäß § 25 MRG</li> </ul>	

Bild 4-4: Überblick der verschiedenen Mietzinsarten (Teil 2)<sup>588</sup>

<sup>588</sup> Vgl. KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins. a. a. O.

#### 4.4 Besonderheiten innerhalb des MRG

Das Mietrechtsgesetz weist noch einige wichtige Regelungen in Bezug auf Mietwohnungen auf. Diese können zu erheblichen Auswirkungen auf die Mieterlöse des Eigentümers bzw. Vermieters führen. Der Sachverständige muss dabei im Zuge seines Gutachtens für z.B. ein Gründerzeithaus darauf achten, welche Auswirkungen diese Regelungen auf den Ertragswert der Immobilie haben. Diese können zumeist aber nur schwer vorausgesagt werden, da der Gutachter meist darauf keine Einsicht hat bzw. es fast nicht möglich ist, Prognosen für die Zukunft zu erstellen.

Daher wird anhand dieses Kapitels versucht, wesentliche Elemente bzw. Auswirkungen dieser Regelungen herauszuarbeiten.

##### 4.4.1 Befristungsabschlag (§ 16 MRG)

Gemäß § 16 Absatz 7 des MRG kommt seit dem 1.7.2000 bei befristeten Hauptmietverträgen ein Befristungsabschlag von 25 % zur Anwendung.<sup>589</sup>

##### 4.4.2 Anhebung des Hauptmietzinses bei Altmietverträgen (§ 45 MRG)

Bei Mietverträgen, welche vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden, sieht das Mietrechtsgesetz eine Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses vor, soweit der bisherige Mietzins unter dem jeweiligen Betrag liegt. Die Obergrenzen, bis zu denen maximal erhöht werden darf, betragen monatlich je m<sup>2</sup> Nutzfläche folgende Werte:

- Kategorie A Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten: 2,39 €
- Kategorie B Wohnungen: 1,80 €
- Kategorie C Wohnungen sowie brauchbare Kategorie D Wohnungen: 1,20 €
- Unbrauchbare Kategorie D Wohnungen: 0,90 €<sup>590</sup>

Wichtig ist hierbei noch zu erwähnen, dass für die Einordnung der Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und nicht der Zeitpunkt der Erhebung maßgebend ist.<sup>591</sup>

<sup>589</sup> Vgl.: MRG-§ 16 Abs 7.

<sup>590</sup> Mieterschutz Österreich: Neue Kategoriemietzinse ab 1.2.2018.<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=465>. Datum des Zugriffs: 13.04.2018.

<sup>591</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 189.

### 4.4.3 Abtretung des Mietrechts

Bei der Abtretung des Mietrechts muss zwischen der bloßen Weitergabe der Wohnung und dem Eintrittsrecht im Todesfall unterschieden werden. Bei einer bloßen Weitergabe der Wohnung ist besonders darauf zu achten, ob sich der Mietgegenstand im Vollenwendungsbereich des MRG befindet und in welcher „Beziehung“ der derzeitige Mieter zu der in Zukunft eintretenden Person steht. Hingegen kommt ein Eintrittsrecht im Todesfall auch bei der Teilanwendung des MRG zu Stande. Wesentlich für die Mietzinsgestaltung ist die Beziehung des derzeitigen Mieters zu dem Eintrittsberechtigten.

#### 4.4.3.1 Weitergabe der Wohnung (§ 12 MRG)

Das Abtretungsrecht unter Lebenden ist nur im Vollenwendungsbereich des MRG vorgesehen. Hierbei darf der Hauptmieter seine Hauptmietrechte an der Wohnung folgenden Personen weitergeben:<sup>592</sup>

- Ehegatten
- Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder
- Geschwister

Dabei müssen die Ehegatten bzw. die Verwandten in gerader Linie einschließlich Wahlkinder bereits mindestens 2 Jahre, die Geschwister mindestens 5 Jahre mit dem Hauptmieter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben.<sup>593</sup>

#### 4.4.3.2 Eintrittsrecht im Todesfall (§ 14 MRG)

Anders als bei der Weitergabe von Wohnungen unter Lebenden greift das Eintrittsrecht im Todesfall sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsgebiet des MRG. In diesem Fall besteht für folgende Personen das Eintrittsrecht:<sup>594</sup>

- Ehegatten
- Lebensgefährten
- Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder
- Geschwister

---

<sup>592</sup> Vgl.: MRG. § 12.

<sup>593</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. S. 77.

<sup>594</sup> Vgl.: MRG. § 14.

Hierbei ist die Voraussetzung, dass die oben genannten Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Hauptmieter gelebt haben.<sup>595</sup>

#### 4.4.4 Mietzinsanhebung (§ 46 MRG)

Treten, aufgrund der Abtretung des Mietrechts, privilegierte Personen in den neuen Mietvertrag ein, so darf der Vermieter keine Mietzinsanhebung begehren.<sup>596 597</sup>

Treten jedoch nicht privilegierte Personen in den Mietvertrag ein, so darf der Vermieter einer Erhöhung des Hauptmietzinses beantragen und zwar bis zum Betrag des für die Wohnung zulässigen Richtwertmietzinses bzw. Kategorie D Mietzinses. Maximal darf dieser Betrag jedoch nicht die Obergrenze von 3,60 € (Kategorie A Zinssatz) pro Quadratmeter Nutzfläche im Monat überschreiten.<sup>598 599</sup>

#### 4.4.5 Kündigung (§ 30 MRG)

Der Vermieter kann im Voll- und Teilanwendungsgebiet des MRG den unbefristet abgeschlossenen Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen gerichtlich kündigen. Der Mieter kann einen unbefristeten Mietvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine ohne Angabe von Gründen kündigen.<sup>600</sup>

Laut § 30 MRG sind folgende Kündigungsgründe als wichtig anzusehen:<sup>601</sup>

- Nichtbezahlung des Mietzinses trotz erfolgter Mahnung (Rückstand mehr als 8 Tage nach Fälligkeit).
- Nichterbringung von Dienstleistungen durch den Mieter, welche als Entgelt für die Vermietung vereinbart wurden.
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, dessen Angehörige oder sonstige im Mietgegenstand aufgenommene Personen.
- Gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter, ohne dass dieser oder seine nahen Angehörigen den Mietgegenstand in naher Zukunft benötigen.

<sup>595</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 79.

<sup>596</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. 1. Auflage. a. a. O.S. 81.

<sup>597</sup> Vgl.: MRG. § 46 Abs 1.

<sup>598</sup> Vgl. KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht.S. 81.

<sup>599</sup> Vgl.: MRG. § 46 Abs 2.

<sup>600</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 196.

<sup>601</sup> Vgl.: MRG.§ 30.

- Teilweise Weitergabe, wenn der Mieter ein unverhältnismäßig hohes Entgelt für die weitergegebenen Teile verlangt oder die übrigen Teile der Wohnung nicht benützt werden oder keinem dringenden Wohnbedürfnis des Mieters oder seiner Angehörigen dienen.
- Nichtbenutzung der Wohnung durch eintrittsberechtigte Personen nach dem Tod des bisherigen Mieters.
- Nichtbenutzung der Wohnung, außer der Mieter ist zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend.
- Nichtbenutzung des Geschäftslokals.
- Eigenbedarf des Vermieters an den vermieteten Wohnräumen für sich selbst oder Verwandte in absteigender Linie, wenn die Nachteile aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags für den Vermieter unverhältnismäßig größer wären als der Nachteil, den der Mieter durch die Kündigung erleidet.
- Eigenbedarf des Vermieters an der Wohnung oder des Geschäftslokals, sofern dem Mieter Ersatz beschafft wird.
- Eigenbedarf des Vermieters, wenn es sich um einen Mietgegenstand handelt, der schon zuvor zur Unterbringung von Arbeitnehmern des eigenen Betriebs gedient hat und wenn ihn der Vermieter für diesen Zweck dringend benötigt.
- Eigenbedarf des Bunds, eines Bundeslandes oder einer Gemeinde für die Zwecke der Verwaltung, wenn dem Mieter Ersatz beschafft wird.
- Eigenbedarf des Untervermieters, oder wenn die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht zugemutet werden kann.
- Eintreten eines im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund festgehaltenen Umstands, der für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als objektiv wichtig und bedeutsam anzusehen ist.
- Wirtschaftliche Abbruchreife, wenn selbst bei Mietzinserhöhung der Erhaltungsaufwand auf Dauer unwirtschaftlich wäre, sofern die Abbruchbewilligung durch die Baubehörde bewilligt wurde und dem Mieter Ersatz beschafft wurde.
- Abbruch oder Umbau des Miethauses zum Zweck der Errichtung eines neuen bzw. geänderten Baus, wenn die Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid festgestellt hat, dass der Neubau bzw. der Umbau im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wurde.
- Weigerung des Hauptmieters einer Kategorie D Wohnung, eine vom Vermieter angebotene Standardverbesserung zuzulassen oder diese selbst durchzuführen, sofern dem Mieter Ersatz beschafft wurde.

## 4.5 Wohnbau-Wiederaufbau-Gesetz (WWG)

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz wurde im Jahre 1948 ins Leben gerufen und lief im Jahr 1967 aus. Dabei wurden sämtliche Gebäude, die durch Kriegseinwirkungen teilweise bzw. ganz zerstört wurden und dem Wohnzweck dienten, durch dieses Gesetz wiederaufgebaut bzw. instandgesetzt.<sup>602</sup>

Deshalb nimmt dieses Gesetz für Gründerzeithäuser, die z.B. während des Krieges zerstört wurden, eine essentielle Rolle ein. Es ist daher für wiederaufgebaute Gebäude, insbesondere auch für wiederaufgebaute Gründerzeithäuser, eine andere Mietzinsbildung vorzunehmen als bei nicht geförderten Wohnungen. Besonders vermierterseitig passieren, aufgrund mangelnder Informationen dieser Thematik, Fehler bei der Mietzinsbildung. Auch der Sachverständige haftet im Zuge seines Gutachtens, wenn er den „richtigen“ Mietzins nicht erkennt.<sup>603</sup>

Das Problem der geförderten Mietwohnungen stellt auch für den Sachverständigen eine große Herausforderung dar, da diese Mietgegenstände nach Ablauf der Förderung komplexen und schweren Mietzinsvorschriften unterworfen sind.<sup>604</sup>

Dabei ist es für die geförderten Mietgegenstände relevant, welche Fassung von Bedeutung ist:<sup>605 606</sup>

- WWG 1948 in der Fassung der Novelle 1950
- WWG 1952
- WWG 1954 und 1967

### 4.5.1 Teilweise Zerstörung

Bei dieser Art von Zerstörung des Gebäudes unterscheidet man drei unterschiedliche Fälle, die nachstehend ausführlich erläutert sind:

- Fall 1: Instandsetzung und Wiederaufbau von zerstörten Mietgegenständen bzw. Geschoßen
- Fall 2: Errichtung neuer Geschoße und Schaffung neuer Mietgegenstände

<sup>602</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 715.

<sup>603</sup> STRAFELLA, F.: Berechnung des "richtigen" Mietzinses. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/25.S. 5.

<sup>604</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 192.

<sup>605</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 715–716.

<sup>606</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 215.

- Fall 3: Errichtung neuer Geschoße und Schaffung neuer Mietgegenstände, unterschiedliche Mietzinsbildung in einem Geschoß

#### 4.5.1.1 Fall 1:

Wurde im Zuge der Kriegseinwirkungen das Gebäude nur teilweise zerstört, so ist für die unbeschädigten Mietgegenstände sowie auch für die wiederhergestellten Mietgegenstände der Richtwertmietzins für die Wohnungen anzusetzen. Diese Mietzinsbildung kommt dadurch zu Stande, dass durch den Wiederaufbau keine neuen Mietwohnungen geschaffen wurden und daher der Richtwertmietzins für Altbauten weiterhin besteht.<sup>607</sup>

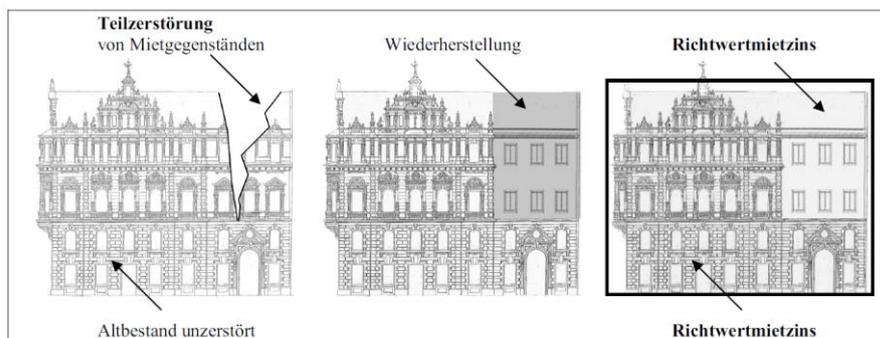


Bild 4-5: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Teilzerstörung oder Wiederherstellung<sup>608</sup>

#### 4.5.1.2 Fall 2:

Bei diesem Fall wurden Geschoße bzw. Mietgegenstände neu geschaffen, sodass für diese Neuschaffungen nicht der Richtwertmietzins angesetzt werden darf, sondern nun der angemessene Hauptmietzins zu Tragen kommt. Für die alten Gebäudebestandteile wird weiterhin der Richtwertmietzins angesetzt.<sup>609</sup>

<sup>607</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 716.

<sup>608</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 193.

<sup>609</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 717.

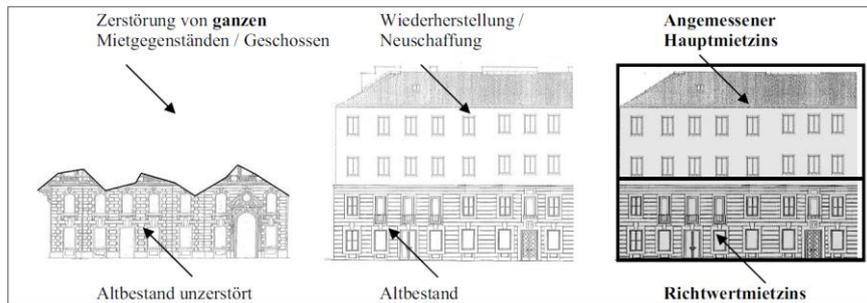


Bild 4-6: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Errichtung neuer Geschosse bzw. neuer Mietgegenstände<sup>610</sup>

#### 4.5.1.3 Fall 3:

In diesem Fall wurden Geschossteile komplett zerstört, sodass diese wieder neu aufgebaut werden mussten. Daher kommt auch in diesem Fall der angemessene Hauptmietzins zur Anwendung gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG.<sup>611</sup>

Bei nur teilweise zerstörten Gebäudeteilen, die nachher wieder instandgesetzt wurden, ist wiederum der Richtwertmietzins vom Vermieter zu verlangen.<sup>612</sup>

Dabei ist es schwer nachzuvollziehen, welche Gebäudeteile teilweise bzw. ganz zerstört wurden, da dies aus dem Bauakt nur schwer erkennbar bzw. nachweisbar ist.<sup>613</sup>

<sup>610</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 194.

<sup>611</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 717.

<sup>612</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>613</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

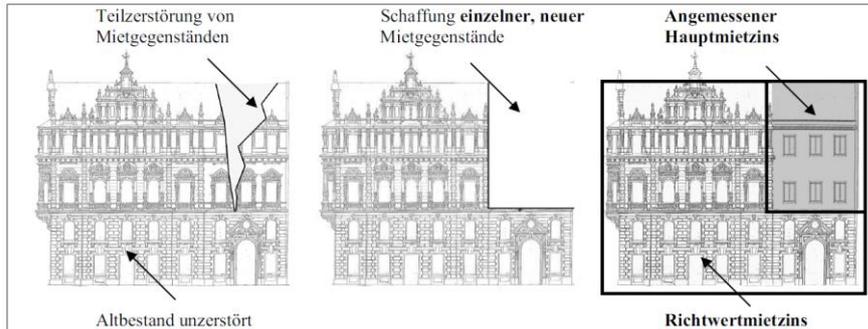


Bild 4-7: grafische Darstellung der Mietzinsbildung bei Errichtung neuer Geschosse bzw. neuer Mietgegenstände mit unterschiedlicher Mietzinsbildung<sup>614</sup>

#### 4.5.2 Komplette Zerstörung

Bei der kompletten Zerstörung der Mietgegenstände durch Kriegseinwirkungen, die wiederum neu aufgebaut wurden, kommt der angemessene Hauptmietzins zum Gebrauch.<sup>615</sup>

#### 4.5.3 Zeitpunkt der Antragsstellung

Wesentlich und von besonderer Relevanz ist es, welche Fassung bei der Förderung zur Anwendung kommt. Dabei ist der Zeitpunkt des Ansuchens der Förderung maßgebend.<sup>616</sup>

##### 4.5.3.1 Fall 1: WWG 1948 i. d. F. der Novelle 1950

Diese Fassung hat für alle vor dem 1.9.1952 angesuchten Förderungen Gültigkeit. Für diese mit Fondsdarlehen wieder instandgesetzten Mietgegenstände gilt das MRG voll.<sup>617 618</sup>

<sup>614</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 194.

<sup>615</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 717.

<sup>616</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 718.

<sup>617</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: *Immobilienbewertung Österreich*, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>618</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 215.

#### 4.5.3.2 Falls 2: WWG 1952

Diese Fassung hatte zwischen dem 1.9.1952 und 14.8.1954 Gültigkeit. Dabei betrifft es sämtliche Mietgegenstände, wenn das Darlehen für die Wiederherstellung von Allgemeinflächen verwendet wurde.<sup>619 620</sup>

Wurden aber keine Allgemeinteile, sondern nur einzelne Mietgegenstände gefördert, so gilt das MRG nur für diese Mietgegenstände.<sup>621 622</sup>

#### 4.5.3.3 Fall 3: WWG 1954 und 1967

Diese Fassungen unterscheiden sich von den anderen Fassungen dadurch, dass aufgrund des Fondsdarlehens wiederhergestellte Mietgegenstände und auch Mietwohnungen, die unverändert geblieben sind, das MRG anzuwenden ist.<sup>623</sup>

Hingegen unterliegen Mietgegenstände, die nur vom Vermieter oder Mieter ohne Inanspruchnahme des Fondsdarlehens finanziert wurden, nicht dem MRG.<sup>624</sup>

Die nachstehende Tabelle soll die Unterschiede der verschiedenen Fassungen des WWG grafisch verdeutlichen.

---

<sup>619</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 718.

<sup>620</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 215.

<sup>621</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 718.

<sup>622</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 215.

<sup>623</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 718.

<sup>624</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

WWG 1948 i.d.F. der Novelle 1950	WWG 1952	WWG 1954 und 1967
ausschließlich die mit Fondsmittel wieder hergestellten Mietgegenstände gelten als gefördert	sind allgemeine Teile gefördert, gelten sämtliche Mietgegenstände in dem Gebäude als gefördert	als gefördert gelten alle mit Fondsdarlehen wieder hergestellten Mietgegenstände und alle Mietgegenstände, die im Bestand unverändert geblieben sind
	sind keine Allgemeinteile gefördert, gelten ausschließlich die mit Fondsmittel wieder hergestellten Mietgegenstände als gefördert	als nicht gefördert gelten Mietgegenstände, die ohne Fondsdarlehen wiederhergestellt oder gänzlich neu errichtet wurden

Tabelle 81: Unterschiede der Fassungen des WWG<sup>625</sup>

#### 4.5.4 Rückzahlungsdauer des Darlehens

Bei jenen Ansuchen, die vor dem 1.9.1952 gefördert wurden, beträgt die Rückzahlungsdauer des Fondsdarlehens 100 Jahre. Bei Ansuchen der Förderung, die vor dem 1.1.1967 entschieden wurden, beträgt die Dauer 75 Jahre. Bei sämtlichen Entscheidungen, die nach dem 1.1.1967 getroffen wurden, gibt es eine Rückzahlungsdauer von 50 Jahren. Bei Unterschreitung der Darlehenssumme von dem zwölffachen Jahresmietzins, der vor Kriegseinwirkung erzielt wurde, konnte die Dauer auf 10-15 Jahre herabgesetzt werden.<sup>626</sup>

#### 4.5.5 Mietzinsbildung bei vorzeitiger begünstigter Rückzahlung der Förderungen

Bei dieser Art von Mietzinsbildung wird grundsätzlich zwischen zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen unterschieden, die zum Einsatz kommen:<sup>627 628</sup>

<sup>625</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 719.

<sup>626</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 718.

<sup>627</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 719.

<sup>628</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 216–217.

- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 (RBG 1971) oder
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 (RBG 1987)

Wird das Darlehen gemäß RBG 1971<sup>629</sup> vorzeitig zurückgezahlt, so wird bei der Neuvermietung der freie Mietzins vereinbart. Besonders wichtig ist hierbei, dass gemäß § 6 Abs 2 RBG 1971 die Rückzahlung bis zum 31.12.1982 erfolgte und das spätestens bis zum 30.9.1982 gemäß § 7 Abs 3 RBG 1971 angesucht wurde.<sup>630 631</sup>

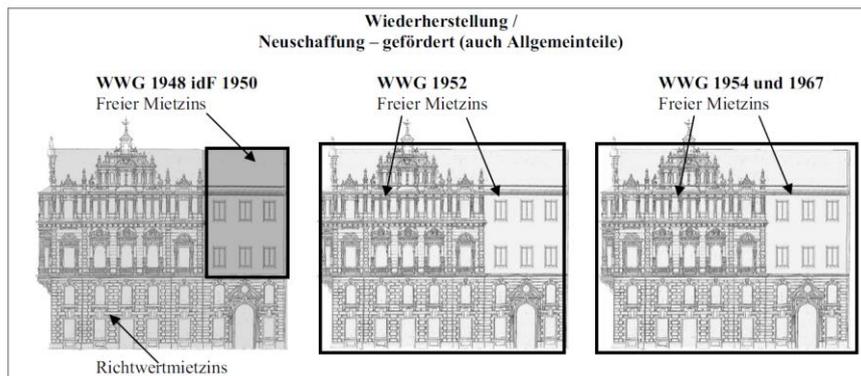


Bild 4-8: grafische Darstellung der Mietzinsbildung nach RBG 1971<sup>632</sup>

Hingegen wird bei einer vorzeitigen Rückzahlung gemäß RBG 1987<sup>633</sup> der angemessene Mietzins verlangt. Das Ansuchen musste gemäß § 6 Abs 1 RBG 1987 spätestens bis zum 31.12.1988 erfolgen.<sup>634 635</sup>

<sup>629</sup> Vgl.: RBG 1971.

<sup>630</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 718.

<sup>631</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 216.

<sup>632</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 6.

<sup>633</sup> Vgl.: RBG 1987.

<sup>634</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 719.

<sup>635</sup> GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.S. 217.

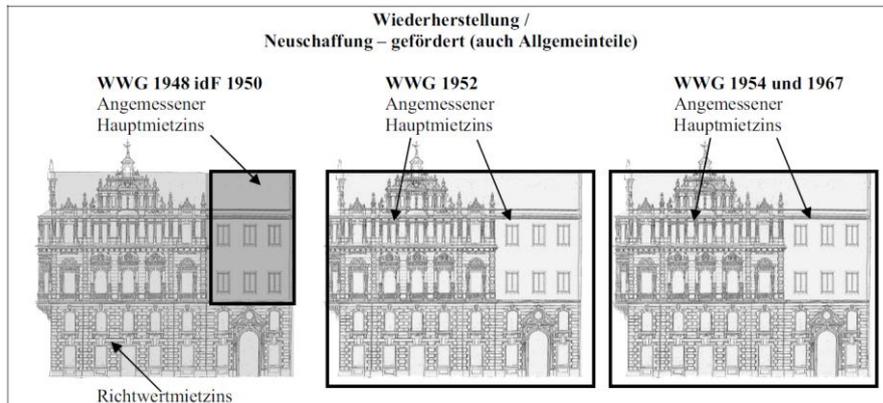


Bild 4-9: grafische Darstellung der Mietzinsbildung nach RBG 1987<sup>636</sup>

<sup>636</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze.  
In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 5.

## 4.6 Wohnbauförderungsgesetz (WFG)

Auch das Wohnbauförderungsgesetz ist häufig bei Gründerzeithäusern anzufinden, wenn z.B. eine nachträgliche Aufstockung des Gebäudes stattgefunden hat. Bei diesem Gesetz ist besonders die Eigentumsform von großer Bedeutung für die Festlegung des Mietzinses, da letztendlich diese entscheidet, welcher Mietzins zulässig ist.

Der Sachverständige für Liegenschaftsbewertung kommt daher sehr häufig in Kontakt mit geförderten Mietgegenständen (im Miteigentum bzw. Wohnungseigentum) und muss sich mit der Frage auseinandersetzen, welcher Mietzins bei dem bewertenden Gebäude während und nach der Förderungslaufzeit zur Anwendung kommt.<sup>637</sup>

Im Gegensatz zum WWG ist beim WFG besonders die Eigentumsform im Vordergrund. Dabei ist für neugeschaffene Geschoße oder einem Neubau, die mithilfe einer Wohnbauförderung erbaut wurden, zwischen dem schlichten Miteigentum oder dem Wohnungseigentum zu unterscheiden.<sup>638</sup>

- *Schlichtes Miteigentum:* Bei einem schlichten Miteigentum kommt der angemessene Hauptmietzins bei einer Neuvermietung zur Anwendung. Hingegen ist der Richtwertmietzins für Gebäudeteile, wenn das Gebäude selbst vor 1945 baubewilligt wurden und dabei keine Fördermittel verwendet wurden, der Richtwertmietzins zu vereinbaren.
- *Wohnungseigentum:* Wurden Geschoße neu geschaffen, so ist für die alten Gebäudeteile, wenn das Gebäude selbst vor 1945 baubewilligt wurde, der Richtwertmietzins zu verlangen. Bei der Neuschaffung der Mietgegenstände kommt dagegen der angemessene Hauptmietzins zur Anwendung. Bei einer Baubewilligung eines Gebäudes nach dem 8.5.1945 ist der freie Mietzins zu vereinbaren, solange das WFG 1968 nicht anwendbar ist.

### 4.6.1 Wesentliche Unterschiede der verschiedenen Fassungen des WFG

Das Wohnbauförderungsgesetz beruht auf unterschiedlichen Fassungen, die nachfolgend aufgelistet sind:

- WFG 1954
- WFG 1968
- WFG 1984

<sup>637</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 191.

<sup>638</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 197.

Beim WFG 1954 kommt bei der Begründung von Wohnungseigentum im Falle einer aufrechten Förderung ein Vermietungsverbot zu tragen.<sup>639</sup>

Hingegen wird beim WFG 1968 bzw. 1984 im Falle einer Neuvermietung während der Förderdauer eine Deckungsmiete oder der Kategoriemietzins verlangt, sofern die Deckungsmiete niedriger als der Kategoriemietzins ist.<sup>640 641</sup>

#### 4.6.2 Vorzeitige Rückzahlung der Forderung

Hier wird wiederum zwischen dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 bzw. 1987 unterschieden.<sup>642</sup>

Wird das Darlehen gemäß RBG 1971 zurückgezahlt, so kommt wiederum der freie Mietzins zur Anwendung. Dabei wird nicht unterschieden zwischen schlichten Miteigentum oder Wohnungseigentum.<sup>643</sup>

Hingegen wird bei einer vorzeitigen Rückzahlung gemäß RBG 1987 der angemessene Hauptmietzins veranlasst. Besteht bei einer Wohnung allerdings ein Wohnungseigentum, so wird der freie Mietzins vereinbart, außer es handelt sich um das WFG 1968.<sup>644</sup>

#### 4.6.3 Unterschiede in der Mietzinsbildung beim WFG

Die nachstehende Tabelle zeigt die Mietzinsbildung gemäß der Fassung WFG 1954 und 1984.

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeitige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
<b>Schlichtes Miteigentum</b>	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Freier Mietzins
<b>Wohnungseigentum</b>	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins

Tabelle 82: Mietzinsbildung im Falle des WFG 1954 und WFG 1984<sup>645</sup>

<sup>639</sup> Vgl. FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 721.

<sup>640</sup> Vgl.: WFG 1968. § 32 Abs 2.

<sup>641</sup> Vgl.: WFG 1984. § 46 Abs 1.

<sup>642</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010. S. 198.

<sup>643</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010. S. 198.

<sup>644</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010. S. 198.

<sup>645</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010. S. 198.

Im Gegensatz zum WFG 1954 und 1984 unterscheidet sich das WFG 1968 durch folgende unterschiedliche Mietzinsbildungen, die nachstehend aufgelistet sind:

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeitige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
<b>Schlichtes Miteigentum</b>	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Freier Mietzins
<b>Wohnungseigentum</b>	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Angemessener Hauptmietzins	Freier Mietzins

Tabelle 83: Mietzinsbildung im Falle des WFG 1968<sup>646</sup>

<sup>646</sup> STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.S. 198.

## 5 Analyse von Zinslisten in Grazer und Wiener Gründerzeithäusern

In diesem Kapitel wird ein Vergleich bestehender Mietverhältnisse zwischen Grazer und Wiener Gründerzeithäusern (Baujahr 1840-1918) statistisch aufbereitet. Dieser Vergleich soll aufzeigen, welche Mietzinsarten, Kategorietyper sowie Nutzungsarten derzeit in Grazer und Wiener Zinshäusern vorherrschend sind. Weiters wird untersucht, wie sich die Städte hinsichtlich der vorher genannten Merkmale differenzieren.

### 5.1 Vorgehensweise

Aufgrund des zahlreichen Bestands an Grazer Gründerzeithäusern (ca. 7000 Objekte) (siehe Tabelle 1) werden diese Art von Immobilien von nahezu sämtlichen Grazer Hausverwaltungen betreut. Mithilfe des Internetportals „Google Maps“<sup>647</sup> konnten insgesamt 81 Grazer Hausverwaltungen herausgefunden werden, die Gründerzeithäuser in ihrem Portfolio aufweisen.

Die Sammlung der Kontaktdaten fand im Zeitraum zwischen dem 1.5.2018 und dem 8.5.2018 statt. Dabei wurden rund 81 Hausverwaltungen angeschrieben.

Bevor das E-Mail ausgesandt wurde, wurde dieses mehrfach von fachkundigen Personen geprüft.

Die Hausverwaltungen wurden am 8.5.2018 per E-Mail gebeten, etwaige Mietzinslisten von Gründerzeithäusern in Bezug auf Ausstattungskategorien, Nutzungsarten sowie Miettypen zu übermitteln. In diesem E-Mail wurden über den Zweck der Befragung, den Veranstalter, den erforderlichen Zeitaufwand, den Einsendeschluss und die Gewährleistung der Anonymität aufgeklärt. Zudem wurden die E-Mail-Adresse und Telefonnummer der Veranstalter für etwaige Rückfragen bekanntgegeben.

Es konnte bis zum 29.5.2018 teilgenommen werden. Der Zeitraum wurde mit 21 Tagen bewusst relativ kurz angesetzt, da Umfragen dadurch gekennzeichnet sind, dass man sie innerhalb kurzer Zeit oder gar nicht beantwortet.

Mithilfe der Hausverwaltungen konnten insgesamt 35 Datensätze analysiert werden. Die anderen Hausverwaltungen gaben an, entweder aufgrund der am 25.5.2018 erlassenen Datenschutzverordnung bzw. aus Zeitmangel die Mietlisten zu anonymisieren, keine Datensätze liefern zu können.

---

<sup>647</sup> Graz, <https://www.google.com/maps/search/hausverwaltungen+graz/@47.0650966,15.4496738,15z/data=!3m1!4b1>.  
Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

Weiters wurden auch für die Stadt Wien 35 Datensätze analysiert, um einen Vergleich der beiden Städte bezüglich der Mietzinsarten etc. herauszuarbeiten. Diese Datensätze wurden mithilfe eines Experteninterviews im Zuge des Online-Fragebogens der gegenständlichen Diplomarbeit den Verfassern auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

## **5.2 Auswertung der Nutzungsarten für Grazer Gründerzeithäuser**

Dabei wurden die einzelnen Gründerzeithäuser nach ihrer Nutzungsart eingeteilt. Es wurden stichprobenartig 35 Gründerzeithäuser in ganz Graz analysiert.

Die verschiedenen Nutzungsarten der untersuchten Gründerzeitobjekte gliedern sich in jene Bereiche, die nachfolgend aufgelistet sind:

- Wohnung
- Geschäft
- Lager
- Büro
- Ordination

In Abbildung 5-1 ist zu bemerken, dass sich überwiegend Wohnungen in den analysierten Gründerzeithäusern befinden. Dabei liegt der Prozentsatz für Wohnungen bei rund 70 % bezogen auf die Gesamtnutzfläche von rund 31.520 m<sup>2</sup>.

Der verbleibende Anteil von 30 % teilt sich in Büros mit einem Anteil von ca. 15 %, der für Geschäfte mit einem Anteil von etwa 13 % und der Anteil für Lager liegt bei ca. 1 % sowie der für Ordinationen bei 0,5 %.

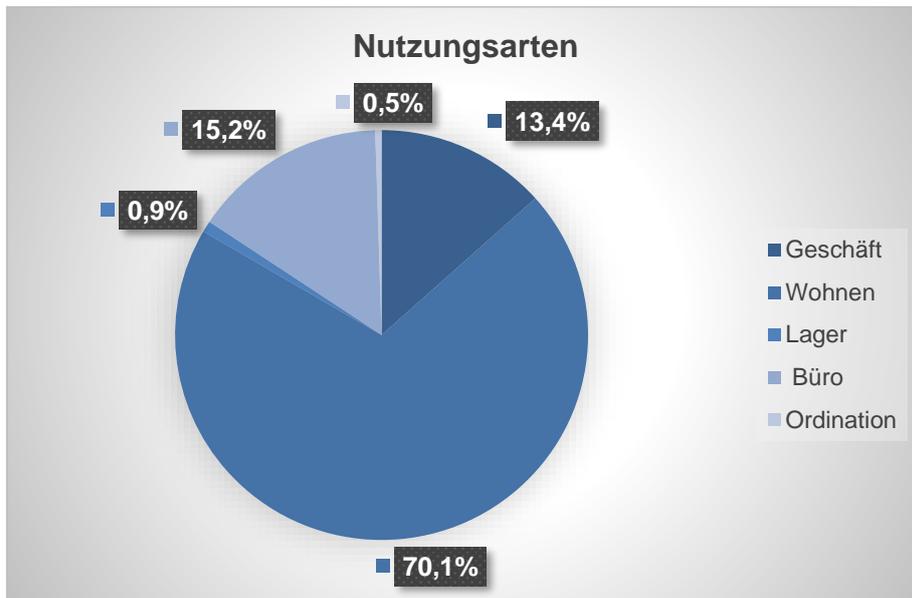


Bild 5-1: Nutzungsarten in Grazer Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35)

### 5.3 Auswertung der Nutzungsarten für Wiener Gründerzeithäuser

Bei dieser Auswertung handelt es sich um die Nutzungsart der einzelnen Gründerzeithäuser. Es wurden stichprobenartig 35 Gründerzeithäuser in ganz Wien analysiert.

Die verschiedenen Nutzungsarten der untersuchten Gründerzeitobjekte gliedern sich in jene Bereiche, die nachfolgend aufgelistet sind:

- Wohnung
- Geschäft
- Lager
- Büro
- Ordination

In Abbildung 5-2 ist zu bemerken, dass sich überwiegend Wohnungen in den analysierten Gründerzeithäusern befinden. Dabei liegt der Prozentsatz für Wohnungen bei rund 79 % bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 71.950 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoß oder Souterrain der durchleuchteten Gründerzeithäuser befinden sich zumeist Geschäfte, Büros oder Lager. Der überwiegende Anteil dieser Vermietungsflächen besteht aus Geschäften mit einem Anteil von rund 13 %. Dabei machen die Büroflächen einen Anteil von ca. 6 % aus. Weiters ist ein geringer Lageranteil von ca. 2 % festzustellen sowie

Ordinationen mit einem Anteil von ca. 0,3 % an der Gesamtnutzfläche der betrachteten Gründerzeithäuser.

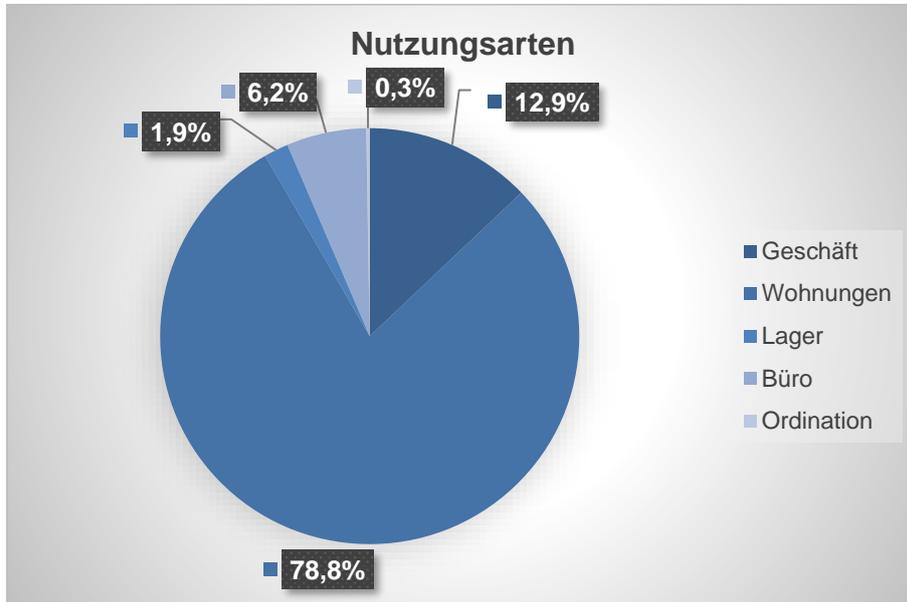


Bild 5-2: Nutzungsarten in Wiener Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35)

#### 5.4 Würdigung der Auswertung der Nutzungsarten anhand einer empirischen Untersuchung

Im Zuge der Diplomarbeit an der FH Wiener Neustadt von Sarah Friedl wird die Auswertung mit der empirischen Untersuchung verglichen. Bei der empirischen Untersuchung wurden insgesamt 1.536 Gründerzeithäuser aus der Erbauungszeit zwischen 1840 und 1918 ausgewertet. Dabei bestehen die Zinshäuser aus rund 28.937 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.261.792 m<sup>2</sup>.

Im ersten Schritt wurden bei der Datenerhebung die Nutzungsarten der einzelnen Bestandseinheiten analysiert bzw. ausgewertet. In der untenstehenden Abbildung ist zu erkennen, dass von den rund 28.937 Bestandseinheiten 80,3 % aus Wohnungen bestehen.

Vergleicht man diesen relativen Wert mit der Auswertung, so sind Parallelen zu erkennen. Bei den 35 analysierten Gründerzeithäusern der Stadt Graz entsprechen rund 70 % Wohneinheiten. Es lässt darauf schließen, dass diese Art von Immobilien zumeist als Wohneinheiten in ganz Österreich genutzt werden.

Auch für die Stadt Wien sind nahezu idente Werte festzustellen. Gemäß der Auswertung bestehen ca. 79 % der Bestandseinheiten aus Wohnungen.

Weiters zeigt sich, dass die Geschäftslokale rund 6,9 % der Gesamtnutzfläche ausmachen. Anhand des Vergleichs erkennt man wiederum nahezu identische Werte. Für die Stadt Graz entsprechen ca. 13 % der Bestandseinheiten Geschäfte bzw. Lokale. In der Auswertung für die Stadt Wien wurde ein prozentueller Anteil von 13 % festgestellt. Diese Nutzungsarten sind zumeist im Erdgeschoß eines Zinshauses anzutreffen.

In Abbildung 5-3 ist ersichtlich, dass rund 6,3 % der Gesamtnutzfläche der Nutzungsart Büros entspricht. Ein Vergleich mit der Erhebung für die Stadt Graz zeigt, dass ca. 15 % Büros entsprechen. Es ist daher keine grobe Abweichung zu erkennen. Bei der Auswertung für die Stadt Wien sind 6,2 % Büroeinheiten.

Archive bzw. Lager haben einen prozentuellen Anteil von 1,6 % an der Gesamtnutzfläche. Mithilfe der Auswertung erkennt man wiederum Parallelen. Bei den 35 analysierten Gründerzeithäusern für die Stadt Graz bzw. Wien entsprechen 1 % bzw. 2 % Lagern bzw. Archiven.

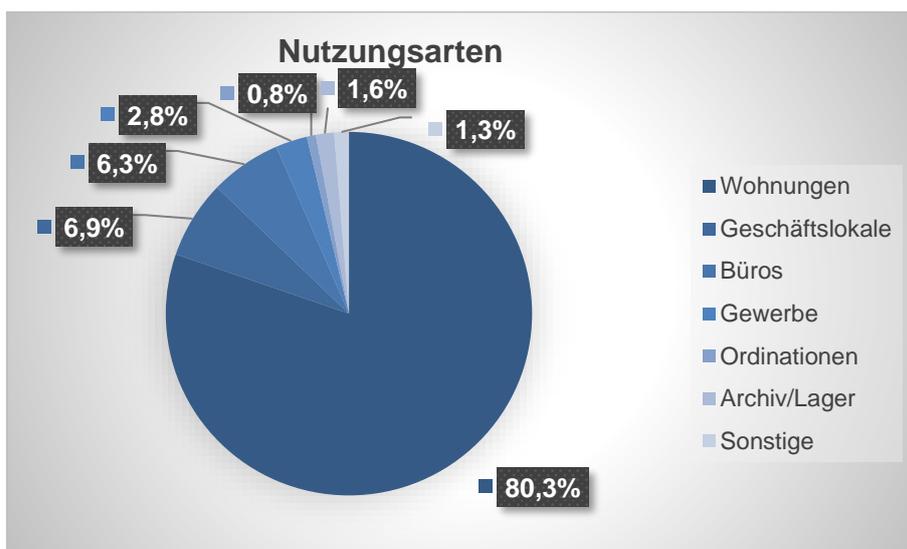


Bild 5-3: Verteilung der Nutzungsarten in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche in % mit n=19 Hausverwaltungen<sup>648</sup>

<sup>648</sup> Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser.S. 98.

**5.5 Auswertung der Ausstattungskategorien für Grazer Gründerzeithäuser**

Neben der Nutzungsart wurden auch die Ausstattungskategorien der einzelnen Häuser analysiert.

Die Ausstattungskategorie spielt bei der Mietzinsbildung der einzelnen Bestandseinheiten eine erhebliche Rolle, da diese Kategorien die Grundlage für die Hauptmietzinsbildung in Gründerzeithäusern sind.

Die Bestandseinheiten werden in vier Ausstattungskategorien eingeteilt, die nachfolgend dargestellt sind:

- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

An dieser Stelle sei noch anzumerken, dass die Ausstattungskategorie A die bestmögliche ist und die Ausstattungskategorie D die schlechteste Kategorie darstellt.

Aus der Abbildung 5-4 ist ersichtlich, dass sich nahezu gleich viele Wohnungen der Kategorie A, B und C in den untersuchten Gründerzeitobjekten befinden. Der Anteil der Kategorie A beträgt ca. 31 % an der Gesamtnutzfläche von etwa 18.480 m<sup>2</sup>.

Auf die Kategorie B entfallen ca. 37 % und auf die Kategorie C 26 %. Kategorie D Wohnungen machen nur einen Anteil von 6 % aus.

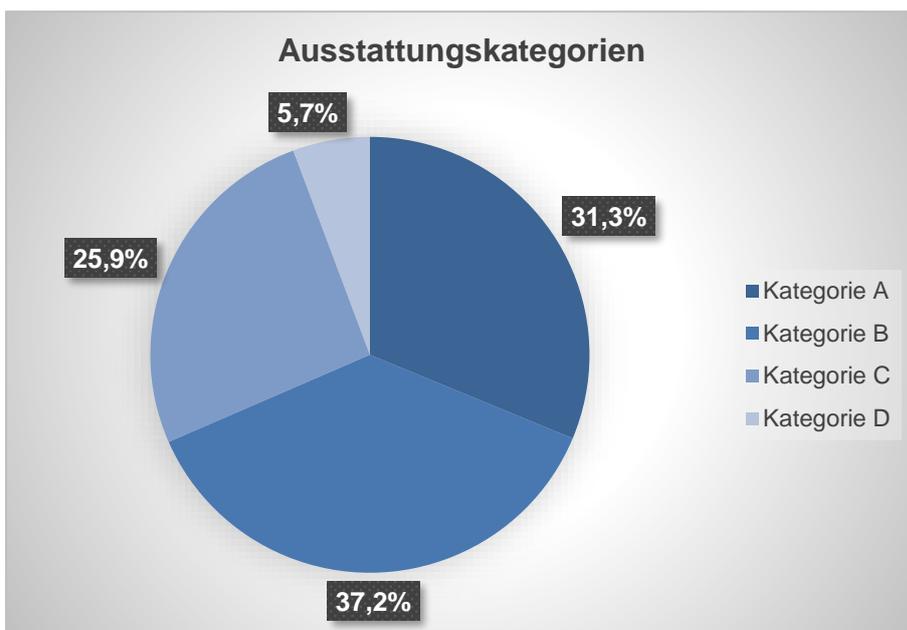


Bild 5-4: Ausstattungskategorien in Grazer Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35)

## 5.6 Auswertung der Ausstattungskategorien für Wiener Gründerzeithäuser

Aus der Abbildung 5-5 ist ersichtlich, dass überwiegend Bestandseinheiten der Ausstattungskategorie A sich in den befindlichen Gründerzeitobjekten befinden. Der Anteil an dieser Kategorie beträgt rund 68 % an der Gesamtnutzfläche.

Die restlichen 32 % teilen sich die Kategorie B mit einem Anteil von ca. 13 %, die Kategorie C mit einem Anteil von etwa 10 % und die Kategorie D mit einem Anteil von rund 9 %.

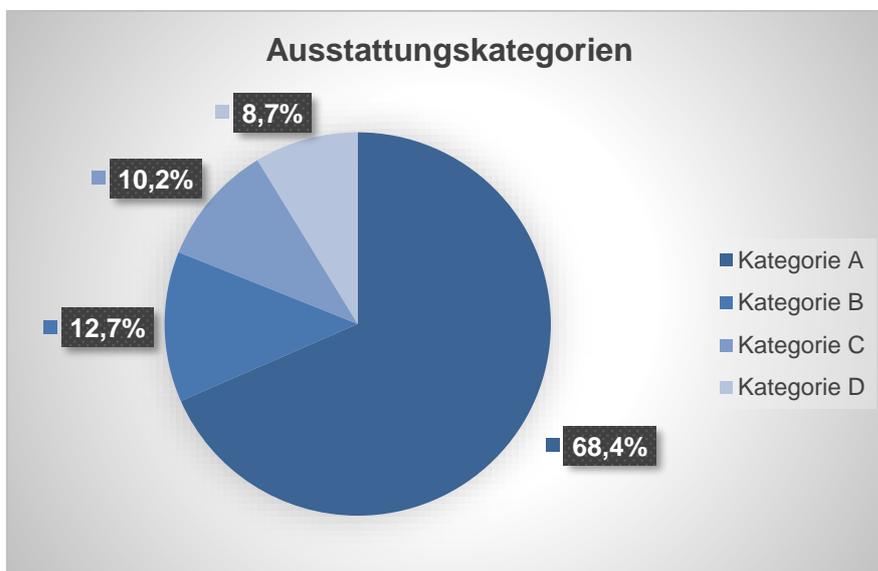


Bild 5-5: Ausstattungskategorien in Wiener Gründerzeithäusern in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche (n=35)

## 5.7 Würdigung der Auswertung der Ausstattungskategorien anhand einer empirischen Untersuchung

Abbildung 5-6 zeigt die empirische Datenerhebung laut Friedl. Aus der Erhebung geht hervor, dass rund 73,9 % der Ausstattungskategorie A entspricht. Durch den Vergleich mit der Auswertung kann man in den 35 analysierten Zinshäusern für die Stadt Graz Differenzen erkennen. Der prozentuelle Anteil beläuft sich hierbei auf ca. 31 %. Es lässt sich aufgrund der geringen Anzahl von Datensätzen nicht eruieren, ob dieser Wert für die Stadt Graz plausibel ist. Für die Stadt Wien ergab die Erhebung einen Prozentsatz von rund 68 %, das nahezu der Untersuchung von Friedl entspricht. Daher ist der Wert für die Stadt Graz kritisch zu hinterfragen.

Die Ausstattungskategorien der Nutzungsarten, wie z.B. bei einer Wohnung, dienen in erster Weise zur Ermittlung des Mietzinses. Wird eine Wohnung in einem Gründerzeithaus neu vermietet, so wird der Richtwertmietzins für neu abgeschlossene Mietverträge angesetzt. Der Richtwertmietzins berücksichtigt dabei die Ausstattungskategorien der Wohnungen. Handelt es sich hierbei um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, so wird bei der Berechnung des Richtwertmietzinses kein Abschlag gemacht. Hingegen werden bei Wohnungen der Ausstattungskategorie B bzw. C ein Abschlag von 25 % bzw. 50 % durchgeführt (Siehe dazu 4.3.3.3 Zuschläge und Abstriche). Daher ist ein mögliches Entwicklungspotential durch Aufwertung der Wohnung in eine bessere Ausstattungskategorie zu erkennen.

Für die Ausstattungskategorie D einer Wohnung wird für neu abgeschlossene Mietverträge, der Kategorie D Zinssatz angesetzt. (Siehe dazu 4.3.4 Hauptmietzins für Kategorie D-Wohnungen) Dieser Zinssatz beträgt je nach Ausstattung der Wohnung lediglich einen Bruchteil des Richtwertmietzinses.

Die nächstbessere Wohnungskategorie B weist einen prozentuellen Anteil von rund 11,7 % auf. Eine Gegenüberstellung mit der Erhebung zeigt, dass in Graz ca. 37 % eine Ausstattungskategorie B aufweisen. Es ergibt sich auch hierbei eine große Differenz. Für die Stadt Wien sind 13 % der Ausstattungskategorie B zuzuordnen, was wiederum nahezu identisch ist.

Gemäß der empirischen Untersuchung hat die Kategorie C einen Anteil von 8,4 % an der Gesamtnutzfläche. Für die Stadt Graz ergibt sich ein Anteil von 26 % und für die Stadt Wien von rund 10 %.

Die Kategorie D wurde bei der Untersuchung von Friedl unterteilt in „brauchbar“ bzw. „unbrauchbar“ und hat einen Anteil von 2,7 % bzw. 3,3 %. Bei der Auswertung hingegen wurde nicht zwischen „brauchbar“ bzw. „unbrauchbar“ unterschieden, wobei diese beiden in einem ausgewertet wurden. Für Graz ergibt sich ein prozentueller Anteil von ca. 6 %, das genau dem summierten Wert der Untersuchung entspricht. Für Wien ergibt sich ein Prozentsatz von 9 %.

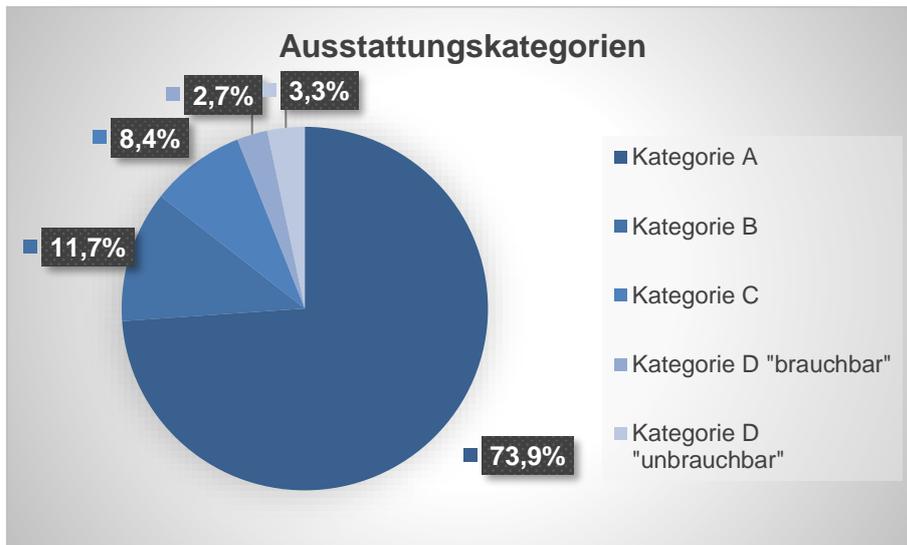


Bild 5-6: Verteilung der Ausstattungskategorien in Abhängigkeit der Gesamtnutzfläche in % mit n=15 Hausverwaltungen<sup>649</sup>

## 5.8 Auswertung der Mietzinstypen für Grazer Gründerzeithäuser

Eine Besonderheit für Gründerzeithäuser sind die zahlreichen verschiedenen Mietzinsarten in einem Objekt. Diese kommen dadurch zustande, dass sich die Mietzinsart aufgrund des Zeitpunktes des Mietvertragsabschlusses ergibt. Da diese Objekte dem MRG unterliegen, das durch zahlreiche Novellierungen gekennzeichnet ist, kommen auch verschiedene Mietzinsarten in Betracht, je nachdem, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Die Einführung des MRG kam im Jahr 1982. Alle zuvor abgeschlossenen Mietverträge unterlagen der Friedenskrone.

Das MRG regelt dagegen folgende Mietzinsarten:

- Kategoriezinssatz
- Richtwertzinssatz
- § 45-Zinssatz
- Angemessener Zinssatz

Der freie Mietzins dagegen unterliegt dem ABGB und kommt bei diesen analysierten Objekten bei Dachgeschoßausbauten nach dem 31.12.2001 zustande.

Aus Abbildung 5-7 ist zu entnehmen, dass der Großteil der Miettypen aus dem Richtwertmietzins bestehen. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in

<sup>649</sup> Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. a. a. O.S. 99.

Grazer Gründerzeithäusern, genauer 78,7 %, sind dem Richtwertmietzinssatz zugeteilt.

Weiters ergibt sich für die Friedenskronen bzw. § 45 - Mietzinse in den ausgewerteten Häusern ein Anteil von 4,5 %.

Rund 9 % der Mieter in Grazer Zinshäusern zahlen einen Kategoriezinssatz. Dabei fallen rund 1 % unter den Kategorie-A Zinssatz, 5 % unter den Kategorie-B Zinssatz, 1 % unter den Kategorie-C Zinssatz sowie rund 1 % unter den Kategorie-D Zinssatz.

Etwa 3 % der Wohnungen fallen unter den freien Mietzins, welcher bei diesen Gründerzeithäusern ausschließlich bei Dachgeschoßausbauten nach 31.12.2001 zur Anwendung kommt.

Schließlich entfallen rund 2 % auf den angemessenen Zinssatz.

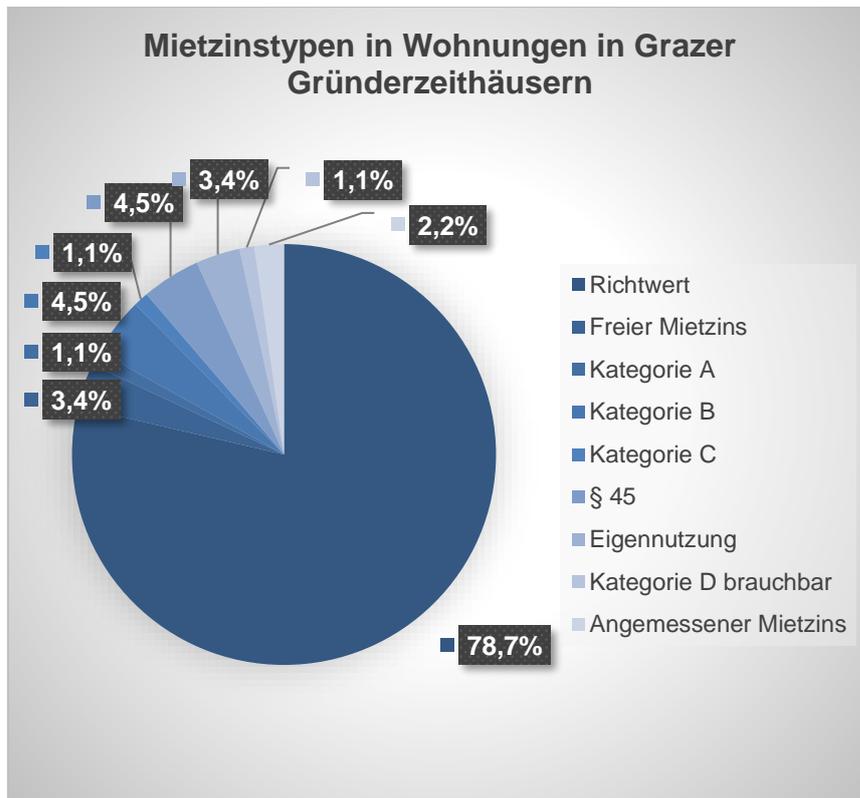


Bild 5-7: Mietzinstypen in Wohnungen in Grazer Gründerzeithäusern (n=35)

**5.9 Auswertung der Mietzinstypen für Wiener Gründerzeithäuser**

Aus Abbildung 5-8 ist zu entnehmen, dass der Großteil der Miettypen aus dem Richtwertmietzins besteht. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Wiener Gründerzeithäusern, rund 58 %, fallen unter den Richtwertmietzinssatz.

Etwa 16 % der Eigentümer in Wiener Zinshäusern zahlen einen Kategoriezinssatz. Dabei fallen ca. 2 % unter den Kategorie-A Zinssatz, etwa 4 % unter den Kategorie-B Zinssatz, rund 8 % unter den Kategorie-C Zinssatz sowie ca. 3 % unter den Kategorie-D Zinssatz.

Rund 9 % der Wohnungen fallen unter den freien Mietzins, welcher bei diesen Gründerzeithäusern ausschließlich bei Dachgeschoßzubauten nach 31.12.2001 zur Anwendung kommt.

Schließlich entfallen ca. 9 % auf die Friedenskrone bzw. auf den §45 erhöhten Zinssatz und 8 % auf den angemessenen Zinssatz.

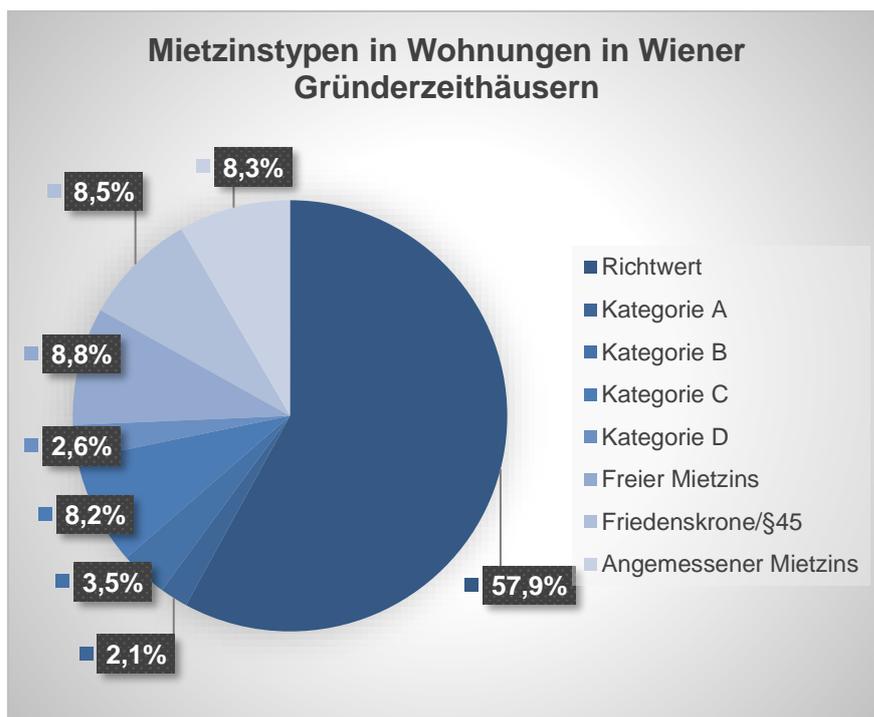


Bild 5-8: Mietzinstypen in Wohnungen in Wiener Gründerzeithäusern (n=35)

### **5.10 Würdigung der Auswertung der Mietzinsarten anhand einer empirischen Untersuchung**

In der Abbildung 5-9 ist ersichtlich, dass rund 44,6 % der Bestandseinheiten einen Richtwertmietzins aufweisen. Eine Gegenüberstellung zeigt, dass für die Stadt Graz ca. 79 % bzw. für die Stadt Wien ca. 58 % einen Richtwertmietzins beinhalten.

Ein angemessener Mietzins ist hingegen bei rund 22,6 % der Bestandseinheiten anzutreffen. Hinsichtlich der Auswertung gibt es hierbei Differenzen, wobei der angemessene Mietzins 2 % in Graz bzw. 8 % in Wien ausmacht.

Weiters ergibt sich bei der empirischen Untersuchung ein Prozentsatz von 8,9 % für den Kategoriemietzins. Der Vergleich zeigt, dass für Graz sowie auch Wien nahezu idente Werte festgestellt wurden. In Graz sind in etwa 9 % bzw. in Wien 16 % dem Kategoriemietzins zuzuordnen.

Bei der Untersuchung von Friedl wurde der Kategoriemietzins getrennt nach „brauchbar“ bzw. „nicht brauchbar“ durchgeführt. Für diese ergeben sich 4,8 % bzw. 2,9 %. Die Auswertung zeigt hingegen einen summierten Wert von jeweils 1 % in Graz bzw. in Wien.

Für die Friedenskrone bzw. § 45 MRG ergibt sich ein Anteil von 9,2 %. In Graz zeigt sich in den 35 analysierten Zinshäusern ein Prozentsatz von 15 % bzw. für Wien 7 %. Es ist daher ein Zusammenhang zwischen den Auswertungen festzustellen.

Ein freier Mietzins ist bei 4,7 % der Bestandeinheiten anzutreffen. Vergleicht man diesen Wert mit der Auswertung für die Stadt Graz bzw. für Wien, so zeigt sich für ein Graz ein prozentueller Anteil von 1 % und für Wien von 3 %.

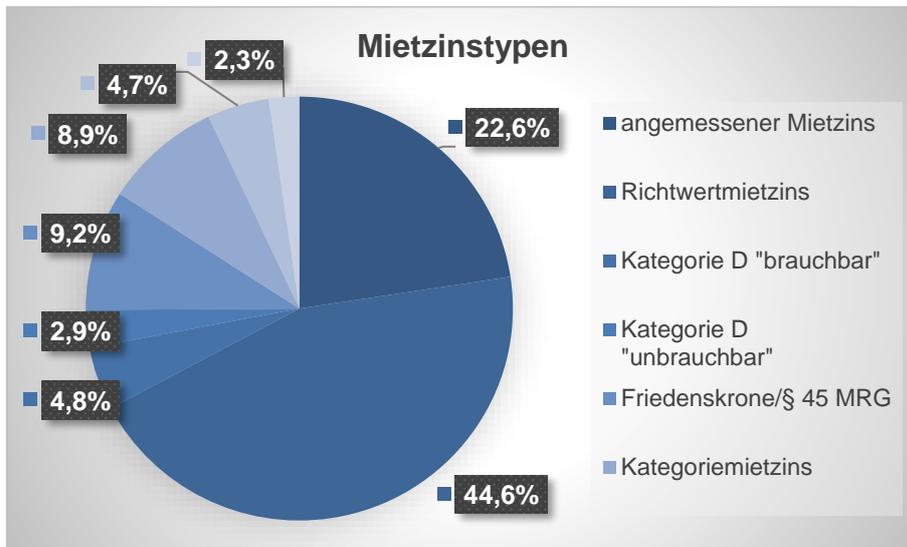


Bild 5-9: prozentuelle Verteilung der Mietzinsarten<sup>650</sup>

<sup>650</sup> Vgl. FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser. a. a. O.S. 104.

## 6 Expertenbefragung

Im Zuge der gegenständlichen Diplomarbeit zum Thema „Einflussfaktoren auf die Liegenschaftsbewertung von Zinshäusern zur Gründerzeit“ wurde eine Online-Umfrage durchgeführt.

Mit dieser Umfrage werden die von der Literatur gewonnenen Erkenntnisse hinterfragt und die Tauglichkeit der Bewertungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, DCF-Verfahren, Residualwertverfahren) in der Praxis überprüft.

Weiters soll mit dieser Erhebung geklärt werden, welche Methoden und Herangehensweisen hauptsächlich bei den maßgebenden Parametern der Liegenschaftsbewertung von Gründerzeitobjekten zur Anwendung kommen.

Daher wurde die Befragung gezielt an Experten der österreichischen Immobilienbranche gesandt, um deren Erfahrungswerte und Meinungen einzuholen.

Anhand dieser Erfahrungswerte der Experten kann nun überprüft werden, welche Methoden hauptsächlich in der Praxis bei Gründerzeithäusern in Anwendung sind.

### 6.1 Ziel der Umfrage

Im Zuge eines Gutachtens für ein Gründerzeithaus greift der Sachverständige für Liegenschaftsbewertung hauptsächlich auf das Ertragswertverfahren zurück. Der Hauptgrund für die Verwendung des Ertragswertverfahrens bei Gründerzeithäusern ist, dass aufseiten des Eigentümers bzw. Vermieters Erträge generiert werden. Da dies lediglich vom Ertragswertverfahren bzw. DCF-Verfahren berücksichtigt wird, sind die anderen Verfahren für derartige Gebäude nicht zielführend. Das DCF-Verfahren spielt eher eine untergeordnete Rolle, da es sehr stark von Prognosen in der Zukunft abhängig ist. Genau bei Gründerzeithäusern spielt das Mietrechtsgesetz eine essentielle Rolle und daher ist es kaum bzw. fast nicht möglich, Prognosen für die Mieterträge in der Zukunft zu erfassen. Weiters ist aber eine Kombination der verschiedenen Bewertungsverfahren im Zuge eines Gutachtens unerlässlich. Besonders bei der Bewertung des Bodenwertes einer Liegenschaft, die üblicherweise mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird, ist dieses Verfahren bei derartigen Objekten nicht das „richtige“ Mittel. Das besondere Merkmal an Gründerzeithäusern ist zumeist die Innenstadtlage. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist es kaum möglich, unbebaute Grundstücke vorzufinden. Da das Vergleichswertverfahren auf dem Vergleich unbebauter Grundstücke beruht, wird ein anderes Verfahren, nämlich das Residualwertverfahren, eingesetzt. Mithilfe dieses Bewertungsverfahrens ist es möglich, sich den Bodenpreis zu ermitteln, wobei dieser meist auf

die Nutzfläche pro m<sup>2</sup> bezogen ist. Die weiteren Bewertungsverfahren können als Plausibilisierung dienen.

Zum Ertragswertverfahren gibt es einige gesetzliche Vorschriften sowie eine Reihe von Literaturansätzen, welche jedoch zumeist auf Erfahrungswerte zurückgreifen.

Daher ist das Ziel der Befragung, diese Ansätze der Literatur mit gezielten kritischen Fragestellungen zu beleuchten, um herauszufinden, ob diese theoretischen Erkenntnisse mit den Tätigkeiten in der Praxis kompatibel sind.

## 6.2 Methodik der Umfrage

Zu Beginn wurde ein Fragenkatalog mithilfe diverser Literaturquellen verfasst. Um den Fragenkatalog auf Plausibilität und Sinnhaftigkeit zu untersuchen, wurden vier Experten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung persönlich interviewt. Mithilfe dieses Inputs wurde der Fragebogen überarbeitet.

Dieser ausgearbeitete Fragebogen wurde mittels dem Online-Umfragetool „2ask“, empfohlen vom Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft, erstellt.

Um vergleichbare Daten zu erhalten und daraus statistisch zuverlässige Aussagen treffen zu können, wurde ein standardisierter Fragebogen erarbeitet.

Die Umfrage setzt sich aus folgenden Themenbereichen zusammen:

- Zwei Fragen zur Person
- Eine allgemeine Frage zur Wertermittlung von Gründerzeithäusern
- Eine Frage zur Alterswertminderung im Sachwertverfahren
- Drei Fragen zum Mietzins in Gründerzeithäusern
- Vier Fragen zum Kapitalisierungszinssatz
- Eine Frage zur Bodenwertermittlung
- Eine Frage zu den Verwaltungskosten
- Eine Frage zum Mietausfallwagnis
- Zwei Fragen zu den Instandhaltungskosten
- Eine Frage zur Restnutzungsdauer
- Eine Frage zur Marktanpassung

Um die Vergleichbarkeit des Online-Fragebogens zu gewährleisten, wurden in nahezu allen Fällen geschlossene Fragen verwendet. Daher kann die Bearbeitung des Fragebogens mit einem geringen Zeitaufwand

von etwa 10 Minuten erfolgen. Darüber hinaus wird die Auswertung wesentlich erleichtert und der Aufwand minimiert. Bei dieser Art von Fragen ist besonders darauf zu achten, dass durch die vorgeschlagenen Antwortmöglichkeiten die Meinungsfreiheit gewahrt wird.

Als Experten wurden jene Personen ausgewählt, die mit der Bewertung von Immobilien beruflich vertraut sind bzw. Fachwissen in diesem Bereich aufweisen. Dabei handelt es sich um allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Österreichs mit Spezialisierungen in folgenden Fachgebieten:

- 72.01 Hochbau, Architektur
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.30 Immobilienverwaltung
- 94.35 Immobilienvermittlung
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
- 94.70 Nutzwertfeststellung und Parifizierung

Für die Erhebung der Kontaktdaten wurde auf die Homepage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zurückgegriffen.<sup>651</sup>

Dabei ist zu erwähnen, dass Sachverständige aus ganz Österreich in den vorher genannten Fachbereichen kontaktiert wurden.

Die Sammlung der Kontaktdaten fand im Zeitraum zwischen dem 1.5.2018 und dem 31.5.2018 statt. Dabei wurden rund 1500 Sachverständige eingeladen an der Online-Umfrage teilzunehmen.

Bevor der Fragebogen ausgeschickt wurde, wurde dieser mehrfach von fachkundigen Experten geprüft und eine Testumfrage durchgeführt.

Die Experten wurden am 28.6.2018 per E-Mail zur Teilnahme am Fragebogen aufgefordert. In diesem Einladungsmail wurden sie über den Zweck der Befragung, den Veranstalter, den erforderlichen Zeitaufwand, den Einsendeschluss und die Gewährleistung der Anonymität aufgeklärt. Zudem wurden die E-Mail-Adresse und Telefonnummer der Veranstalter für etwaige Rückfragen bekanntgegeben.

An dem Fragebogen konnte bis zum 19.7.2018 teilgenommen werden. Der Umfragezeitraum wurde mit 21 Tagen bewusst relativ kurz angesetzt, da elektronische Umfragen dadurch gekennzeichnet sind, dass man sie innerhalb kurzer Zeit oder gar nicht beantwortet.

---

<sup>651</sup> [www.gerichts-sv.at](http://www.gerichts-sv.at). Datum des Zugriffs: 19.09.2018.

Im Anschluss fand eine statistische Analyse des Fragebogens statt, welche nachfolgend ausführlich dargestellt und diskutiert wird.

### **6.3 Auswertung der Umfrage**

Von den rund 1500 Experten, die kontaktiert wurden, konnten am Ende des Umfragezeitraumes 150 vollständig ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 10 %.

Die meisten der Experten, die den Fragebogen nicht beantworteten, gaben an, dass sie im Laufe ihrer Tätigkeit noch nie Gründerzeithäuser bewerteten und sie daher das Ergebnis nicht verfälschen möchten oder, dass sie mit dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung nicht vertraut sind.

Im nächsten Schritt wurden die insgesamt 150 verschiedenen Datensätze mithilfe des Programms „IBM SPSS Statistics“ ausgewertet.

## 6.4 Ergebnisse der Umfrage

In diesem Unterkapitel werden nun alle ausgefüllten Datensätze analysiert. Dabei werden, je nach gewünschtem Output der Frage, verschiedene grafische Darstellungen und Ausprägungen angewandt.

### Frage 1: Was ist Ihr Berufsstand?

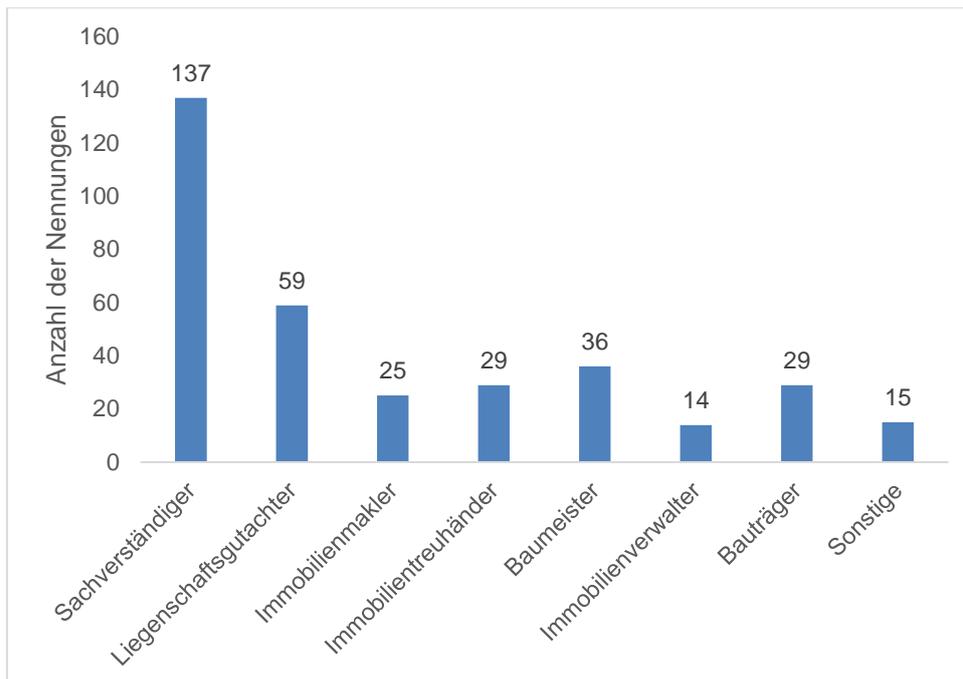


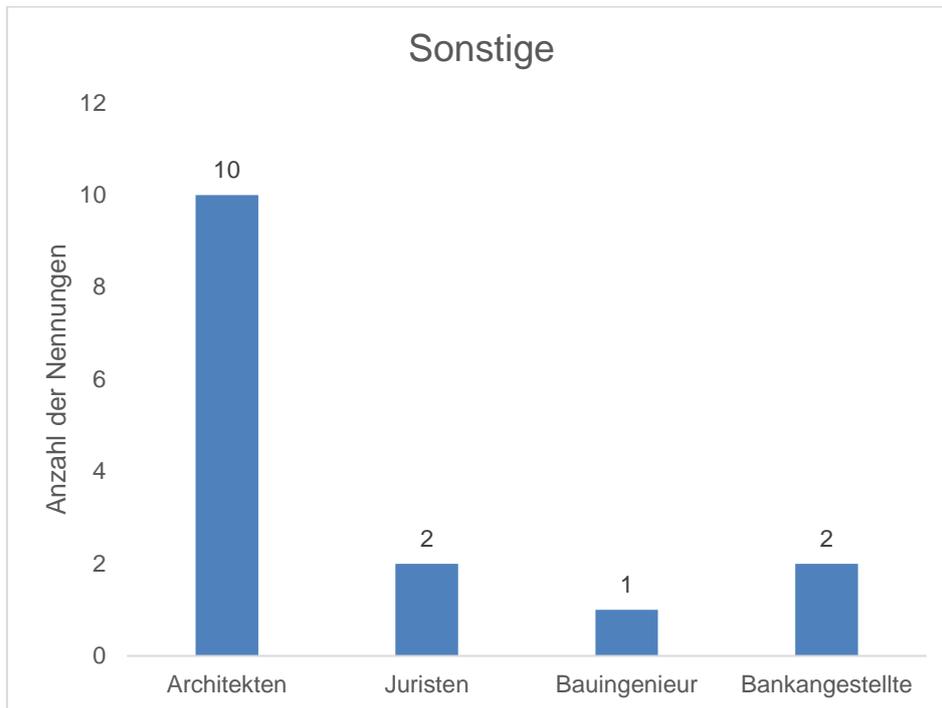
Bild 6-1: Frage 1 mit n=150 und 344 Nennungen

Mit der Einstiegsfrage soll im Vorhinein geklärt werden, welche Berufsgruppe vorrangig den Fragebogen ausfüllte. Dabei kommt es bei fast allen Datensätzen zu Mehrfachnennungen der Berufssparten. Insgesamt kommt es bei den 150 Datensätzen zu 344 Nennungen.

Wie in der Abbildung 6-1 klar ersichtlich ist, zeigt sich, dass 137 der Befragten Sachverständige sind.

Des Weiteren sind 59 Experten Liegenschaftsgutachter. Diese Berufsgruppe gehört zum Bereich der Sachverständigen. Diese Sparte konzentriert sich aber ausschließlich auf die Bewertung von Liegenschaften und ist daher im Bereich der Immobilienermittlung einzugliedern.

Von der Berufssparte Baumeister haben 36 Experten an der Befragung teilgenommen. Weiters 29 Immobilientreuhänder sowie 29 Bauträger, 25 Immobilienmakler, 15 Sonstige und 14 Immobilienverwalter.



**Bild 6-2: Frage 1 "Sonstige Berufsgruppen" mit n=15**

Insgesamt gaben 15 Experten an, dass sie keiner der anderen Berufsgruppen entsprechen. Von den 15 Experten sind 10 Personen Architekten, 2 Juristen, 2 Bankangestellte sowie 1 Bauingenieur.

## Frage 2: Wie viele Jahre Berufserfahrung haben Sie im Bereich der Liegenschaftsbewertung?

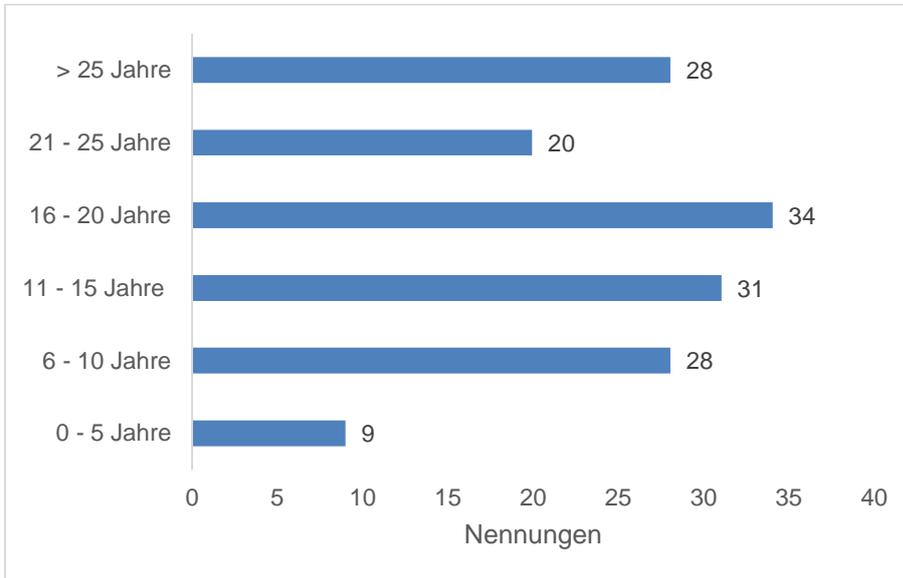


Bild 6-3: Frage 2 mit n=150

Diese Frage bezieht sich auf die Berufserfahrung im Zuge der Liegenschaftsbewertung. Dabei zeigt sich, dass jene Experten, die den Fragebogen ausgefüllt haben, meist eine lange Berufserfahrung aufweisen und dies somit auch für das Resultat von positiver Relevanz ist.

Mithilfe einer prozentuellen Auswertung des Diagrammes bei 150 Experten zeigt sich, dass 34 Experten eine Berufserfahrung von 16-20 Jahren aufweisen.

Weiters haben 31 eine Berufserfahrung von 11-15 Jahren sowie 28 eine Berufserfahrung von 6-10 Jahren bzw. mehr als 25 Jahren. 20 der Experten haben eine Berufserfahrung von 21-25 Jahren. Ein kleiner Anteil mit 9 Experten weist eine Berufserfahrung von 0-5 Jahren auf.

### Frage 3: Welches Verfahren wenden Sie bei der Bewertung von Gründerzeitzinshäusern an?

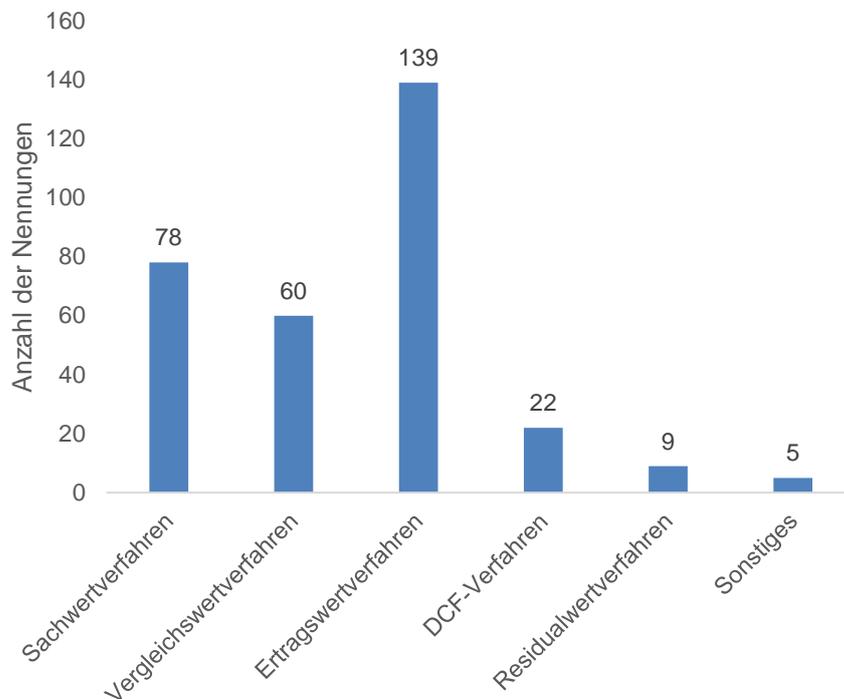


Bild 6-4: Frage 3 mit n=150 und 313 Nennungen

Wie schon im theoretischen Teil erörtert, gibt es fünf verschiedene Bewertungsverfahren, die derzeit in Österreich zur Anwendung kommen. Mit dieser Frage wurde daher geklärt, welches Bewertungsverfahren hauptsächlich von den Gutachtern verwendet wird. Dabei zeigt sich, dass das Ergebnis der Befragung die vorher beschriebene Theorie wesentlich untermauert.

Bei 139 der 150 befragten Experten kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das heißt, dass zur Begutachtung von Gründerzeithäusern das Ertragswertverfahren die essentielle Rolle in einem Gutachten solcher Objekte spielt. Wiederum zeigt sich, dass die absolute Anzahl der Auswertung nicht 150 entspricht. Dies ist auf die Mehrfachnennungen zurückzuführen, die von den Experten zumeist getätigt wurden.

Aufgrund der Mehrfachnennungen vieler Experten lässt sich erkennen, dass auch für Gründerzeitobjekte eine Kombination der Bewertungsverfahren unerlässlich ist.

Das Sachwertverfahren verwenden 78 Experten. Dieses Bewertungsverfahren dient primär zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens und kann auch in weiterer Folge maßgebende Parameter für das Ertragswertverfahren parat halten, wie z.B. die

Neuherstellungskosten zur Herleitung der Instandhaltungskosten bei Gründerzeithäusern.

Auch das Vergleichswertverfahren wird von 60 Experten genannt. Anhand des Vergleichswertverfahrens können wichtige Parameter aufgrund von Vergleichsdaten, wie z.B. Herstellungskosten, Erhaltungszustand, Nutzungsdauern, Mieten oder Liegenschaftszinssätze hergeleitet werden. Darüber hinaus wird die Angemessenheit der Mietzinse gemäß MRG in einem Gründerzeithaus mithilfe von Vergleichswerten vorgenommen.

Das DCF-Verfahren ist neben dem Ertragswertverfahren eine weitere Methode, um ein Gründerzeitobjekt zu bewerten. Das DCF-Verfahren weist wie das Ertragswertverfahren auch eine Ertragskomponente auf, die maßgebend für derartige Häuser ist. Der große Unterschied zwischen diesen beiden Verfahren ist dadurch gekennzeichnet, dass das Ertragswertverfahren eine statische Berechnung ist, wobei ein durchschnittlicher Mietzins pro Wohneinheit angesetzt wird. Das DCF-Verfahren hingegen ist ein dynamisches Verfahren, das unterschiedliche Mietzinse berücksichtigt und daher kein Durchschnittswert für dieses Verfahren angesetzt wird.

Aus der Abbildung 6-4 ist ersichtlich, dass lediglich 22 der Fachwissenden das DCF-Verfahren ankreuzten. Dieses Ergebnis spiegelt wiederum die Literatur wider, da sich dieses Verfahren in Österreich noch nicht vollständig durchgesetzt hat. Der maßgebendste Grund dafür ist, dass nach dem Detailprognosezeitraum, der für die ersten 10 Jahre annähernd prognostiziert werden kann, die Phase 2, die üblicherweise nach dem zehnten Jahr beginnt, erheblichen Prognoseunsicherheiten unterworfen ist. Eine Prognose für die Zukunft ist fast unmöglich. Daher wird dem Ertragswertverfahren noch immer der Vorzug gegeben.

Neun Experten führen das Residualwertverfahren an. Dieses Verfahren wird hauptsächlich bei der Bodenwertermittlung eingesetzt. Da sich innerstädtisch fast keine unbebauten Grundstücke befinden, muss mithilfe des Residualwertverfahrens der Bodenwert herausgerechnet werden.

Am Ende der Skala zeigen sich die sonstigen Verfahren, die fünf Experten verwenden. Diese sind in der nachfolgenden Grafik aufgeschlüsselt.

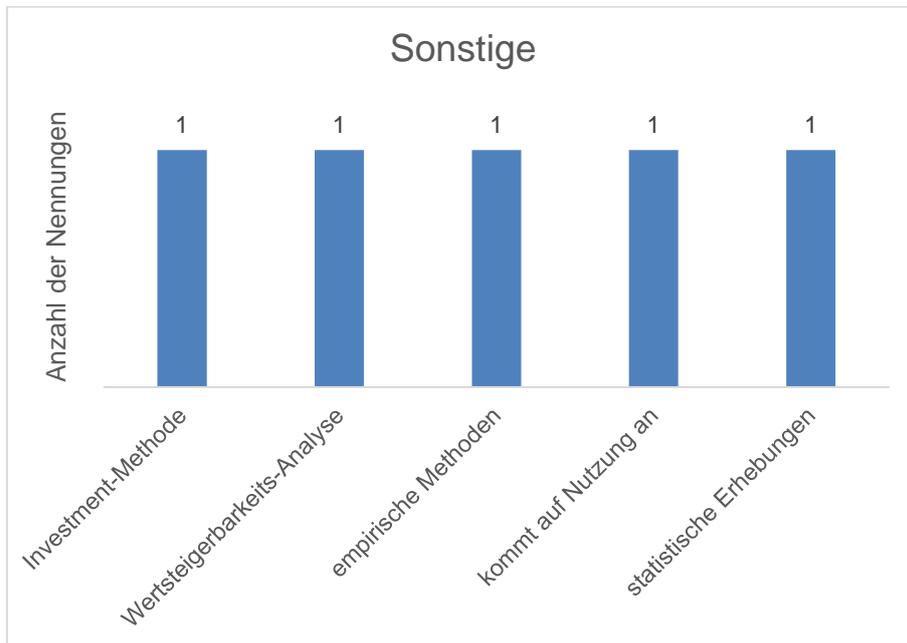


Bild 6-5: Frage 3 zu "Sonstige Verfahren" mit n=5

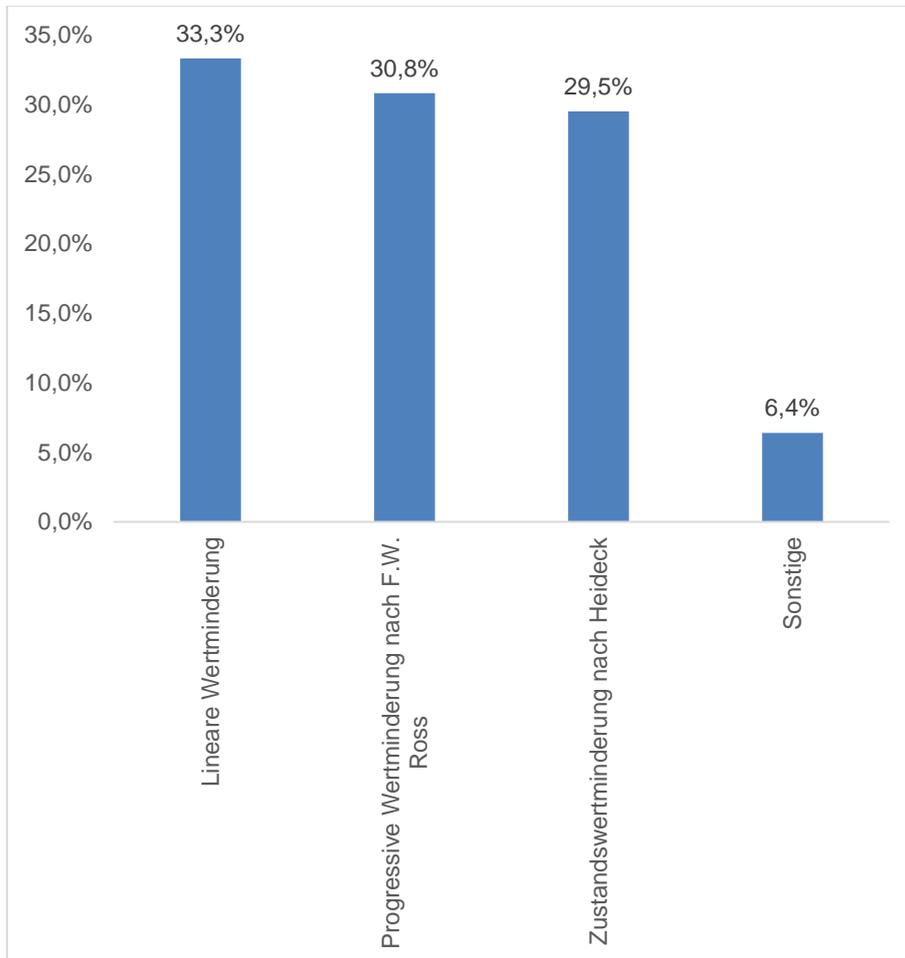
Abbildung 6-5 zeigt die sonstigen Bewertungsverfahren, die bei Gründerzeitzinshäusern von den Experten zur Anwendung kommen.

Ein Experte führt die Investment-Methode an. Die Vorgehensweise dieses Bewertungsverfahrens wird anschließend im Kapitel 7.1 erklärt bzw. erläutert.

Weiters gaben die Experten an, dass einer die Wertsteigerbarkeits-Analyse, einer die empirische Methode sowie einer die statistische Erhebung anwendet.

Ein weiterer Experte führt an, dass es von der Nutzung des Gebäudes abhängt.

**Frage 4: Wenn Sie zur Berücksichtigung der Herstellungskosten von Gründerzeithäusern das Sachwertverfahren heranziehen, welche Methode zur Alterswertminderung wenden Sie an?**



**Bild 6-6: Frage 4 mit n=78**

Diese Zusatzfrage wurde bei jenen Experten eingeblendet, die das Sachwertverfahren bei Gründerzeitobjekten anwenden. Dabei befasst sich die Frage mit der Alterswertminderung im Zuge des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren beruht auf der Annahme, dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag erbaut wird. Dabei sind jene Herstellungskosten heranzuziehen, die sich aufgrund des Stichtages ergeben. Von diesen Herstellungskosten ist nun der Betrag der Alterswertminderung abzuziehen, der sich aufgrund des Alters des Gebäudes ergibt.

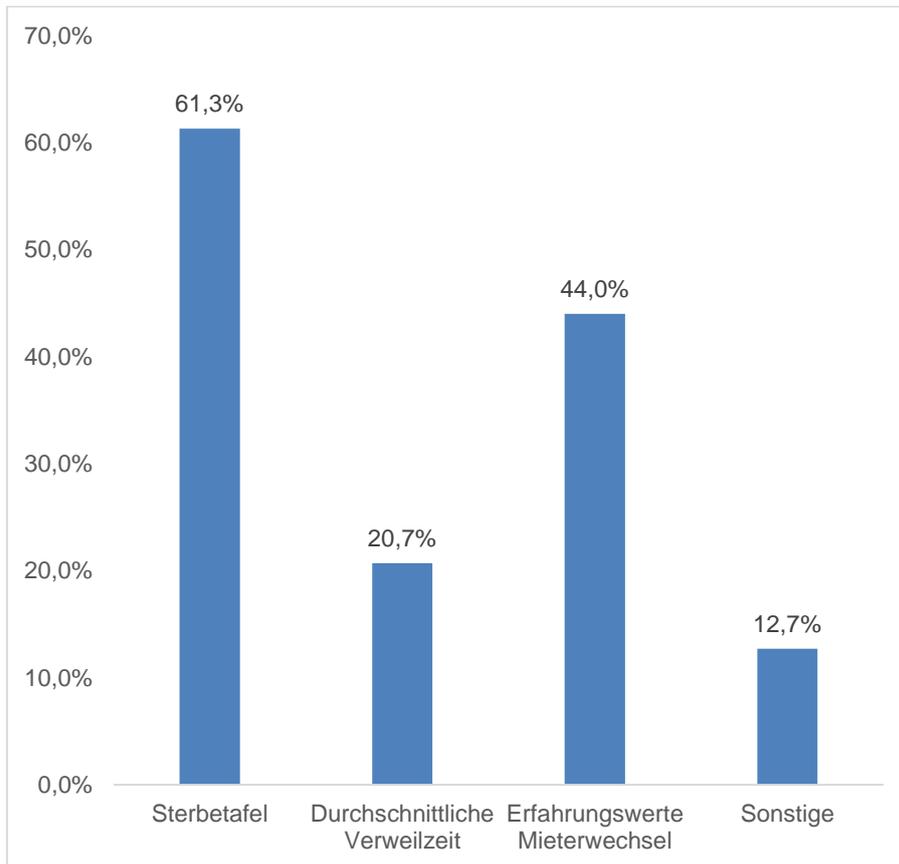
Dabei wenden von 78 Experten 33,3 % die lineare Wertminderung an. Die lineare Wertminderung zeichnet sich durch konstante Abschreibungsbeträge aus. (Siehe dazu 3.2.3.15 Berechnung der Alterswertminderung)

30,8 % verwenden die progressive Wertminderung nach Ross. Bei dieser Wertminderung fällt der Wert in den ersten Jahrzehnten nicht so stark ab. (Siehe dazu 3.2.3.15 Berechnung der Alterswertminderung)

29,5 % verwenden die Wertminderung nach Heideck. Diese erfolgt anhand einer Zustandsnote des Gebäudes. (Siehe dazu 3.2.3.15 Berechnung der Alterswertminderung)

Lediglich 6,4 % verwenden diverse andere Methoden.

**Frage 5: Auf welche Methode greifen Sie bei der Berücksichtigung von Altmietverträgen zurück?**



**Bild 6-7: Frage 5 mit n=150 und 208 Nennungen**

Gründerzeithäuser werden häufig als Einnahmequelle bzw. Kapitalanlage angesehen. Die Erträge werden durch Mieteinnahmen der Wohnungen bzw. Geschäfte erwirtschaftet. Dabei spielt es eine wesentliche Rolle, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Bei sogenannten Altmietverträgen kommt es dazu, dass diese nur geringe Mieteinnahmen im Gegensatz zu Neuvermietungen erwirtschaften. Diese Erträge sind meistens nur ein Bruchteil der heutigen Neuabschlüsse. Daher ist es von Vorteil, wenn sich nur wenige bzw. keine Altmietler in solchen Objekten befinden.

Um Altmietverträge berücksichtigen zu können, gibt es verschiedene Methoden, wie lange in etwa sich noch ein Altmietler in der Wohnung befindet. Besonders ist auf die Eintrittsberechtigten in diesem Fall zu achten, wobei ein Gutachter meist darauf keine Einsicht hat.

Bei den Experten verwenden 61,3 % die Sterbetafel. Diese dient dazu, dass man anhand des Alters die Wahrscheinlichkeit abschätzen kann, wie lange noch ein Mensch, abhängig vom Geschlecht, lebt. Aufgrund dieser Wahrscheinlichkeit kann die Mietvertragsdauer des Altmietlers

abgeschätzt werden. Danach kann für diese Wohnung nach einer Brauchbarmachung (Sanierung) der neue Mietzins für Neuvermietungen angesetzt werden.

Alter in Jahren	Fernere Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen
0	77,95	83,25
1	77,26	82,51
15	63,38	68,62
30	48,92	53,83
45	34,58	39,19
60	21,55	25,36
75	10,81	12,90

Tabelle 84: Sterbetafel 2010/2012 für Österreich<sup>652</sup>

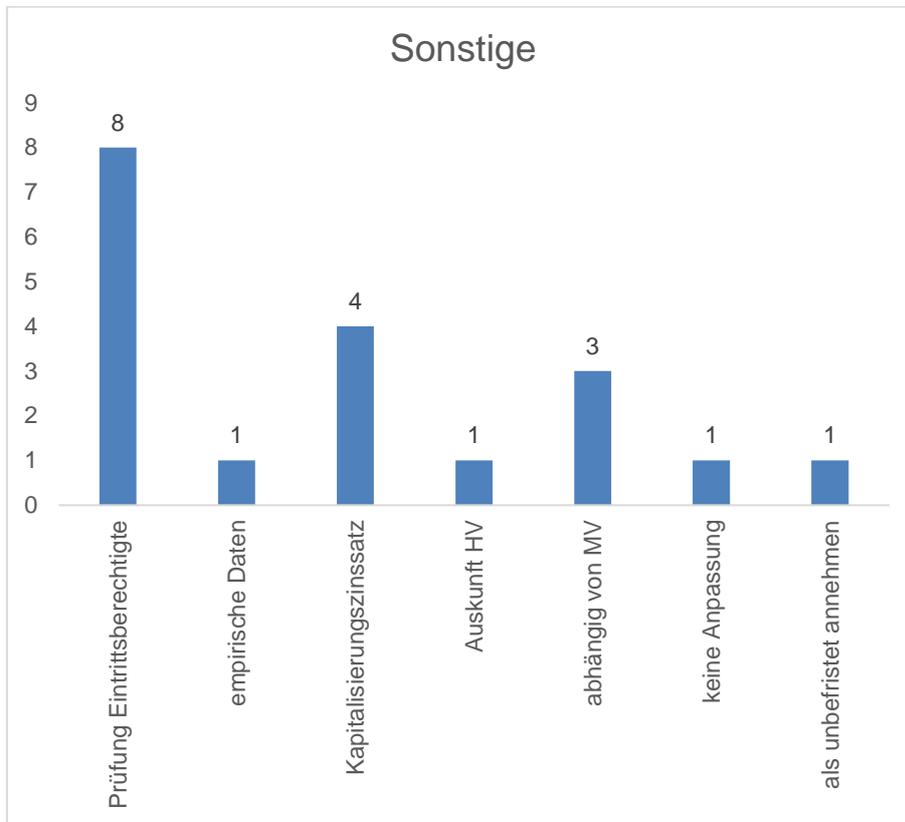
Anhand der Tabelle 84 ist die fernere Lebenserwartung getrennt nach dem Geschlecht und dem Alter tabellarisch dargestellt. Dabei ist zu erkennen, dass Frauen laut der Statistik eine längere Lebenserwartung als Männer aufweisen. Daher ist bei der Verwendung der Sterbetafel für ein Gutachten dies zu berücksichtigen und darauf zu achten.

Rund 44 % der Experten greifen auch Erfahrungswerte zu Mieterwechseln zurück. Aufgrund einer laufenden Auswertung der Gründerzeitobjekte zu Mieterwechseln kann dieser Wert für zukünftige Gutachten angesetzt werden.

Eine weitere Möglichkeit ist die durchschnittliche Verweilzeit. Mit dieser Verweilzeit kann man abschätzen, wie lange ein Mieter noch in seiner Wohnung verbleibt. Sie beläuft sich laut Expertenbefragungen auf rund 10-15 Jahre. Dieses Vorgehen wurde von 20,7 % der Experten angekreuzt.

12,7 % greifen auf andere Methoden zurück. Diese werden in der nachfolgenden Grafik analysiert.

<sup>652</sup> Statistik Austria: Lebenserwartung gemäß Sterbetafeln 1970/72 bis 2010/12. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/022520.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/022520.html). Datum des Zugriffs: 28.09.2018.



**Bild 6-8: Frage 5 zu "Sonstige Berücksichtigung von Altmietverträgen" mit n=19**

Acht der befragten Experten gaben an, dass sie auch die Eintrittsberechtigung von Personen überprüfen. Diese Möglichkeit stellt aber in der Praxis eine Herausforderung dar, da diese sogenannte „Glashausliste“ nicht immer vorhanden sein wird. Weiters sind 4 Experten der Meinung, dass eine Anpassung des Kapitalisierungszinssatzes eine Möglichkeit darstellt. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz abgemindert. Durch die Abminderung wird der Ertragswert der Liegenschaft erhöht, wobei das Mietsteigerungspotenzial durch eine Neuvermietung berücksichtigt wird. Drei Experten fügen hinzu, dass es vom Mietvertrag abhängig sei. Jene weiteren Antworten sind empirische Daten, Auskunft vom Hauptvermieter, keine Anpassung oder als unbefristet anzunehmen, die lediglich von einem Experten angekreuzt wurden.

**Frage 6: Wie hoch setzen Sie die verbleibende Laufzeit eines Altmietvertrags in Jahren bei der Bewertung an?**

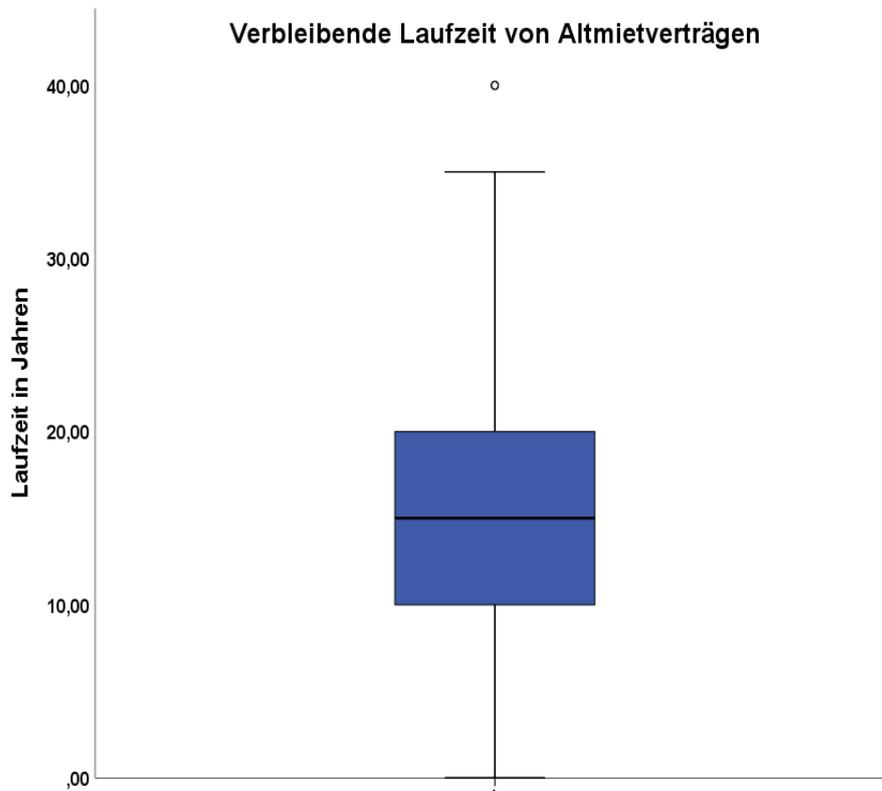


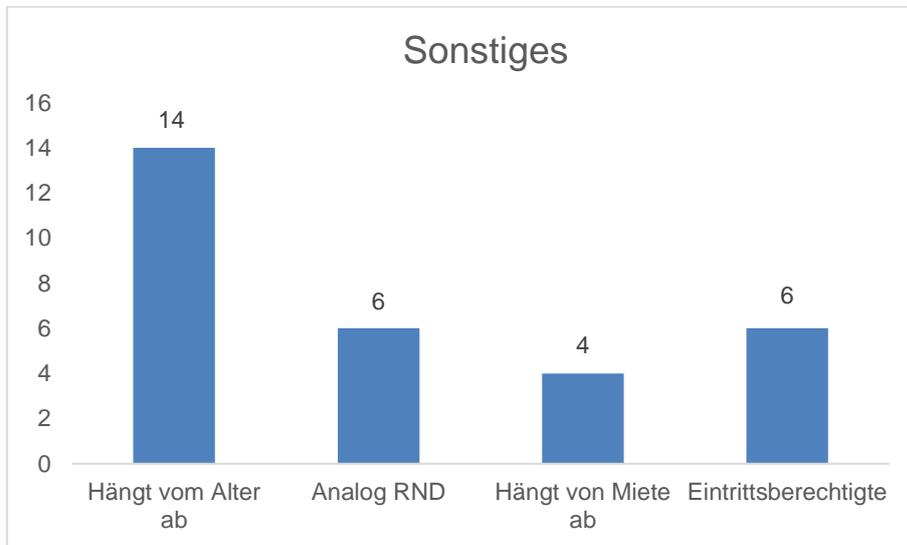
Bild 6-9: Frage 6 mit n=90

Aufbauend auf der vorherigen Frage wurde nun der Ansatz für die verbleibende Laufzeit von Altmietverträgen abgefragt. 90 der befragten Experten gaben hierzu eine fixe Zahl als Antwort. Die statistische Auswertung wurde für diese Frage mittels eines Boxplots erstellt.

Aus der Abbildung 6-9 ist ersichtlich, dass der Median, also der Wert, der in der Mitte der Auswertung liegt, bei exakt 15 Jahren liegt. Die Box, in der sich die mittleren 50 % der Antworten befinden, erstreckt sich von genau 10-20 Jahren, was in den Experteninterviews auch als ungefähre Bandbreite herausgekommen ist.

Der Mittelwert, welcher im Boxplot nicht abgebildet wird, liegt bei 19,93 Jahren.

Weitere 30 Experten gaben bei der Befragung keine numerische Antwort in Jahren, sondern eine ausformulierte Antwort. Diese wurden in 4 Kategorien zusammengefasst und sind nachstehend angeführt.



**Bild 6-10: Frage 6 zu „Sonstiges Laufzeit Altmietverträge“ mit n=14**

14 Experten gaben an, dass man keinen pauschalen Wert für die Altmietverträge ansetzen sollte, sondern es vom Alter des Mieters abhängt. 6 Nennungen gab es für die Antworten analog zur Restnutzungsdauer und Eintrittsberechtigte. Bei der Restnutzungsdauer ist gemeint, dass man die Verträge von den Altmietern einfach gleich lässt mit der gesamten Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei den Eintrittsberechtigten schaut man sich, falls vorhanden, alle jene Personen an, welche ein Recht haben, in den Wohnungen mit Altmietverträgen weiter zu wohnen. 4 Experten gaben an, sie würden auf die Höhe der Miete schauen.

**Frage 7: Wie gehen Sie in einem Gutachten vor, wenn der derzeitige Mietzins über dem gesetzlich erlaubten Mietzins einer Wohnung liegt?**

Da vermierterseitig meist Unwissenheit herrscht, welcher Mietzins laut MRG für eine Wohnung angesetzt werden darf, kann es im Zuge eines Bewertungsgutachtens dazukommen, dass der momentane Mietzins nicht dem gesetzlich erlaubten entspricht. Man spricht im Fachjargon von einer sogenannten Overrented-Situation.

Der Sachverständige muss dann gemäß § 5 Abs 3 LBG vorgehen:

*„Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“<sup>653</sup>*

Weiters hat der Sachverständige die Pflicht, dies in seinem Gutachten zu vermerken.

Das war auch die einzige offene Frage dieser Onlineumfrage und es wurde versucht, die 139 validen Antworten in 3 Kategorien einzugrenzen:

- Übernahme des derzeitigen Mietzinses
- Abminderung auf den gesetzlich erlaubten Zinssatz
- Abbildung im Kapitalisierungszinssatz

---

<sup>653</sup> Vgl.: LBG, § 5 Abs 3.

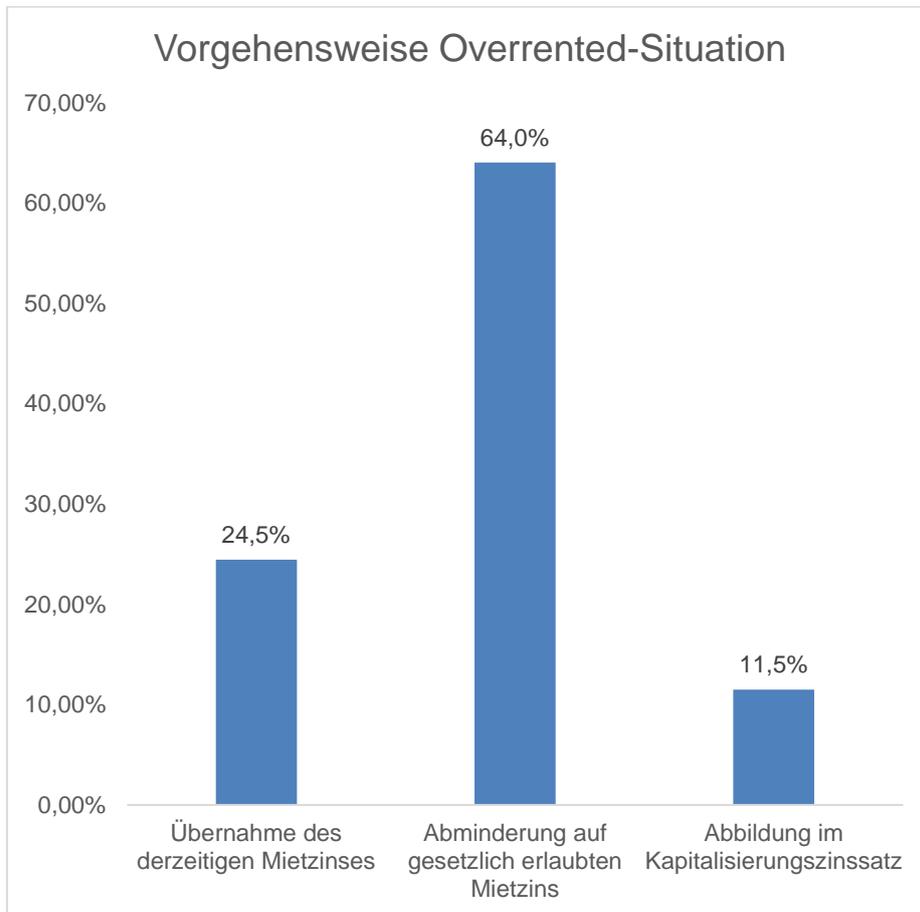


Bild 6-11: Frage 7 mit n=150

Anhand der Auswertung lässt sich erkennen, dass 24,5 % der Befragten den erhöhten Mietzins in ihrer Bewertung übernehmen würden. Wie schon erklärt, entspricht diese Vorgehensweise aber nicht dem Gesetz der Liegenschaftsbewertung. Wie diese Auswertung ergibt, scheint diese Methodik aber noch immer Anwendung zu finden.

Eine Passage aus dem Buch „Immobilienbewertung Österreich“ lässt womöglich folgenden Hauptgrund erahnen:

*„Insgesamt besteht in der Praxis eine oftmals zu große Affinität, die gegenwärtig erzielten Erträge (mehr oder weniger ungeprüft) zu übernehmen. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Mietverhältnisse in der Mehrzahl der Fälle dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen. Die MRG-Regelungen sind insgesamt komplex.“<sup>654</sup>*

64 % gaben an, sie würden den Mietzins auf den gesetzlich erlaubten reduzieren, und diesen beim Gutachten in Ansatz bringen.

Auch ein durchgeführtes Expertengespräch vom 8.5.2018 mit Ing. Mag. Georg Hillinger lässt darauf schließen, dass die Mehrheit der Sachverständigen diese Methodik verwendet:

<sup>654</sup> Vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 342–343.

*„Und wenn man dann nun feststellt, dass es über dem gesetzlichen Mietzins ist, also eine Overrented Situation, dann streicht man das und setzt es nicht an, weil es nicht gesetzlich abgesichert ist. Das ist auch die Realität. Das muss man dann im Gutachten auch anmerken. Es ist eine Überbezahlung festzustellen, jedoch ist es auch marktüblich, dass das gemacht wird.“<sup>655</sup>*

Wiederum 11,5 % der Experten gaben an, sie würden die erhöhten Mieten im Kapitalisierungszinssatz abbilden, das bedeutet, dass sie durch die Wahl des Zinssatzes die Overrented-Situation glätten würden.

Auch dazu fügte Ing. Mag. Georg Hillinger folgenden Kommentar hinzu:

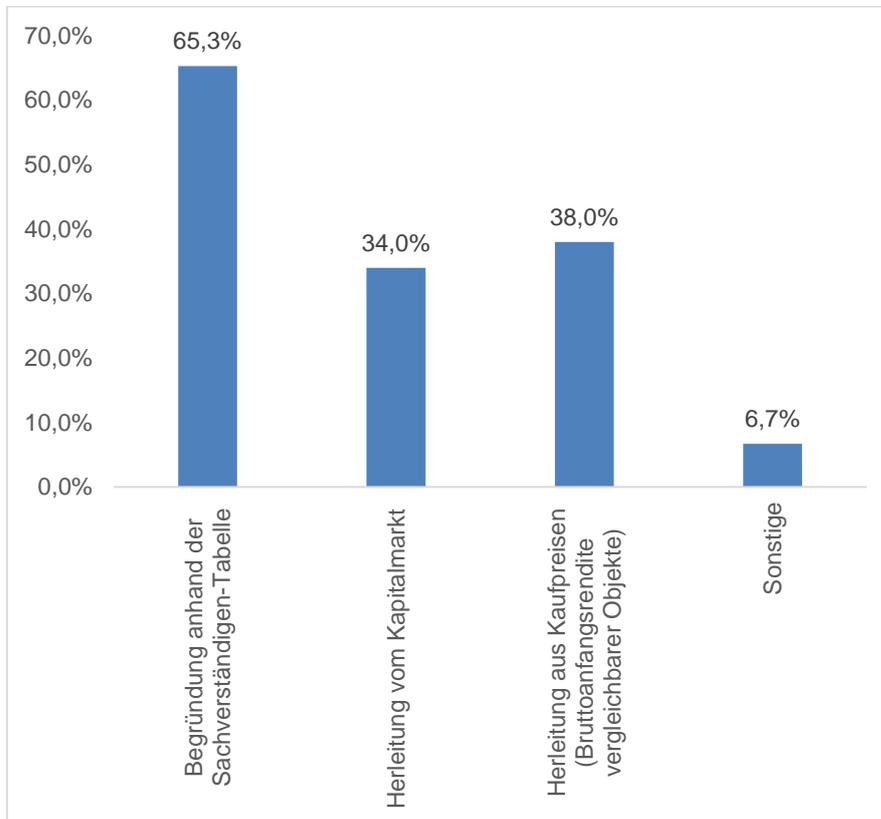
*„Man könnte dann eventuell das Risiko beim Liegenschaftszinssatz höher einstufen. Der Zinssatz ist auch eigentlich der einzige Wert im Ertragswertverfahren, um eine Marktanpassung durchzuführen.“<sup>656</sup>*

---

<sup>655</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

<sup>656</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

**Frage 8: Auf welche Methode greifen Sie bei der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes bei Gründerzeithäusern zurück?**



**Bild 6-12: Frage 8 mit n=150 und 216 Nennungen**

Der maßgebendste Einflussfaktor für die Bewertung von Gründerzeithäusern ist der Kapitalisierungszinssatz. Dieser Zinssatz dient einerseits als Grundlage für die Bodenwertverzinsung und andererseits für den Vervielfältiger. Der Vervielfältiger bestimmt in weiterer Folge den Ertragswert der Liegenschaft.

Schon bei geringen Unterschieden des Kapitalisierungszinssatzes kommt es zu massiven Auswirkungen auf den Ertragswert. Daher muss dieser Zinssatz vom Sachverständigen mit großer Sorgfalt ermittelt werden.

Dahingehend gibt es wiederum verschiedene Möglichkeiten, um diesen Kapitalisierungszinssatz zu ermitteln. Dabei haben sich besonders drei Methoden herauskristallisiert:

- Begründung anhand der Sachverständigentabelle
- Herleitung vom Kapitalmarkt
- Herleitung aus Kaufpreisen (Bruttoanfangsrendite vergleichbarer Objekte)

65,3 % der Experten verwenden die Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes aus der Sachverständigentabelle. Anhand dieser Tabelle kann man mithilfe der Lage des Objektes den Zinssatz einschränken. Je nach Lage des Gebäudes befindet sich der Zinssatz in einer Bandbreite. Im nächsten Schritt muss der Sachverständige in der Bandbreite entscheiden, welchen Zinssatz er aufgrund des Gebäudes wählt. (Siehe dazu Tabelle 41)

38 % der Experten sind der Meinung, dass auch die Bruttoanfangsrendite eine Möglichkeit ist, den Zinssatz herzuleiten. Mithilfe der Bruttoanfangsrendite kann man retrograd berechnen, welchen Kapitalisierungszinssatz man wählt.

Die Bruttoanfangsrendite wird dabei nachfolgend dargestellt:

$$BAR = \frac{JRE}{KP} * 100 \quad [14]$$

Dabei spiegelt die Bruttoanfangsrendite *BAR* das Verhältnis zwischen dem Jahresrohertrag *JRE* und dem Kaufpreis *KP* multipliziert mit 100 in % wider.

Wichtig hierbei aber ist, dass die Bruttoanfangsrendite nicht den Liegenschaftszinssatz widerspiegelt. Dafür müssten noch vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. (Siehe dazu Gleichung [9])

Weiters sehen 34 % der Befragten die Möglichkeit darin, den Zinssatz sich über den Kapitalmarkt herzuleiten. (Siehe dazu Kapitel 3.3.8.1 Kapitalisierungszinssatz)

6,7 % gaben andere Methoden an.

**Fallbeispiel Kapitalisierungszinssatz:**

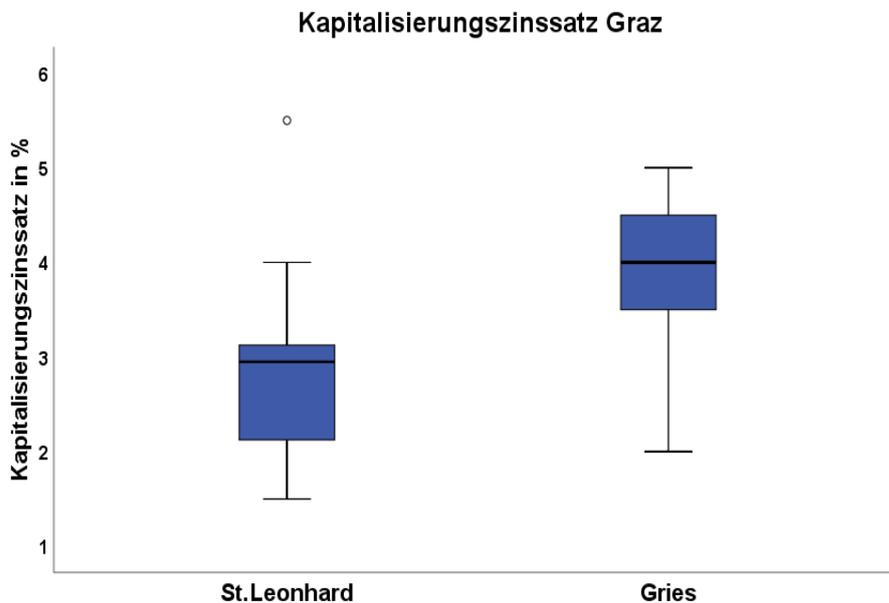
Im Folgenden wurde den Experten im Fragebogen ein Fallbeispiel zur Wahl des Kapitalisierungszinssatzes eines Gründerzeithauses in Graz bzw. in Wien in zwei unterschiedlichen Bezirken vorgestellt.

In Graz handelte es sich um die Bezirke St. Leonhard und Gries, in Wien um die Bezirke Neubau und Favoriten.

Es wurde ein klassisches Zinshaus gewählt (genaue Beschreibung siehe Fragebogen im Anhang A.0.2 Expertenbefragung) und nur der Kapitalisierungszinssatz in % abgefragt.

Die Experten wurden darauf hingewiesen, diese Frage nur dann auszufüllen, wenn sie sich in der betreffenden Stadt ortskundig sind.

**Frage 10: Welchen Kapitalisierungszinssatz würden Sie im Beispiel 1 (Graz) für die beiden Bezirke ansetzen?**



**Bild 6-13: Frage 10 mit n=28**

Insgesamt gab es 28 gültige Angaben zu den Kapitalisierungszinssätzen in Graz. Diese wurden mittels eines Boxplots ausgewertet.

Prinzipiell lässt sich sagen, dass ein niedrigerer Kapitalisierungszinssatz ein geringeres Risiko für Investoren darstellt und diese deshalb zumeist in günstig gelegenen bzw. repräsentativen Bezirken vorkommen. Dies spiegelt auch gut das Ergebnis für die Bezirke St. Leonhard und Gries wider. In St. Leonhard liegt der Median bei rund 3 % und die mittleren 50 % der Befragten gaben Werte zwischen 2,2 und 3,2 % an.

Im Bezirk Gries liegt der Median bei 4 % und die mittleren 50 % der Werte liegen zwischen 3,5 und 4,5 %.

Folgende Erhebungen werden mithilfe der Sachverständigentabelle verglichen und plausibilisiert. (Siehe dazu Kapitel 7.2 Praxisbeispiel zu Frage 10)

**Frage 12: Welchen Kapitalisierungszinssatz würden Sie im Beispiel 1 (Wien) für die beiden Bezirke ansetzen?**

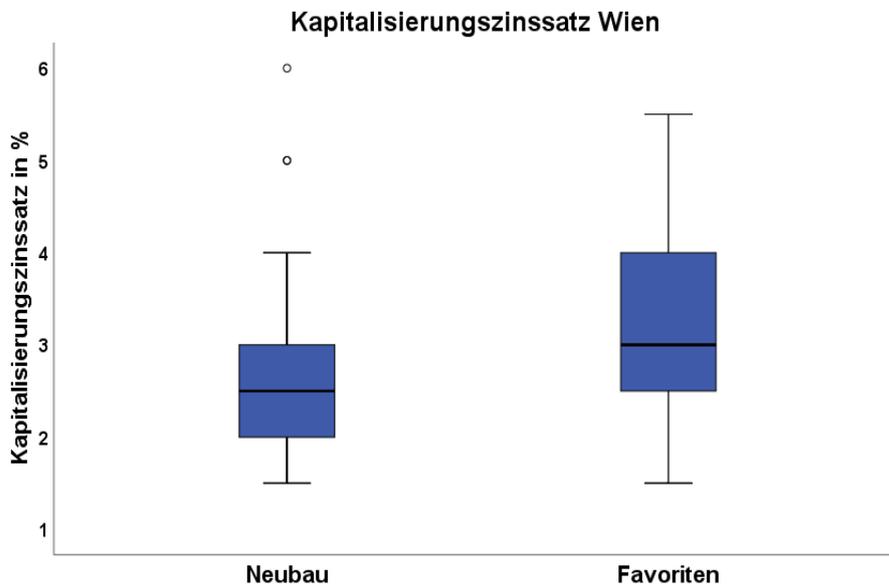


Bild 6-14: Frage 12 mit n=71

In Wien konnten insgesamt 71 Experten eine Angabe zu den Zinssätzen machen, was natürlich ein wesentlich repräsentativeres Ergebnis als für Graz widerspiegelt.

Es stellt sich wiederum das Bild ein, dass im „besseren“ Bezirk Neubau ein niedrigerer Kapitalisierungszinssatz als im Bezirk Favoriten angesetzt wird, auch wenn das Ergebnis nicht so deutlich ist, wie noch in Graz.

Im Bezirk Neubau liegt der Median bei 2,5 % und die Box erstreckt sich von 2 - 3%.

Im Bezirk Favoriten liegt der Median bei 3 % und die mittleren 50 % der Werte zwischen 2,5 und 4 %.

Diese Liegenschaftszinssätze werden wiederum anhand der Sachverständigentabelle überprüft. (Siehe dazu 7.3 Praxisbeispiel zu Frage 12)

### Frage 13: Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Faktoren bei der Begründung des Kapitalisierungszinssatzes?

Es wurden den Experten 5 Unterpunkte vorgegeben, welche sie mit Punkten bewerten konnten. Insgesamt standen 100 Punkte zur Verfügung, die die Experten an folgende Faktoren vergeben konnten:

- Lage
- Bruttoanfangsrendite
- Zukünftiges Mietwachstum
- Vergleichbare Transaktionen
- Zinslage des Kapitalmarkts

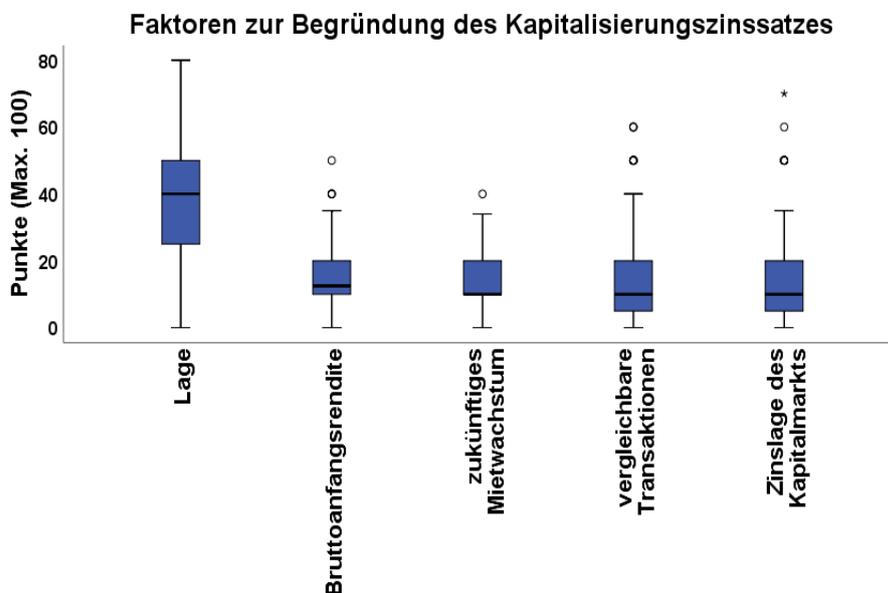


Bild 6-15: Frage 13 mit n=150

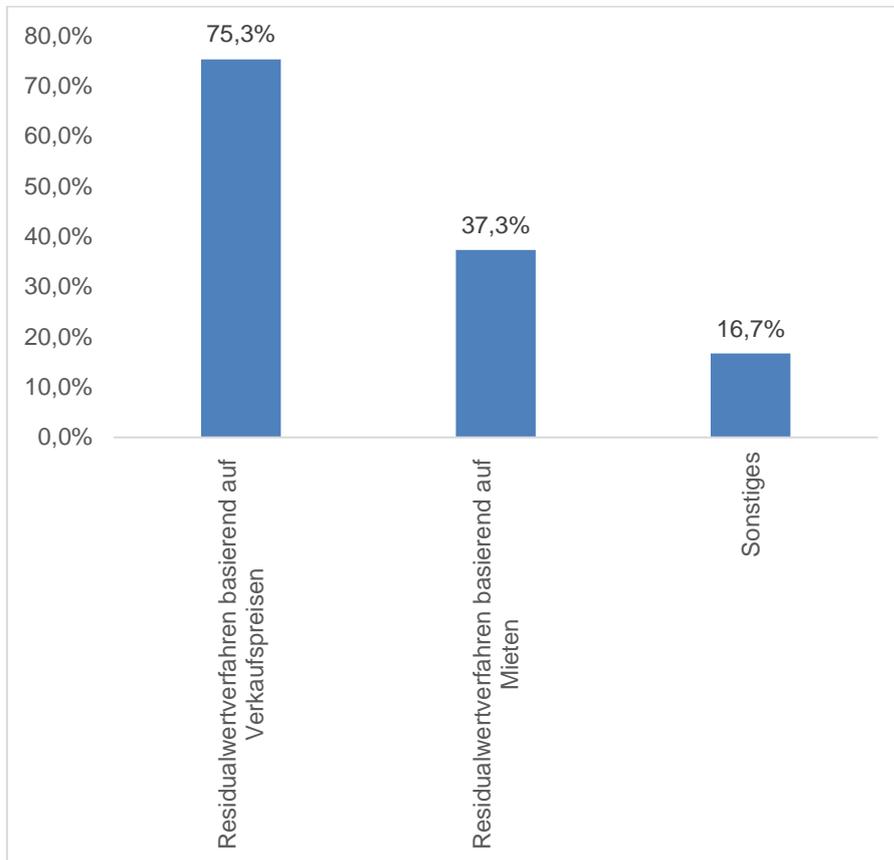
In Abbildung 6-15 sind alle Faktoren nebeneinander als Boxplots dargestellt. Es wird ersichtlich, dass die Lage den bedeutendsten Einfluss auf den Zinssatz laut den Experten hat. Das arithmetische Mittel liegt hier bei 40 Punkten.

Alle anderen Faktoren weisen relativ ähnliche Verteilungen und auch nahezu idente Mittelwerte auf. Die vergleichbaren Transaktionen sind mit durchschnittlich 18 Punkten auf dem zweiten Platz dieser Auswertung. Auf den weiteren Plätzen dahinter folgen die Bruttoanfangsrendite mit einer mittleren Punktezahl von 15, die Zinslage des Kapitalmarkts mit durchschnittlich 14 Punkten und das zukünftige Mietwachstum mit rund 13 Punkten im Schnitt.

### Schlussfolgerung

Es lässt sich somit festhalten, dass für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes die Lage der Liegenschaft den ausschlaggebenden Parameter darstellt. Auch in der Praxis zeigt sich, dass Sachverständige die Lage als wertbestimmende Größe ansehen. Die Sachverständigentabelle zielt dabei primär auf die Lage der Liegenschaft ab. In dieser Bandbreite wird sich der Sachverständige je nach Lage zumeist einordnen. Erst im nächsten Schritt wird ein Vergleich mit anderen vergleichbaren Liegenschaften gezogen. Anhand des Vergleichs wird sich der Sachverständige dann eher der unteren bzw. oberen Bandbreite annähern.

**Frage 14: Auf welche Weise ermitteln Sie den Bodenwert von bebauten innerstädtischen Gründerzeithäusern?**



**Bild 6-16: Frage 14 mit n=150 und 194 Nennungen**

Gründerzeithäuser befinden sich zumeist in Innenstadtlage. Das Problem zur Ermittlung des Bodenwertes besteht darin, dass es fast keine innerstädtischen unbebauten Grundstücke gibt und darum das Vergleichswertverfahren nicht zielführend ist.

Daher wird zumeist das Residualwertverfahren angewendet. Mithilfe dieses Verfahrens kann man sich den Bodenwert herausrechnen. Dabei unterscheidet man zwei Methoden:

- Basierend auf Verkaufspreisen
- Basierend auf Mieten

Bei den 150 Datensätzen kam es wiederum zu 194 Mehrfachnennungen.

75,3 % der Experten wenden das Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen an. (Siehe dazu Kapitel 7.4.1 Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen)

Weitere 37,3 % der Experten wenden auch die zweite Möglichkeit des Residualwertverfahrens an, nämlich basierend auf Mieten. (Siehe dazu Kapitel 7.4.2 Residualwertverfahren basierend auf Mieten)

Lediglich 16,7 % sind der Meinung, dass auch andere Möglichkeiten zielführend sind. Hier sind vor allem Vergleichspreise als mögliche Antwort öfters genannt worden.

### Frage 15: Bringen Sie nicht umlagefähige Verwaltungskosten (z.B. Steuerberater) in Abzug?

Diese Frage befasst sich mit den Verwaltungskosten eines Gebäudes. Verwaltungskosten sind Bestandteil der Bewirtschaftungskosten, die von den Roherträgen in Abzug gebracht werden.

Dabei können Hausverwaltungskosten fast ausschließlich auf die Mieter abgewälzt werden, während Verwaltungskosten, wie z.B. Kosten des Steuerberaters, Kosten der Buchhaltung, Notariatskosten etc. aufseiten des Vermieters verweilen und auch von diesem getragen werden müssen.

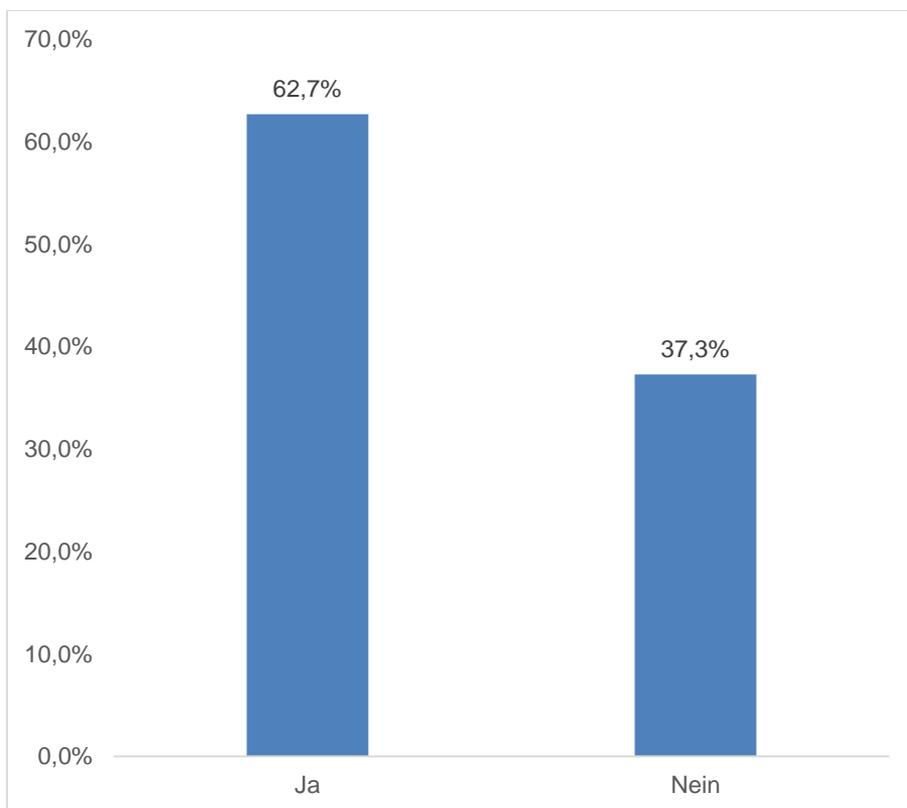


Bild 6-17: Frage 15 mit n=150 Antworten

Bei der Befragung sind rund 62,7 % der Meinung, dass Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden sollen, da sie keinen unerheblichen Anteil an den Bewirtschaftungskosten ausmachen.

37,3 % der Experten sind anderer Meinung und bringen diese daher nicht in Abzug.

Um einen Bezug zu der Praxis herzustellen, wird in Kapitel 7.5 eine statische Erhebung der Verwaltungskosten von Gründerzeithäusern aufbereitet.

**Frage 16: In welcher Bandbreite sollte sich das Mietausfallwagnis in unterschiedlichen Lagen bei Gründerzeithäusern bewegen?**

Bei dieser Frage sollten die Experten eine untere und eine obere Grenze für Wohnobjekte in

- Sehr guter Lage
- Guter Lage und
- Mäßiger Lage

in % vom Jahresrohertrag definieren.

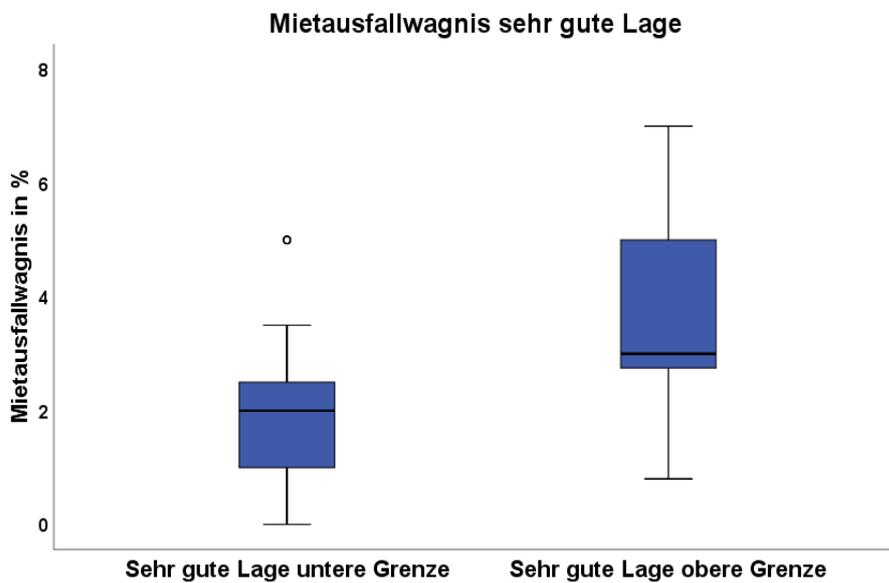


Bild 6-18: Frage 16 (sehr gute Lage) mit n=129

Der Median bei sehr guter Lage bewegt sich zwischen 2 % an der unteren Grenze und 3 % an der oberen Grenze.

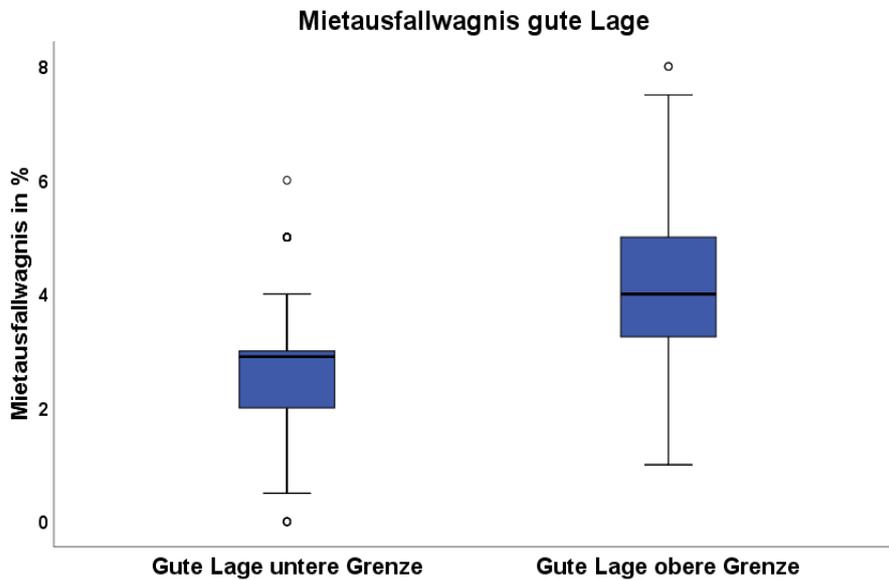


Bild 6-19: Frage 16 (gute Lage) mit n=129

Bei Wohnobjekten in guter Lage befindet sich der Median an der unteren Grenze bei 3 % und bei der oberen Grenze bei 4 %.

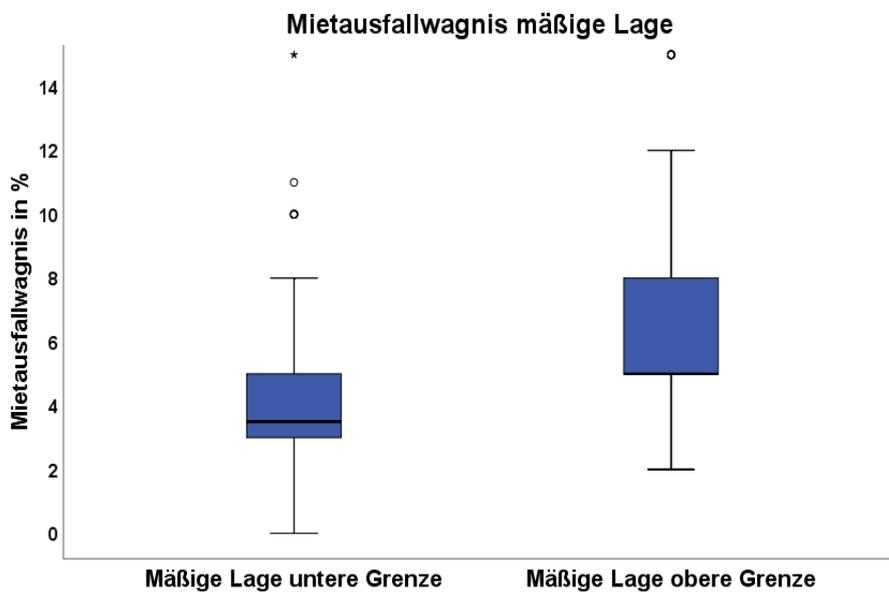


Bild 6-20: Frage 16 (mäßige Lage) mit n=129

In mäßiger Lage bewegt sich der Median des Mietausfallwagnisses an der unteren Grenze bei 3,75 % und an der oberen Grenze bei 5,5 %.

Zusammengefasst ergibt sich für die 3 unterschiedlichen Lagen folgende Mediane von unterer und oberer Grenze:

- Sehr gute Lage: 2 – 3 %

- Gute Lage: 3 – 4 %
- Mäßige Lage: 3,75 - 5,5 %.

Auch diese Auswertung der insgesamt 129 Antworten der Experten ist plausibel, da das Mietausfallwagnis bei Objekten in sehr guter Lage natürlich als viel geringer anzusehen ist, als es das in mäßiger Lage beispielsweise ist.

Um diese Auswertung zu plausibilisieren, wird diese Erhebung anhand von Literaturwerten gegenübergestellt und miteinander verglichen. (Siehe dazu Frage 7.6 Praxisbeispiel zu Frage 16)

**Frage 17: Auf welche Herleitung greifen Sie bei den Instandhaltungskosten von Gründerzeithäusern zurück?**

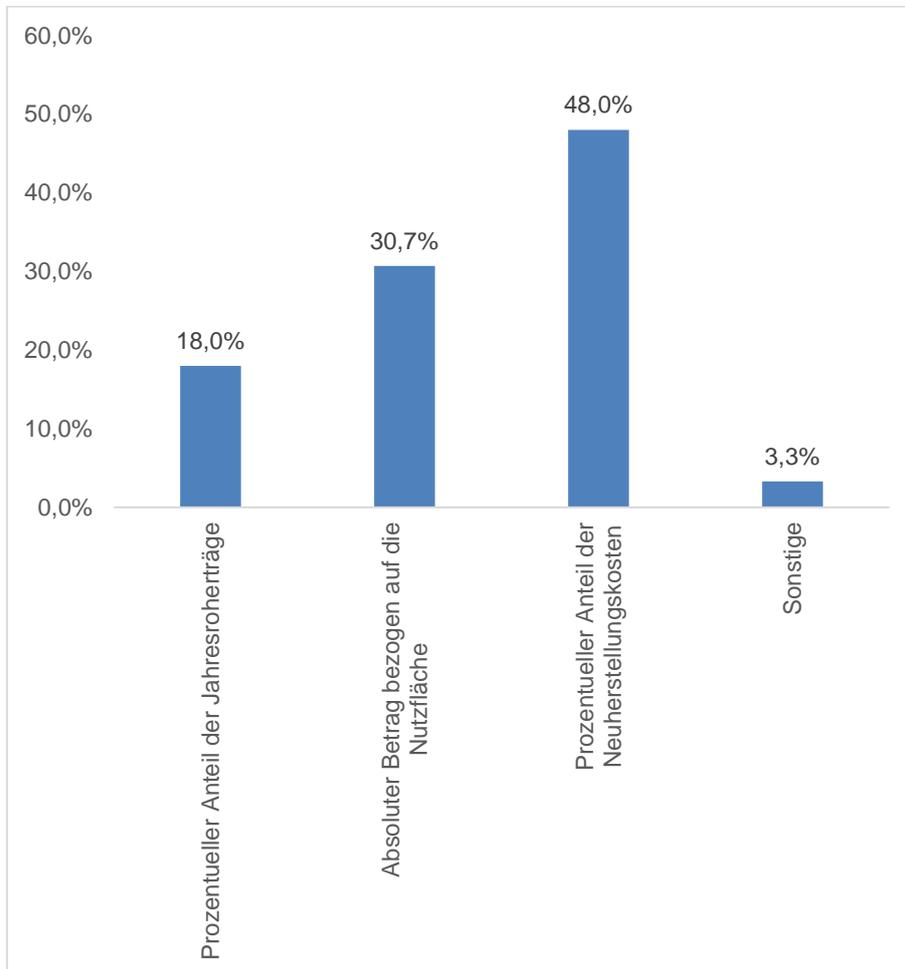


Bild 6-21: Frage 17 mit n=150 Antworten

### Instandhaltungskosten

Besonders bei Gründerzeithäusern ist in Hinblick auf die Instandhaltungskosten Vorsicht geboten, da diese Gebäude dem MRG unterliegen. Dabei regelt § 3 MRG die Instandhaltungspflichten des Vermieters.

Gemäß § 3 Abs 2 MRG werden die Erhaltungspflichten des Vermieters definiert:<sup>657</sup>

- Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (Stiegenhaus, Fassade, Aufzug, Gang, Gemeinschaftsgarten)
- Erhaltung der Mietgegenstände (nur: Behebung von ernsten Schäden, Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung, die vom

<sup>657</sup> Vgl.: MRG. § 3 Abs 2.

Mietgegenstand ausgeht, Übergabe eines zu vermietenden Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand)

- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen durchgeführt werden (zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge, Waschküchen)
- Neueinführungen oder Umgestaltungen kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (Anschluss an die Wasserleitung, Kanalisierung, Installation von Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung, Geräte zur Feststellung des Energieverbrauches)
- Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung bei verbrauchsabhängigen Aufwendungen

Die Kosten der Erhaltungsarbeiten müssen entweder aus der Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre gedeckt werden oder diese werden von der Mehrheit der Mieter getragen.<sup>658</sup>

Reichen diese jedoch nicht aus, um alle Erhaltungspflichten zu finanzieren, so gibt es gemäß § 3 Abs 3 Z 2 MRG privilegierte Arbeiten, die zuerst ausgeführt werden müssen:<sup>659</sup>

- Arbeiten kraft öffentlichen-rechtlichen Auftrages
- Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden
- Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen

Daher ist der Vermieter laut MRG verpflichtet, Erhaltungsarbeiten durchzuführen.<sup>660</sup>

Der Begriff der Instandhaltungskosten umfasst nicht nur die Instandhaltungskosten, sondern den Aufwand für die Erhaltung. Unter der Erhaltung versteht man einerseits die Instandhaltungskosten, andererseits aber auch die Instandsetzungskosten. Weiters werden unter den Instandhaltungskosten auch jene Maßnahmen verstanden, die zur Aufrechterhaltung, Wahrung und Wiederherstellung der dauerhaften Nutzbarkeit eines Gebäudes dienen.<sup>661</sup>

Instandhaltungskosten sind auch ein Bestandteil der Bewirtschaftungskosten und dienen als Sicherstellung zum Gebrauch der

<sup>658</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 770.

<sup>659</sup> Vgl.: MRG.§ 3 Abs 3 Z 2.

<sup>660</sup> Vgl.: MRG.§ 6 MRG.

<sup>661</sup> ROTH, M. M.: Bewirtschaftungskosten versus Ertrag. In: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 2014/54.S. 3.

Immobilie. Dabei gibt es wiederum verschiedene Herangehensweisen, um Instandhaltungskosten zu ermitteln.

Die drei wesentlichsten Methoden für die Ermittlung der Instandhaltungskosten sind:

- Prozentueller Anteil der Jahresroherträge
- Absoluter Betrag bezogen auf die Nutzfläche
- Prozentueller Anteil der Neuherstellungskosten

### **Auswertung**

Bei der Befragung greifen 48 % zur Herleitung der Instandhaltungskosten auf einen prozentuellen Anteil der Neuherstellungskosten zurück.

30,7 % der Experten gaben an, dass sie die Kosten über den absoluten Betrag bezogen auf die Nutzfläche berechnen.

Weiters nehmen 18 % der Befragten für die Instandhaltungskosten einen prozentuellen Anteil der Jahresroherträge an.

Lediglich 3,3 % greifen auf andere als die zuvor genannten Methoden zurück.

**Frage 18: Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den prozentuellen Anteil der Jahresroherträge zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?**

Je nachdem, welche Antwortmöglichkeit bei der Herleitung der Instandhaltungskosten gewählt wurde, wurde man auf die Zusatzfrage der Bandbreiten je nach Erhaltungszustand verwiesen.

Bei den Erhaltungszuständen wurden, wie in der Literatur, fünf Arten unterschieden:

- Sehr guter Erhaltungszustand
- Guter Erhaltungszustand
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand

Dabei sind die Erhaltungszustände folgend definiert:

Zustandsskala	Charakteristik
Sehr gut	Keine erkennbare Abnutzung des Objektes; es wurde durch eine Renovierung in einen neuwertigen Zustand versetzt
Gut	Wenig abgenutztes Objekt; kaum abgewohnt; Teilerneuerungen sind laufend erfolgt; Renovierungen sind nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzungsqualität erforderlich
Durchschnittlich abgenutzt	Das Objekt wurde dem Verwendungszweck entsprechend viele Jahre hindurch genutzt; durchschnittlich normale Abnutzung; keine schweren baulichen Mängel oder Schäden; Objekt ist renovierungsbedürftig
Stark renovierungsbedürftig	Stark abgenutztes Objekt; teilweise schwere Baumängel oder -schäden; für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, die dem Gebäude entspricht, sind größere Eingriffe in Form von umfassenden Sanierungsmaßnahmen notwendig
Unbrauchbar	Objekt in derzeitigen Zustand nicht nutzbar; ein finanzieller Einsatz für eine technische und wirtschaftliche Nutzung ist entweder einem Neubau gleichzuhalten oder es fallen Kosten für einen Abbruch an

Tabelle 85: Erhaltungszustände nach ihrer Ausprägung<sup>662</sup>

<sup>662</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 770.

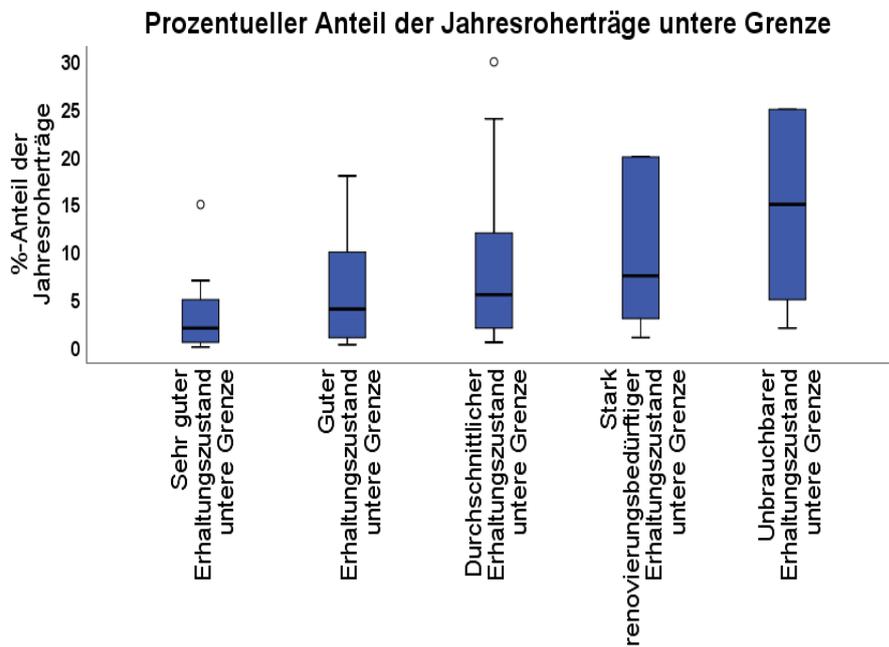


Bild 6-22: Frage 18 (untere Grenze) mit n=17

### Auswertung

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich folgende Medianwerte für die untere Grenze:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 1 %
- Guter Erhaltungszustand: 3 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 4 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 5 %
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 15 %

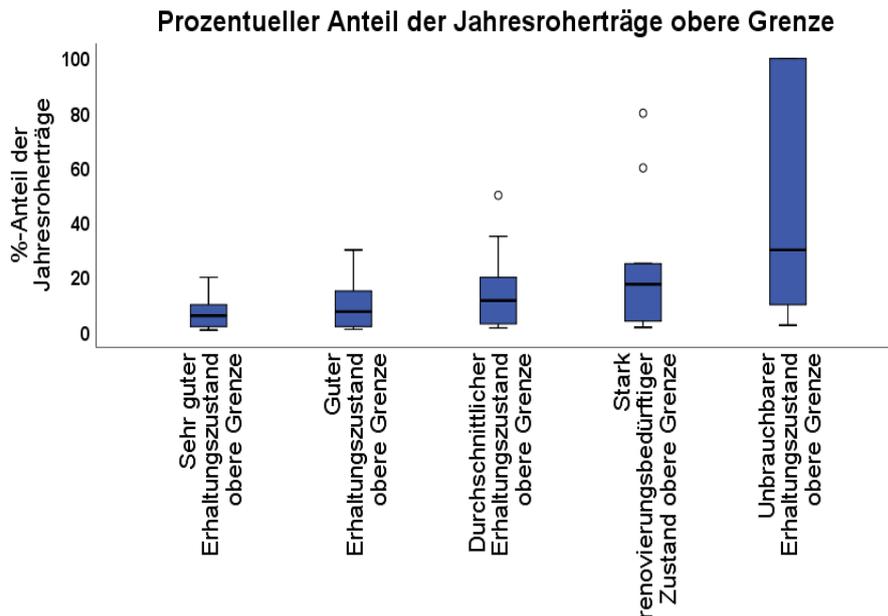


Bild 6-23: Frage 18 (obere Grenze) mit n=17

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich folgende Medianwerte für die obere Grenze:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 3 %
- Guter Erhaltungszustand: 4 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 6 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 10 %
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 30 %

### Kritische Würdigung der Herleitung über die Jahresroherträge

Gemäß der Literatur ergibt sich für die Herleitung der Instandhaltungskosten eine Bandbreite, die sich zwischen 7 und 25 % der Jahresroherträge bewegt.<sup>663</sup>

Diese Bandbreite zeigt, dass auch die Literatur dahingehend nur wenige Anhaltspunkte liefert. Die Herleitung der Instandhaltungskosten über einen prozentuellen Anteil der Jahresroherträge stellt eine große Herausforderung dar. Da die Jahresroherträge über die Mieterträge ermittelt werden, steht dies in keinem Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten des Gebäudes. Die Instandhaltungskosten beziehen sich auf die Wohneinheiten bzw. allgemeinen Teile des Hauses und können daher nicht über die Mieteinnahmen der Wohnungen bzw. anderen Nutzungstypen plausibel und nachvollziehbar begründet werden.

<sup>663</sup> Vgl. BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 353.

In einem Gründerzeithaus z.B. sind die Jahresroherträge aufgrund des MRG im Gegensatz zu einem Neubau (> Baujahr 1945 bei begründetem Wohnungseigentum bzw. > 1953 bei freifinanzierten Gebäuden laut MRG) um ein Vielfaches geringer. Aber ein Gründerzeithaus hat eine Bausubstanz von über 100 Jahren aufzuweisen. Die Instandhaltungskosten steigen aber im Laufe der Jahre an, sodass die Herleitung über den prozentuellen Anteil der Jahresroherträge nur schwer nachvollziehbar begründet werden kann.

Der Nachteil dieser Methode ist, dass die Instandhaltungskosten gleichwertiger ausgestatteter Objekte unterschiedlich hoch ausfallen. Das heißt, bei einem Gebäude, welches geringere Mieteinnahmen generiert, sind dann auch die Instandhaltungskosten geringer angesetzt als bei einem Objekt mit höheren Mieteinnahmen. Aus diesem Grund ist von dieser Vorgehensweise Abstand zu nehmen.<sup>664</sup>

Diese Maßnahme stellt daher eine Pauschaleinschätzung des Gebäudes dar, ohne einer genaueren Aufgliederung der Annahme der Instandhaltungskosten. Deshalb haben auch die Literaturwerte eine große Bandbreite aufzuweisen.

### **Kritische Würdigung der Auswertung**

Aufgrund der geringen Anzahl der Antworten lässt schon diese Auswertung darauf schließen, dass diese Methode in der Praxis nur selten angewendet wird. Anhand der Auswertung ergaben sich verschiedene Medianwerte für die unter Grenze je nach Erhaltungszustand:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 1 %
- Guter Erhaltungszustand: 3 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 4 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 5 %
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 15 %

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich folgende Medianwerte für die obere Grenze:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 3 %
- Guter Erhaltungszustand: 4 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 6 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 10 %

<sup>664</sup> LEITINGER, H. G.: Gebäudeerhaltung - Wahl des richtigen Ansatzes. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/50.S. 3.

- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 30 %

Die Auswertung zeigt, dass die unteren Grenzen von 1 % bei sehr gutem Erhaltungszustand bis zu 15 % bei unbrauchbarem Erhaltungszustand reichen, während die oberen Grenzen von 3 % bei sehr gutem Erhaltungszustand bis 30 % bei unbrauchbarem Erhaltungszustand reichen. Da diese Herleitungen aber aufgrund des prozentuellen Anteils über die Jahresroherträge ermittelt werden, kann dies nur im Einzelfall je nach Gebäude betrachtet werden. Handelt es sich um ein Gründerzeithaus, ist es nur schwer bzw. kaum plausibel zu begründen, wie die Herleitung mithilfe der Jahresroherträge ermittelt werden können. Bei diesen Objekten werden aufgrund des MRG geringere Mieteinnahmen vorhanden sein. Um diese Methode jedoch anwenden zu können, muss man sich zuerst ein „Bild“ über die verschiedenen Miettypen in einem Gründerzeithaus machen, da diese zu meist gesetzliche Höchstgrenzen unterliegen. Auch der Instandhaltungsaufwand steht in keinem Zusammenhang mit den Jahresroherträgen, da dieser lediglich vom Erhaltungszustand der Immobilie abhängt. Diese Methode sollte daher eher als Kontrollinstrument verstanden werden und bei Gründerzeithäusern eher vermieden werden.

Um dennoch einen Zusammenhang mit der Praxis darzustellen, werden diese mithilfe eines Praxisbeispiels eines Gründerzeithauses in Zusammenhang gebracht. (Siehe dazu Kapitel 7.7 Praxisbeispiel zu Frage 19)

**Frage 19: Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den absoluten Betrag bezogen auf die Nutzfläche zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?**

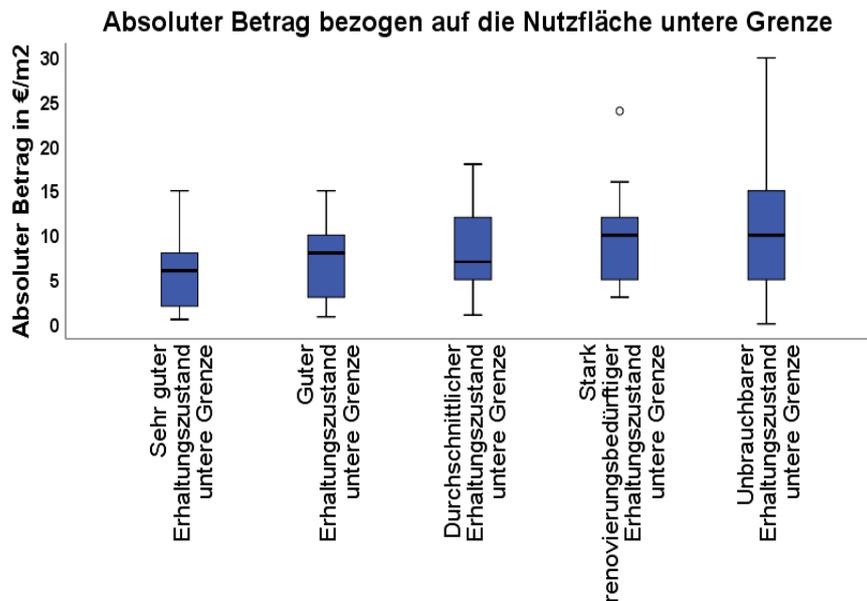


Bild 6-24: Frage 19 (untere Grenze) mit n=25

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich für die verschiedenen Erhaltungszustände folgende Medianwerte für die untere Grenze der Bandbreite:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 6 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Guter Erhaltungszustand: 8 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr

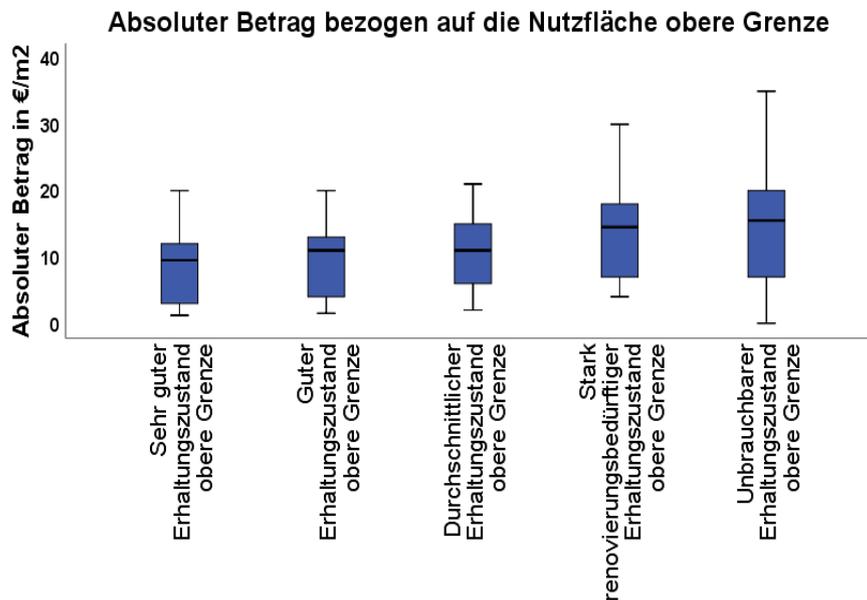


Bild 6-25: Frage 19 (obere Grenze) mit n=25

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich für die verschiedenen Erhaltungszustände folgende Medianwerte für die obere Grenze der Bandbreite:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Guter Erhaltungszustand: 12 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 14 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 15 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 15,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr

Mithilfe einer empirischen Datenerhebung wurden 48 Gründerzeithäuser analysiert und die durchschnittlichen Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelt. Diese Ergebnisse werden in Kapitel 7.6 mit der Expertenbefragung abgeglichen und somit versucht, einen Zusammenhang darzustellen.

Ein weiteres Praxisbeispiel zu dieser Frage wird in Kapitel 7.7 dargelegt.

Frage 20: Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den prozentuellen Anteil der Neuherstellungskosten zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?

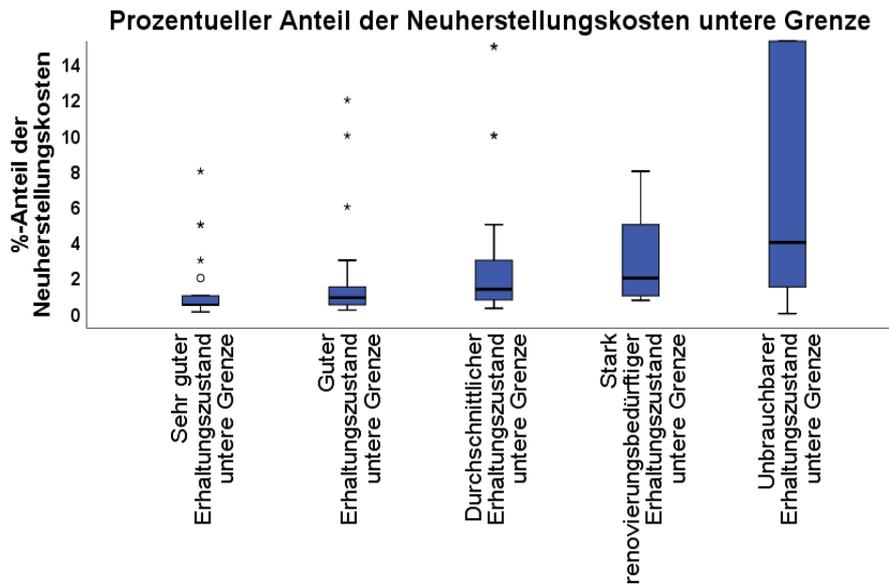


Bild 6-26: Frage 20 (untere Grenze) mit n=53

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich folgende Medianwerte für die untere Grenze:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 0,5 %
- Guter Erhaltungszustand: 0,75 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 1 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 1,5 %
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 4 %

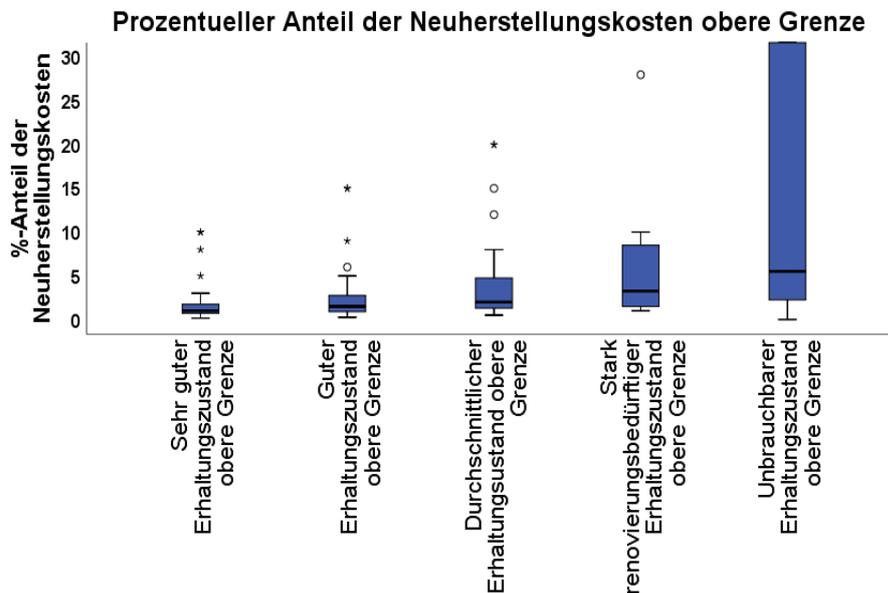


Bild 6-27: Frage 20 (obere Grenze) mit n=54

Anhand der Boxplot-Auswertung ergeben sich folgende Medianwerte für die obere Grenze:

- Sehr guter Erhaltungszustand: 1 %
- Guter Erhaltungszustand: 1,25 %
- Durchschnittlicher Erhaltungszustand: 1,5 %
- Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand: 2,5 %
- Unbrauchbarer Erhaltungszustand: 5 %

Ein Praxisbeispiel zu dieser Frage wird in Kapitel 7.7 erörtert.

### Würdigung der Literaturwerte

Eine weitere Variante ist die Herleitung der Instandhaltungskosten über den prozentuellen Anteil der Neuherstellungskosten. Diese Methode wird von den Sachverständigen in der Praxis fast ausschließlich verwendet. Dies spiegelt auch die Auswertung mit einem Anteil von 48 % wider.

Dabei gibt es unzählige Literaturhinweise, die in den meisten Bandbreiten nahezu identisch sind. Nachfolgend sind einige davon angeführt:

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	0,5-1,5 %
Geschäftshäuser	0,5-1,5 %
Bürogebäude	0,5-1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5-2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2 %

Tabelle 86: Instandhaltungssatz nach Kranewitter<sup>665</sup>

Zustandsskala	Charakteristik	Ansatz
Sehr gut	Keine erkennbare Abnutzung des Objektes; es wurde durch eine Renovierung in einen neuwertigen Zustand versetzt	0,4 – 0,6 % der gewöhnlichen Herstellungskosten
Gut	Wenig abgenutztes Objekt; kaum abgewohnt; Teilerneuerungen sind laufend erfolgt; Renovierungen sind nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzungsqualität erforderlich	0,7 – 1,0 % der gewöhnlichen Herstellungskosten
Durchschnittlich abgenutzt	Das Objekt wurde dem Verwendungszweck entsprechend viele Jahre hindurch genutzt; durchschnittlich normale Abnutzung; keine schweren baulichen Mängel oder Schäden; Objekt ist renovierungsbedürftig	1,1 – 1,5 % der gewöhnlichen Herstellungskosten
Stark renovierungsbedürftig	Stark abgenutztes Objekt; teilweise schwere Baumängel oder -schäden; für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, die dem Gebäude entspricht, sind größere Eingriffe in Form von umfassenden Sanierungsmaßnahmen notwendig	Bewertung als rückgestauter Instandhaltungsaufwand, Sockelsanierung andeuten
Unbrauchbar	Objekt in derzeitigen Zustand nicht nutzbar; ein finanzieller Einsatz für eine technische	Bewertung des Freigrundwertes abzgl. der

<sup>665</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 93.

	und wirtschaftliche Nutzung ist entweder einem Neubau gleichzuhalten oder es fallen Kosten für einen Abbruch an	Abbruch- und Ausmietungskosten (Liquidationsverfahren)
--	---	--

Tabelle 87: Instandhaltungskosten in % der gewöhnlichen Herstellungskosten nach Malloth/Stocker<sup>666</sup>

Gebäudealter	Erhaltungskosten in % der Neubaukosten (des Herstellungswertes) nach Potyka/Zabrana			
	Gesamtvariante	Reduzierte Variante	Minimalvariante	Praxisvorschlag
0 – 29 Jahre	0,6 %	0,5 %	0,5 %	<b>0,5 %</b>
30 - 59 Jahre	1,4 %	1,2 %	0,7 %	<b>0,9 %</b>
60 – 100 Jahre	1,6 %	1,3 %	0,9 %	<b>1,2 %</b>

Tabelle 88: Erhaltungskosten in % der Neubaukosten nach Potyka/Zabrana<sup>667</sup>

<sup>666</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 770.

<sup>667</sup> Vgl. POTYKA, H.; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus.S. 155.

<b>Gebäudealter</b>	<b>Erhaltungskosten in % der Neubaukosten (des Herstellungswertes) nach Bauschadensbericht WKO und IBF</b>
0 – 20 Jahre	0,20 %
20 – 40 Jahre	0,60 %
40 – 60 Jahre	0,70 %
60 – 80 Jahre	1,60 %

**Tabelle 89: Erhaltungskosten in % der Neubaukosten nach Bauschadensbericht WKO und IBF<sup>668</sup>**

<b>Gebäudealter</b>	<b>Erhaltungskosten in % der Herstellkosten für Wohngebäude mit GND = 100 Jahre</b>
0	<b>0,65 %</b>
10	<b>0,70 %</b>
20	<b>0,80 %</b>
30	<b>1,00 %</b>
40	<b>1,00 %</b>
50	<b>1,10 %</b>
60	<b>1,10 %</b>
70	<b>1,20 %</b>
80	<b>1,20 %</b>
90	<b>1,20 %</b>

**Tabelle 90: Erhaltungskosten in % der Herstellkosten für Wohngebäude mit GND = 100 Jahre<sup>669</sup>**

Besonders die Bandbreiten der Tabelle 87 sind mit der Auswertung vergleichbar, da diese auch als Ausgangsbasis der Fragestellung dienen. Mithilfe der Auswertung erkennt man, dass der Median der unteren Grenze für einen sehr guten Erhaltungszustand eines Gründerzeithauses genau dem Mittelwert der Tabelle 104 entspricht. Vergleicht man auch die anderen Literaturwerte miteinander, so stellt man fest, dass die Literaturangaben mit der Auswertung übereinstimmen.

<sup>668</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 617.

<sup>669</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 619.

Auch bei einem guten Erhaltungszustand des Gebäudes bewegt sich der Median mit 0,75 % bei der unteren Grenze bis 1,25 % an der oberen Grenze nahezu in der Bandbreite der Tabelle 87. Daher ist wiederum festzustellen, dass anhand der Auswertung, die Literaturangaben im Wesentlichen übereinstimmen.

Der Median der unteren Grenze bei einem durchschnittlichen Erhaltungszustand eines Gründerzeithauses bewegt sich geringfügig unterhalb der unteren Bandbreite der Tabelle 87. Da dieser Unterschied aber marginal ist, stimmt auch in diesem Fall die Theorie mit der Praxis überein. Hingegen entspricht der obere Grenzwert genau dem Grenzwert der Tabelle 87.

Handelt es sich hingegen um einen stark renovierungsbedürftigen Erhaltungszustand, so erkennt man wesentliche Unterschiede. Laut der Tabelle 87 sollte dies bei den Instandhaltungskosten extra berücksichtigt werden. Üblicherweise werden Gründerzeithäuser mit dem Ertragswertverfahren berechnet. Handelt es sich um Instandhaltungskosten, die den Gebrauch einer Immobilie über die Nutzungsdauer gewährleisten sollen, werden diese im Schritt Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag in Abzug gebracht. Bei diesem Erhaltungszustand hingegen wurden die Instandhaltungsmaßnahmen über die Nutzungsdauer des Gebäudes vernachlässigt bzw. nicht ausgeführt. Um das Gebäude wieder sinnvoll wirtschaftlich nutzen zu können, sind daher größere bzw. umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig. Dieser rückgestaute Instandhaltungsaufwand, der über die Nutzungsdauer nicht getätigt wurde, ist dann bei der Marktanpassung unter sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zu berücksichtigen. Daher ist eine Bandbreite von 1,5 % - 2,5 % laut der Auswertung kritisch zu hinterfragen. Dieser muss im Einzelfall je nach Bausubstanz hinterfragt werden.

Auch bei einem unbrauchbaren Erhaltungszustand gibt es zwischen der Literatur und der Auswertung Differenzen. Laut der Auswertung bewegt sich der Median bei einem unbrauchbaren Erhaltungszustand zwischen 4 und 5 %. Die Literatur sieht in diesem Fall ein Liquidationsverfahren vor. Das heißt, dass lediglich der Bodenwert abzüglich der Abbruch- und Ausmietungskosten verbleibt. Bei einem Prozentsatz von 4 % bis 5 % ist wiederum eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Die Auswertung bei dieser Frage zeigt, dass die Literatur nahezu ident ist bei jenen Gründerzeithäusern, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen. Werden hingegen Gründerzeithäuser mit einem schlechten Erhaltungszustand bewertet, so gibt es starke Differenzen zwischen der Literatur und der Praxis. Die Vermutung liegt nahe, dass vor allem bei Gebäuden mit einem schlechten Erhaltungszustand es sehr stark davon abhängt, welche Maßnahmen notwendig sind, um die Immobilie wieder wirtschaftlich nutzen zu können. Genau in diesen Fällen muss das

Gebäude einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden und kann nicht wie in einem guten Erhaltungszustand pauschal eingeschätzt werden.

### Frage 21: Wie ermitteln Sie die Restnutzungsdauer eines Gründerzeithauses?

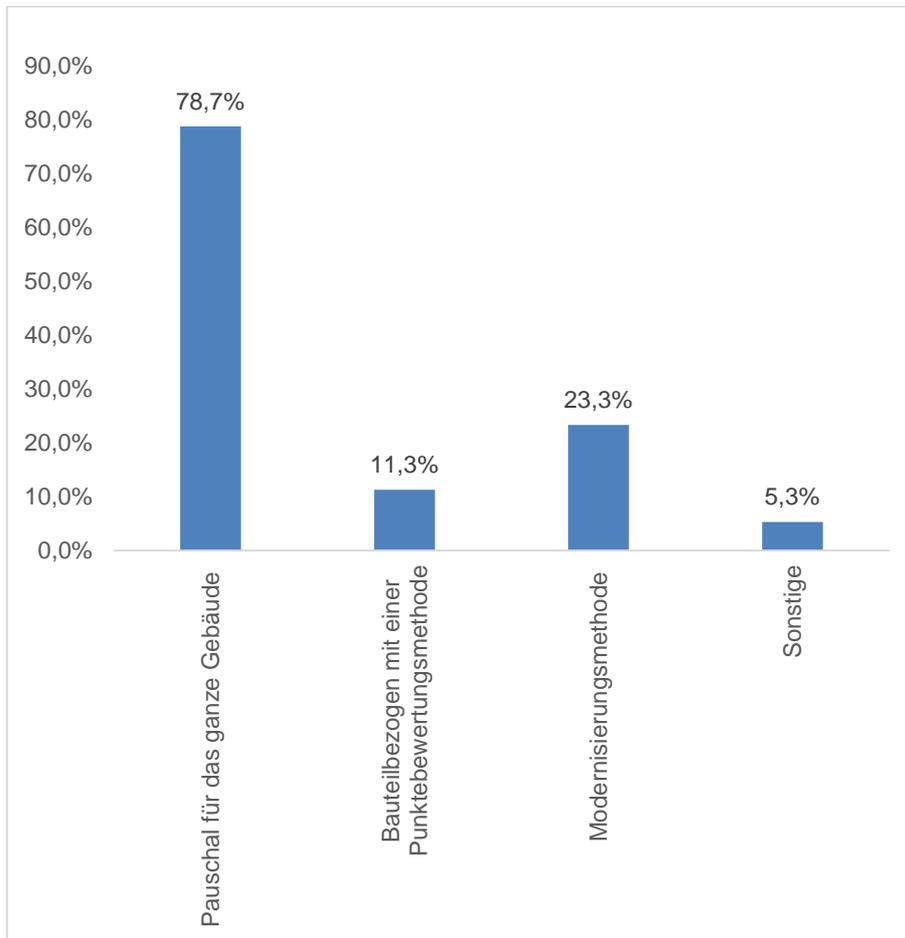


Bild 6-28: Frage 21 mit n=150 und 178 Nennungen

Die Restnutzungsdauer ist neben dem Kapitalisierungszinssatz die wertbestimmende Größe für den Vervielfältiger. Dabei versteht man unter der Restnutzungsdauer eines Gebäudes jene Zeit in Jahren, in der ein Objekt noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Literatur haben sich dafür drei Herangehensweisen herauskristallisiert:

- Pauschal für das ganze Gebäude
- Bauteilbezogen mit einer Punktebewertungsmethode
- Modernisierungsmethode

78,7 % der Experten sind der Meinung, dass die Restnutzungsdauer pauschal geschätzt werden kann. Dabei wird für diese Maßnahme das Gebäude gemäß Ortsaugenschein pauschal eingeschätzt. Dieser Ausgangswert dient in weiterer Weise als Restnutzungsdauer. Als weitere

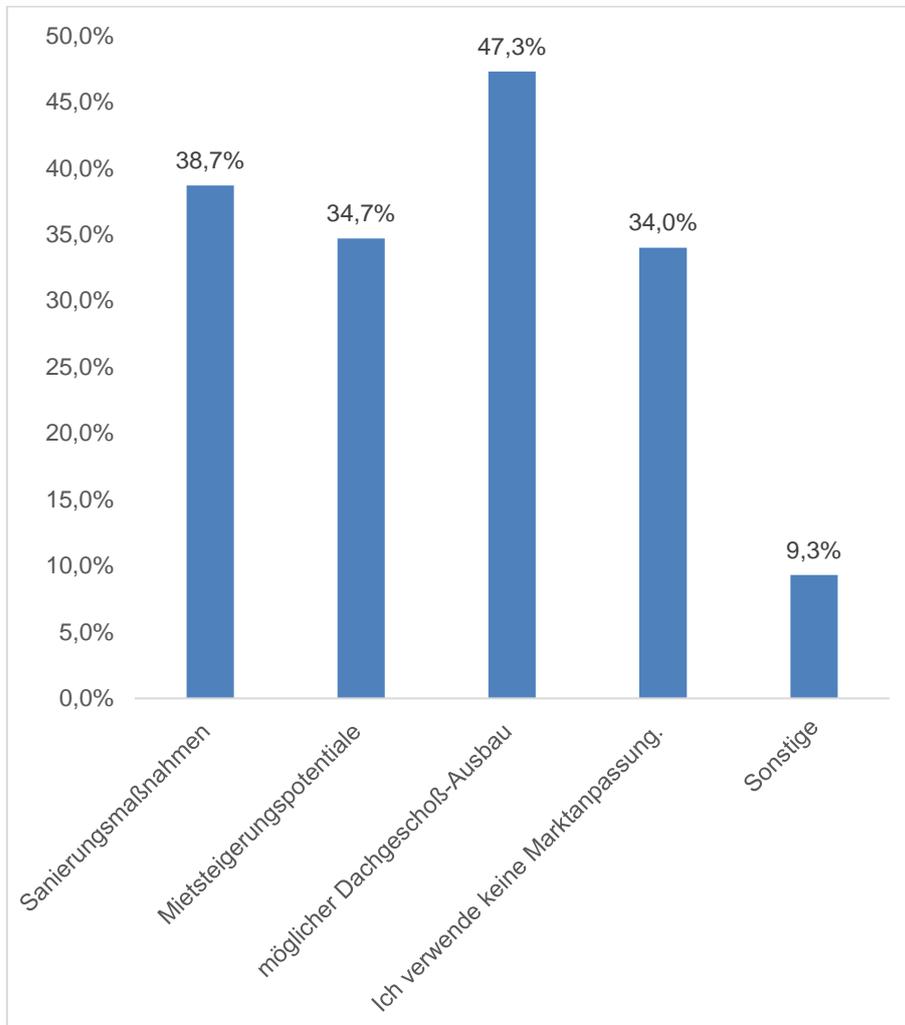
Hilfestellung kann das Nutzungsfaktor-Verfahren angewandt werden, das insbesondere bei Gründerzeithäusern zur Anwendung kommt. (Siehe dazu Kapitel 7.8 Praxisbeispiel zu Frage 18-20)

Dagegen sind auch 23,3 % der Ansicht, dass die Modernisierungsmethode eine angemessene Methode darstellt. Mit der Modernisierungsmethode werden die Allgemeinflächen sowie Wohneinheiten hinsichtlich Modernisierungen beurteilt. Dafür werden für diese Maßnahmen Punkte vergeben. Summiert man diese Punkte auf, so erhält man eine Gesamtpunktezahl. Anhand einer Tabelle, die die Nutzungsdauer eines Gebäudes beinhaltet, wird mithilfe der Gesamtpunkte die Restnutzungsdauer ermittelt. (Siehe Kapitel 3.3.8.2 Restnutzungsdauer)

Weiters verwenden 11,3 % der Befragten die bauteilbezogene Bewertung mithilfe einer Punktebewertungsmethode. Bei dieser Vorgehensweise werden Bauteile zuerst in Rohbau und Ausbau gegliedert. Mithilfe der anteiligen Baukosten je nach Höhe wird ein Punktwert vergeben. Für alle Bauteile wird die Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile mit dem Punktwert multipliziert und angesetzt. Danach werden zum Bewertungsstichtag die Bauteile analysiert und die Restnutzungsdauer der einzelnen Bauteile mithilfe des Punktwertes neu berechnet. Am Ende ergibt sich dann eine Gesamtrestnutzungsdauer des Gebäudes. (Siehe Kapitel 3.3.8.2 Restnutzungsdauer)

Weitere 5,3 % der Experten verwenden andere Methoden, um die Restnutzungsdauer zu berechnen.

**Frage 22: In welchen Fällen wenden Sie eine Marktanpassung im Ertragswertverfahren an?**



**Bild 6-29: Frage 22 mit n=150 und 246 Nennungen**

Um den Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln, wird dieser zuvor berechnete Ertragswert einer Marktanpassung unterzogen. Dabei kann eine Marktanpassung folgende Gründe haben:

- Sanierungsmaßnahmen
- Mietsteigerungspotentiale
- Möglicher Dachgeschoßausbau etc.

Da das Ertragswertverfahren schon ein sehr marktorientiertes Verfahren darstellt, in dem der Markt meist im Kapitalisierungszinssatz abgebildet wird, kann es auch vorkommen, dass eine Marktanpassung zumeist nicht von Nöten ist.

Laut der Befragung sind 47,3 % der Experten der Ansicht, dass ein möglicher Dachgeschoßausbau im letzten Schritt des Verkehrswertgutachtens, nämlich der Marktanpassung, erfolgen soll. Aufgrund eines möglichen Dachgeschoßausbaus kann seit dem Jahre 2001 für Neuvermietungen dieser Wohnungen ein freier Mietzins verlangt werden. Diese Wertschöpfung kann nun anhand der Marktanpassung vorgenommen werden.

*Der Rohdachboden hat einen Wert, er wird gehandelt. In Graz sind wir ungefähr bei 800-1200 €/m<sup>2</sup> Rohdachboden. In Wien sind wir schon bei 3000 €/m<sup>2</sup> - 4000 €/m<sup>2</sup> Rohdachboden hinauf.<sup>670</sup>*

38,7 % der Befragten sind auch der Meinung, dass Sanierungsmaßnahmen der Allgemeinflächen sowie der Wohnungen mithilfe der Marktanpassung vorgenommen werden sollen. Wird z.B. eine Wohnung durch einen Altmietter frei, so muss diese Wohnung zumeist erst saniert werden, um sie im nächsten Schritt wieder vermieten zu können. Diese Maßnahme kann sich nun in der Marktanpassung niederschlagen.

*Die Sanierungskosten bewegen sich in einer Bandbreite von 300-500 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.<sup>671</sup>*

Weiters zeigt die Umfrage, dass auch 34,7 % ein Mietsteigerungspotential in ihrem Gutachten vornehmen. Mietsteigerungspotentiale können durch die Freimachung von Wohnungen durch einen Altmietter entstehen. Da der Mietzins bei Altmietern meist nur einen Bruchteil von einem heutigen verlangten Mietzins ausmacht, kann dies in diesem Schritt angepasst werden. Das Mietsteigerungspotential hängt dabei vom Altmietterbestand ab. Zusätzlich müssen eventuelle Eintrittsberechtigte berücksichtigt werden.

Aus vorhandenen Gutachten lässt sich ein Mietsteigerungspotential von 5-15 % feststellen.

Da, wie schon erwähnt, das Ertragswertverfahren ein sehr marktorientiertes Verfahren ist, werden von 34 % der Experten zumeist keine Marktanpassungen vorgenommen, da sich diese marktrelevanten Parameter zumeist im Kapitalisierungszinssatz niederschlagen. Weiters ist anzumerken, dass auch ein Mietsteigerungspotential schon im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt werden kann, wobei dann Redundanzen zu vermeiden sind.

9,3 % der Experten verwenden auch andere Gründe für eine mögliche Marktanpassung.

<sup>670</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

<sup>671</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

## 7 Anwendungsbeispiele im Hinblick auf die Praxistauglichkeit der Expertenbefragung

In diesem Kapitel werden die zuvor gewonnenen Werte aus der Expertenbefragung mithilfe von Praxisbeispielen bzw. Anwendungsbeispielen analysiert. Dabei soll mithilfe dieser Beispiele ein Zusammenhang zwischen der Befragung und der Praxis dargestellt werden und somit die Relevanz dieser Auswertung herausgehoben werden.

### 7.1 Praxisbeispiel zu Frage 3 (Investment-Methode)

Die Investmentmethode ist ein internationales Bewertungsverfahren. Dabei werden die in Zukunft anfallenden Mieterträge in zwei Bereiche aufgespalten:<sup>672</sup>

- Term und
- Reversion

Der Bereich des Terms wird als jener Bereich bezeichnet, der bis zum Auslaufen des Mietvertrages gilt. Hingegen wird der Bereich Reversion nach dem Mietvertragsende angesetzt.<sup>673</sup>

Man spricht von zwei verschiedenen Fällen, die aufgrund der Vermietung auftreten können:<sup>674</sup>

- Underrented
- Overrented

Der wesentliche Unterschied hierbei ist, dass bei einer Underrented-Situation die Höhe der Vertragsmiete unter jener der Anschlussvermietung liegt. Bei der Overrented-Situation ist hingegen dies genau umgekehrt.<sup>675 676</sup>

<sup>672</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 620.

<sup>673</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>674</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O. S. 620–622.

<sup>675</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>676</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 354–355.

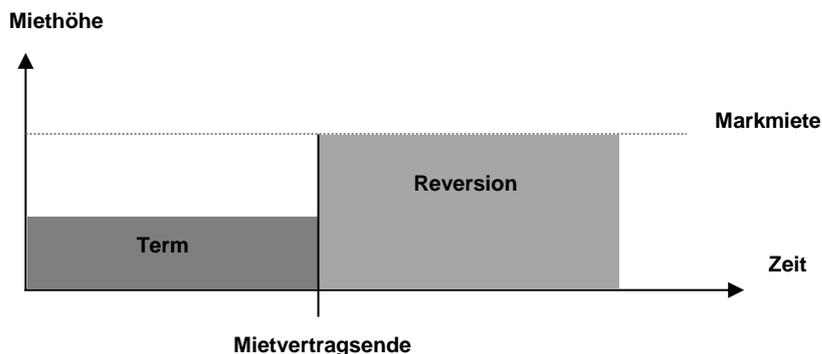


Bild 7-1: Underrented-Situation<sup>677</sup>

Für den Bereich des Terms werden die Reinerträge bis zum Ende des Mietvertrages kapitalisiert. Der Zinssatz wird niedriger sein als der für den Bereich der Reversion, da letztendlich weniger Risiko bzw. höhere Sicherheit besteht. Der worst case besteht lediglich darin, dass es zu einem vorzeitigen Auszug des Mieters kommt. Dabei kann dann der Eigentümer wieder zu einem höheren Marktniveau vermieten.<sup>678 679</sup>

Für den Bereich der Reversion wird von einem marktüblichen Mietniveau ausgegangen. Diese Vertragsmiete wird mithilfe einer ewigen Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Im Anschluss muss dieser Wert dann noch auf den Betrachtungszeitpunkt diskontiert bzw. abgezinst werden.<sup>680 681</sup>

Nachfolgend wird ein Beispiel der Term and Reversion Method erläutert, um den Sachverhalt besser verstehen zu können.

Folgende Angaben sind vorhanden:

Marktmiete Büro netto pro Monat:	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>
Marktmiete Archiv netto pro Monat:	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>
Marktmiete Parkplatz netto pro Monat:	<b>35,00 €/Stk.</b>
Zinssatz für den Term:	<b>6,0 %</b>
Zinssatz für Reversion:	<b>6,5 %</b>
Mietvertragslaufzeit:	<b>5 Jahre</b>

Tabelle 91: Beispielsangabe Term and Reversion Methode<sup>682</sup>

<sup>677</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 620.

<sup>678</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>679</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 354.

<sup>680</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 620.

<sup>681</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 354.

<sup>682</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 621.

Mithilfe dieser Angaben kann zuerst der Bereich des Terms des Bürohauses berechnet werden, der im Anschluss dargestellt ist:

Nutzungsarten	Fläche bzw. Stk.	Derzeitige Miete €/m <sup>2</sup> pro Monat	Summe €
Büro Miete	6.750 m <sup>2</sup>	9,00	60.750 €
Archiv Miete	120 m <sup>2</sup>	5,50	660 €
Parkplätze	60 Stk.	35,00	2.100 €
Bruttomonatsmiete			63.510 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>762.120 €</b>
Abzgl. Instandhaltung (exkl. Parkplätze)	6.870 m <sup>2</sup>	12	82.440 €
Abzgl. Verwaltung		Pauschal p.a.	5.000 €
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>674.680 €</b>
Kapitalisiert mit 6,00 % über 5 Jahre (Vervielfältiger)			≈ 4,2124
<b>Zwischensumme Term</b>			<b>2.841.998 €</b>

Tabelle 92: Berechnung Term<sup>683</sup>

<sup>683</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

Im nächsten Schritt wird die Berechnung des Bereichs der Reversion vorgenommen:

Nutzungsarten	Fläche bzw. Stk.	Derzeitige Miete €/m <sup>2</sup> pro Monat	Summe €
Büro Miete	6.750 m <sup>2</sup>	12,00	81.000 €
Archiv Miete	120 m <sup>2</sup>	6,50	780 €
Parkplätze	60 Stk.	55,00	3.300 €
Bruttomonatsmiete			85.080 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>1.020.960 €</b>
Abzgl. Instandhaltung (exkl. Parkplätze)	6.870 m <sup>2</sup>	12	82.440 €
Abzgl. Verwaltung		Pauschal p.a.	5.000 €
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>933.520 €</b>
Kapitalisiert als ewige Rente mit 6,50 %			≈ 15,3846
<b>Zwischensumme Term</b>			<b>14.361.846 €</b>
Abgezinst mit 6,50 % über 5 Jahre			≈ 0,7299
<b>Zwischensumme Reversion</b>			<b>10.482.436 €</b>

Tabelle 93: Berechnung Reversion<sup>684</sup>

Mit diesen Zwischenergebnissen kann nun der Ertragswert nach Abzug sonstiger Umstände bzw. der Erwerbskosten berechnet werden:

<b>Zwischensumme Term + Reversion</b>	<b>13.324.434 €</b>
Abzgl. Sonstiger wertbeeinflussender Umstände: <b>Renovierung (Reparaturrückstau)</b>	
6.870 m <sup>2</sup>   45 €/m <sup>2</sup>	309.150 €
Abgezinst mit 6,50 % über 5 Jahre	1,0000
Barwert	309.150 €
<b>Summe</b>	<b>309.150 €</b>
Ertragswert brutto (Erwerbsnebenkosten noch enthalten)	13.015.284 €
<b>Ertragswert brutto gerundet</b>	<b>≈ 13.015.000 €</b>
<b>Abzgl. Erwerbskosten</b>	

<sup>684</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 622.

Grunderwerbssteuer 3,50 %	429.750 €
Eintragungsgebühr 1,00 %	122.786 €
Notar 0,50 %	61.393 €
Makler 1,00 %	122.786 €
<b>Summe 6,00 %</b>	<b>736.714 €</b>
<b>Ertragswert netto</b>	<b>12.278.570 €</b>
<b>Ertragswert netto gerundet</b>	<b>12.279.000 €</b>

Tabelle 94: Berechnung Ertragswert zu Reversion and Term Methode<sup>685</sup>

Im Gegensatz gibt es auch noch einen anderen Fall, bei dem die Vertragsmiete über der marktüblichen Miete liegt. Dieses Objekt ist daher Overrented vermietet und muss anderen Betrachtungen bzw. Vorgehensweisen unterzogen werden.<sup>686 687</sup>

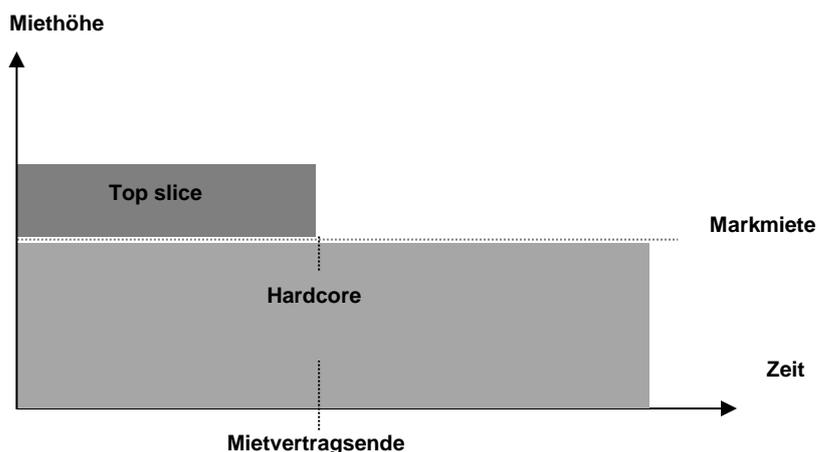


Bild 7-2: Overrented-Situation<sup>688</sup>

Bei dieser Methode wird der Reinertragsanteil des Gebäudes mithilfe einer ewigen Rente von der Mietvertragslaufzeit bis hin zur Anschlussvermietung berechnet. Dieser Bereich wird auch als Hardcore bezeichnet.<sup>689 690</sup>

<sup>685</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>686</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 623.

<sup>687</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 355.

<sup>688</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 623.

<sup>689</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<sup>690</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 355.

Der zweite Bereich dieses Verfahrens wird als Top-Slice bezeichnet. Dabei werden jene Reinertragsanteile berechnet, die über der Marktmiete liegen. Der dafür in Ansatz gebrachte Zinssatz wird mit einem Risikozuschlag erhöht, der von der Ausfallwahrscheinlichkeit des Bestandsverhältnisses abhängig ist. Wesentliche Parameter sind hierfür die Vertragslaufzeit, die Bonität des Mieters sowie die Mietvertragsqualität.<sup>691 692</sup>

Im folgenden Abschnitt wird noch ein Beispiel für eine Overrented-Situation in einem Bürohaus erläutert, um den Sachverhalt besser verstehen zu können:

Marktmiete Büro netto pro Monat:	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>
Marktmiete Archiv netto pro Monat:	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>
Marktmiete Parkplatz netto pro Monat:	<b>70,00 €/Stk.</b>
Zinssatz für die Overage:	<b>9,0 %</b>
Mietvertragslaufzeit:	<b>5 Jahre</b>

Tabelle 95: Angabe Beispiel Hardcore und Top-Slice Methode<sup>693</sup>

Diese Angaben werden zur Berechnung des Anteils des Top-Slice benötigt. Für den Bereich des Hardcores werden dieselben Parameter verwendet, wie für die Berechnung der Reversion im vorigen Beispiel.

<sup>691</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 623.

<sup>692</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 355.

<sup>693</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 623.

Nutzungsarten	Fläche bzw. Stk.	Derzeitige Miete €/m <sup>2</sup> pro Monat	Summe €
Büro Miete	6.750 m <sup>2</sup>	12,00	81.000 €
Archiv Miete	120 m <sup>2</sup>	6,50	780 €
Parkplätze	60 Stk.	55,00	3.300 €
Bruttomonatsmiete			85.080 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>1.020.960 €</b>
Abzgl. Instandhaltung (exkl. Parkplätze)	6.870 m <sup>2</sup>	12	82.440 €
Abzgl. Verwaltung		Pauschal p.a.	5.000 €
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>933.520 €</b>
Kapitalisiert als ewige Rente mit 6,50 %			≈ 15,3846
<b>Zwischensumme Hard Core</b>			<b>14.361.846 €</b>

Tabelle 96: Berechnung Hard Core<sup>694</sup>

Nutzungsarten	Fläche bzw. Stk.	Derzeitige Miete €/m <sup>2</sup> pro Monat	Summe €
Büro Miete	6.750 m <sup>2</sup>	15,00	101.250 €
Archiv Miete	120 m <sup>2</sup>	10,00	1.200 €
Parkplätze	60 Stk.	70,00	4.200 €
Bruttomonatsmiete			106.650 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>1.279.800 €</b>
Anteil Top-Slice = 1.279.800 € – 1.020.960 € =			258.840 €
Abgezinst mit 9,00 % über 5 Jahre (Vervielfältiger)			≈ 3,8897
<b>Zwischensumme Top-Slice</b>			<b>1.006.797 €</b>

Tabelle 97: Berechnung Top-Slice<sup>695</sup>

<sup>694</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 624.

<sup>695</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.

<b>Zwischensumme Hard Core + Top Slice</b>		<b>15.368.643 €</b>
Abzgl. Sonstiger wertbeeinflussender Umstände: <b>Renovierung (Reparaturrückstau)</b>		
6.870 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	309.150 €
Abgezinst mit 6,50 % über 5 Jahre		1,0000
Barwert		309.150 €
<b>Summe</b>		<b>309.150 €</b>
Ertragswert brutto (Erwerbsnebenkosten noch enthalten)		15.059.493 €
<b>Ertragswert brutto gerundet</b>		<b>≈ 15.059.000 €</b>
<b>Abzgl. Erwerbskosten</b>		
Grunderwerbssteuer 3,50 %		509.258 €
Eintragungsgebühr 1,00 %		149.104 €
Notar 0,50 %		74.923 €
Makler 1,00 %		149.104 €
<b>Summe 6,00 %</b>		<b>852.424 €</b>
<b>Ertragswert netto</b>		<b>14.207.069 €</b>
<b>Ertragswert netto gerundet</b>		<b>14.207.000 €</b>

Tabelle 98: Berechnung Ertragswert zu Hardcore und Top-Slice Methode<sup>696</sup>

<sup>696</sup> Vgl. BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. a. a. O.S. 624–625.

## 7.2 Praxisbeispiel zu Frage 10 (Plausibilisierung anhand von Vergleichsdaten aus der Literatur)

In diesem Kapitel werden die aus der Expertenbefragung gewonnenen Liegenschaftszinssätze für die Bezirke St. Leonhard bzw. Gries mit der in der Praxis verwendeten Sachverständigentabelle für Österreich verglichen bzw. plausibilisiert. Dabei soll darauf abgezielt werden, ob diese Auswertung auch in der Praxis Anwendung findet oder ob eine Diskrepanz besteht.

### 7.2.1 Plausibilisierung mithilfe der Sachverständigen Tabelle

Anhand der Sachverständigentabelle des Hauptverbandes der gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs können die Medianwerte überprüft bzw. plausibilisiert werden. Außerdem dienen sie als geeignetes Kontrollinstrument für diese Frage, da Sachverständige für Liegenschaftsbewertungen in nahezu allen Fällen auf diese Werte zurückgreifen. Da die Tabelle einen gewissen Spielraum offen lässt, muss der Sachverständige im Zuge seines Gutachtens das zu bewertende Objekt mit vergleichbaren Gebäuden in dieser Lage vergleichen. Wird das zu bewertende Objekt besser angesehen als die vergleichbaren, so wird sich der Sachverständige eher an der unteren Grenze bewegen, da ein niedriger Kapitalisierungszinssatz im Endeffekt einen höheren Ertragswert erzielt.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
<b>Wohnliegenschaft</b>	<b>1,0-3,0%</b>	<b>2,0-4,0%</b>	<b>3,0-5,0%</b>	<b>3,5-5,5%</b>
Büroliegenschaft	3,0-5,5%	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	5,5-7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%	6,5-9,5%
Industrieliiegenschaft	5,0-9,0%	5,5-9,5%	6,0-10,0%	6,5-10,5%
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5-3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0-3,0%			

Tabelle 99: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018<sup>697</sup>

Tabelle 99 zeigt die verschiedenen Zinssätze getrennt nach Liegenschaftsart sowie nach Lage. Da sich die Frage ausschließlich mit einer Wohnliegenschaft auseinandersetzt, wird folgend nur auf diese eingegangen.

<sup>697</sup> Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: *Der Sachverständige*, 2018, 83. S. 1–2.

Die verschiedenen Lagen einer Wohnliegenschaft sind dabei wie folgt definiert:<sup>698</sup>

- **Hochwertig:**

Sehr gute bzw. sehr schöne Wohnlagen in der näheren Umgebung von Großstädten mit geringen Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Wohnlagen in attraktiven, landschaftlich reizvollen Fremdenverkehrsgebieten mit Ganzjahressaison oder zwei Saisonen (Sommer- und Wintersaison)

- **Sehr gut:**

Stadtlagen mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Lagen in guter bzw. schöner Wohnlage in der mittleren Umgebung von Groß-, Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

- **Gut:**

Stadtlagen mit stärkeren verkehrsbedingten Beeinträchtigung der Wohnqualität. Weniger gute bzw. weniger schöne Wohnlagen in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

- **Mäßig:**

Wohnbauten in Siedlungs- oder Einzellagen in landschaftlich reizloser Lage, Gebiete mit größeren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, zu Schulen, Ärzten und dgl. Wohnlagen in der näheren Umgebung von gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften.

Die Auswertung zeigt, dass sich für den Bezirk St. Leonhard ein Median von 3 % ergeben hat, wobei die mittleren Werte in der Summe 50 %, eine Bandbreite von 2,2 – 3,2 % aufweisen.

Vergleicht man die Auswertung mit der Tabelle, so sieht man, dass diese nahezu identisch sind. Der Bezirk St. Leonhard weist laut Definition eine sehr gute Lage auf und wird je nach Mikrolage des Gebäudes zwischen der Bandbreite 2 – 4 % schwanken. Der Median der Auswertung spiegelt daher genau den Mittelwert wider. Mithilfe der Sachverständigentabelle ist es daher recht einfach, den Kapitalisierungszinssatz zu ermitteln. Dabei ist auf die Mikrolage im Vergleich zu den anderen Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu achten.

Im Gegensatz dazu weist der Bezirk Gries aufgrund der Definition eine gute Lage auf. Laut der Tabelle liegt daher die Bandbreite für eine gute

---

<sup>698</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 102.

Lage zwischen 3 – 5 %. Der Median ergibt wiederum den Mittelwert von 4 %, wobei die mittleren Werte zwischen 3,5 – 4,5 % liegen. Daher stimmen auch in diesem Fall die Tabellenwerte nahezu mit der Auswertung überein.

Anhand der Auswertung ist daher ersichtlich, dass sich Sachverständige zumeist auf diese Tabellenwerte berufen, da sie in den meisten Fällen als angemessen angesehen werden können. In Einzelfällen kann es aber durchaus sein, dass diese Zinssätze zu keinem nachvollziehbaren Ergebnis führen.

Nach § 10 Abs 2 LBG ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatz zu begründen und in einem Gutachten anzuführen, wie sich der Zinssatz zusammensetzt.<sup>699</sup>

### 7.2.2 Plausibilisierung mithilfe von Vergleichstransaktionen aus österreichischen Gründerzeithäusern

Anhand von Vergleichstransaktionen von Gründerzeithäusern in den letzten Jahren lassen sich folgende Kapitalisierungszinssätze feststellen:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
Ausgezeichnet	1,5-3,0 %
Sehr Gut	2,0-3,5 %
Gut	3,0-4,5 %
Mäßig	4,5-7,0 %

Tabelle 100: Liegenschaftszinssatz bei österreichischen Gründerzeithäusern<sup>700</sup>

Tabelle 100 zeigt die Kapitalisierungszinssätze, die sich in den letzten Jahren aus Vergleichstransaktionen ergeben haben. Im Wesentlichen stimmen die Werte mit der Sachverständigentabelle überein, sodass auch diese als Plausibilisierung des Ergebnisses dienen sollen.

Vergleicht man wiederum die Auswertung mit der Tabelle, so wird sofort ersichtlich, dass der Median für den Bezirk St. Leonhard wiederum sich in der Bandbreite der sehr guten Lage bewegt. Auch für den Bezirk Gries liegt der Median innerhalb der Bandbreite für eine gute Lage.

<sup>699</sup> Vgl.: LBG, § 10 Abs 2.

<sup>700</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl. S. 772.

### **7.3 Praxisbeispiel zu Frage 12 (Plausibilisierung anhand von Vergleichsdaten aus der Literatur)**

In diesem Kapitel werden die aus der Expertenbefragung gewonnenen Liegenschaftszinssätze für die Bezirke Neubau bzw. Favoriten in Wien mit der in der Praxis verwendeten Sachverständigentabelle für Österreich verglichen bzw. plausibilisiert. Dabei soll darauf abgezielt werden, ob diese Auswertung auch in der Praxis Anwendung findet oder ob eine Diskrepanz besteht.

#### **7.3.1 Plausibilisierung mithilfe der Sachverständigen Tabelle**

Abbildung 7-3 zeigt die Lagezuschlagskarte für Wien. Der Lagezuschlag dient normalerweise für die Berechnung des maximalen Lagezuschlags nach dem Richtwertmietzins. Zur besseren Veranschaulichung der Bezirke Neubau und Favoriten wurde diese aber als Übersichtskarte dargestellt. Aufgrund des unterschiedlichen Lagezuschlages je nach Bezirk sowie Lage kann man anhand dieser Grafik auf die Lage der Bezirke zurückgreifen.

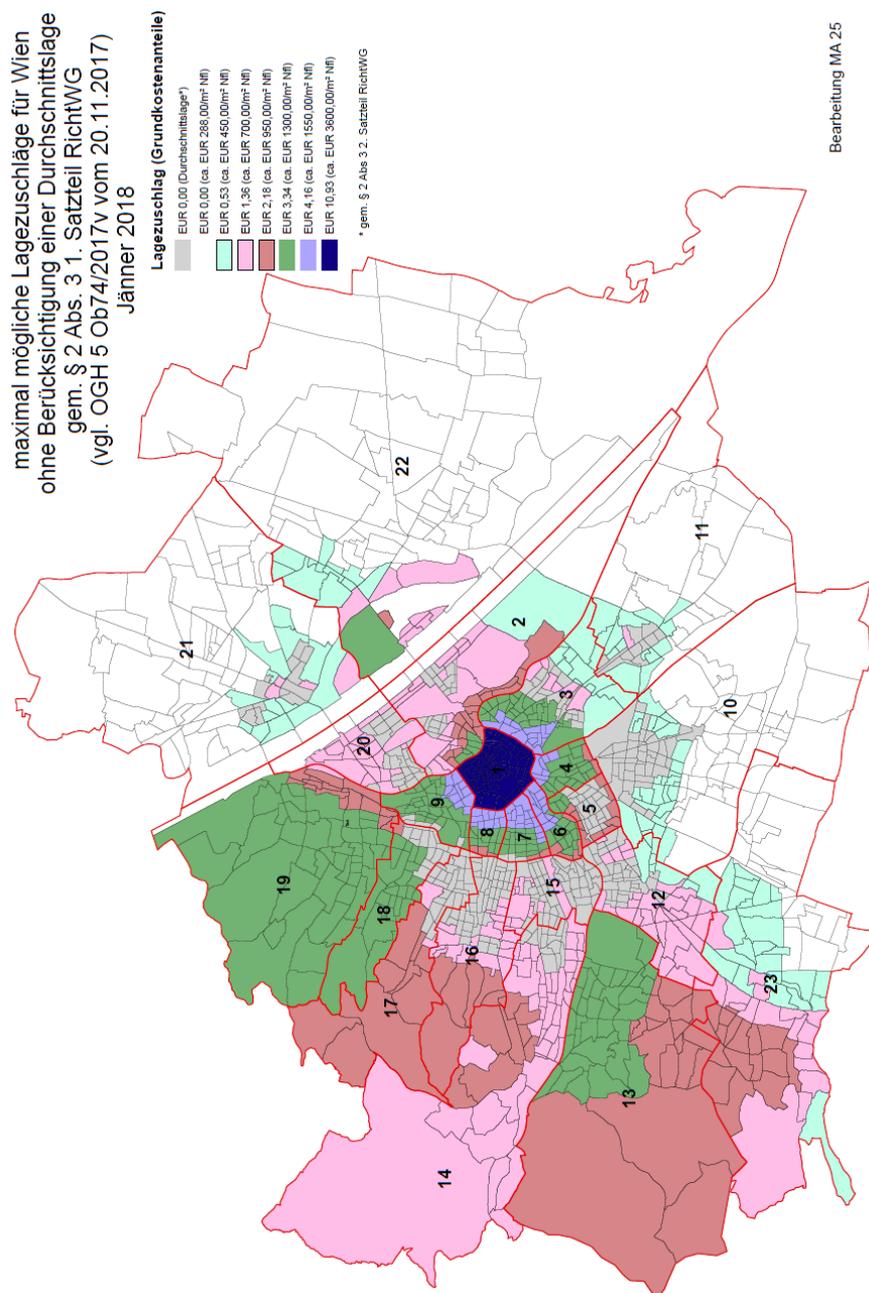


Bild 7-3: Lagezuschlagskarte für Wien<sup>701</sup>

Der Bezirk Neubau befindet sich im 7. Bezirk und ist laut Abbildung 7-3 somit einer sehr guten Lage zuzuweisen.

Der Bezirk Favoriten hingegen befindet sich im 10. Bezirk und weist eine gute Lage auf.

Mithilfe der Tabelle 99 wird die Auswertung wiederum mit der Sachverständigentabelle verglichen. Der Bezirk Neubau weist, wie schon erwähnt, eine sehr gute Lage auf. Die Bandbreite für eine sehr gute Lage

<sup>701</sup> Bearbeitung MA 25: maximal mögliche Lagezuschläge für Wien ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage I. OGH 5 Ob74/2017v vom 20.11.2017 (vgl. OGH 5 Ob74/2017v vom 20.11.2017) Jänner 2018.

befindet sich zwischen 2 – 4 %. Laut der Auswertung befindet sich der Median bei 3 % und die Box erstreckt sich von 2 – 3 %. Daher scheint diese Auswertung plausibel zu sein. Anzumerken ist dennoch, dass sich die Frage nur auf den Bezirk an sich bezieht, sodass die Mikrolage der Liegenschaft außer Acht gelassen wird. Daher wird sich der Liegenschaftszinssatz je nach Mikrolage im Bezirk eher der unteren bzw. der oberen Bandbreite annähern.

Der Bezirk Favoriten weist an sich eine gute Lage auf. In diesem Fall liegt der Median bei 3 % und gemäß der Tabelle 99 an der unteren Bandbreite. Es lässt sich somit sagen, dass der Bezirk Favoriten in der Praxis eher zwischen einer sehr guten Lage bzw. guten Lage definiert wird.

### **7.3.2 Plausibilisierung mithilfe von Vergleichstransaktionen aus österreichischen Gründerzeithäusern**

Da die Tabelle 100 nahezu ident ist mit der Sachverständigentabelle, sind auch in diesem Fall die Kapitalisierungszinssätze innerhalb der Bandbreiten, wodurch die Auswertung als plausibel zu erachten ist.

## 7.4 Praxisbeispiel zu Frage 14 (Residualwertverfahren)

In diesem Kapitel werden die zwei Methoden zur Berechnung des Residualwertes gegenübergestellt. Dabei dient das Residualwertverfahren zur Berechnung des Bodenwertes bei Gründerzeithäusern, da in diesem Fall aufgrund der innerstädtischen Lage bzw. dichten Verbauung fast keine unbebauten Grundstücke vorliegen und somit das übliche Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes, das Vergleichswertverfahren, nicht zielführend ist.

### 7.4.1 Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen

Das folgende fiktive Praxisbeispiel dient zur besseren Verständlichkeit der Berechnung des Bodenwertes bei einem Gründerzeithaus. Bei diesem Beispiel handelt es sich um eine fiktive Liegenschaft (Siehe dazu Anhang A.0.2 Expertenbefragung). Bei dieser Methode wird der Grundstückswert der Liegenschaft mithilfe einer vereinfachten Ertragswertberechnung des Gebäudes ermittelt. Diese Berechnung unterscheidet sich wesentlich von der anderen Methode dadurch, dass ein etwaiger Bauträgergewinn (ca. 10-15 % des Verkaufspreises) in der Berechnung enthalten ist. Als Ergebnis dieser Berechnung erhält man den Grundstückswert der Immobilie, wobei dieser Bodenwert, wie auch in der Praxis, zumeist auf die Nutzfläche des Gebäudes umgemünzt wird. Dieser Wert entspricht in diesem Beispiel ca. 585 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Berechnungsbeispiel (fiktiv): Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten (exkl. Grundstück) und des Verkehrswertes nach Fertigstellung					
Projekt: <b>Beispiel für ein fiktives Gründerzeithaus im innerstädtischen Bereich</b>	Grundstücksankauf		Vorbereitungszeit		
	1.10.2016		6 Monate		
	Baubeginn		Bauzeit inkl. Verwertung		
	1.4.2017		18 Monate		
	Baufertigstellung				
	1.10.2018				
Bauplatzfläche	260 m <sup>2</sup>	0,6 GRZ Bebaute Grundfläche		156 m <sup>2</sup>	
Geschosse	4	oberirdisch	BGF 625 m <sup>2</sup>	0,8 NFF	Wohnnutzfläche 500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>				<b>500 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamtinvestitionskosten (exkl. Grundstück)</b>					
<b>Baukosten:</b>					
1. Aufschließung					
Baureifmachung und Abbruchmaßnahmen				Pauschal	10.000 €
Erschließung (Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom, etc.)				2 % der Bauwerkskosten	30.000 €
<b>Gesamt:</b>				<b>40.000 €</b>	
2. Bauwerkskosten (Rohbau, Technik, Ausbau)					
Wohnnutzfläche gesamt 500 m <sup>2</sup>				2.000 €/m <sup>2</sup>	1.000.000 €
<b>Gesamt:</b>				<b>1.040.000 €</b>	
3. Außenanlagen					
Befestigte Flächen, Grünflächen und Sonstiges		104 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	5.200 €	
<b>Baukosten gesamt</b>				<b>1.045.200 €</b>	
Unvorhergesehenes				2 % der Baukosten	20.904 €
<b>Planungs- und Nebenleistungen:</b>					
Honorare Planungsleistungen (inkl. Leistungen des Bauherrn) und sonstige Leistungen				5 % der Baukosten	52.260 €
Finanzierung während der Bauzeit (inkl. Eigenkapitalverzinsung) von Baukosten, Unvorhergesehenes, Planungs- und Nebenleistungen				3 % Zinssatz	
				18 Monate Laufzeit	
				50 % der Kosten	
				25.163 €	

<b>Planungs- und Nebenleistungen gesamt</b>		<b>77.423 €</b>
<b>Errichtungskosten gesamt</b>		<b>1.143.527 €</b>
Vermarktung (Marketing & Vermittlung)	1 % der Errichtungskosten	11.435 €
<b>Gesamtinvestitionskosten (exkl. Grundstück)</b>		<b>1.154.962 €</b>
<b>Ertragswert (vereinfacht)</b>		
Jahresnettomiete:		
Wohnfläche	9 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat	54.000 €
Bewirtschaftungskosten	5 % der Jahresnettomieteinnahmen 3 % Mietausfallwagnis	4.320 €
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>49.680 €</b>
Vervielfältiger	33,33 bei ewiger Rente bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3 %	
<b>Ertragswert</b>		<b>1.656.000 €</b>
<b>Bruttoanfangsrendite (Mietertrag/Ertragswert)</b>		<b>3,30 %</b>

Tabelle 101: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen (Teil 1)

<b>Berechnungsbeispiel (fiktiv):</b>				
<b>Ermittlung des Residuums</b>				
Residuum				
Verkehrswert nach Fertigstellung (ermittelt aus einer vereinfachten Ertragswertberechnung)				1.656.000 €
Abzüglich Gesamtinvestitionskosten (exkl. Grundstück)				1.154.962 €
Abzüglich Developergewinn	10 % des Verkehrswertes			165.600 €
Zwischensumme (entspricht maximale Kosten für Grunderwerb inkl Kosten für Kauf und Finanzierung)				335.438 €
Unter Berücksichtigung der Grundstücksfinanzierung	4 %	24 Monate	Abzinsungsfaktor ≈ 0,9246	310.131 €
Abzüglich der Kosten für Kauf und Finanzierung	6 %	Vom Grundstückspreis		17.555 €
<b>Residuum (entspricht maximalen Kaufpreis für Liegenschaft)</b>				<b>292.576 €</b>
Wert der unbebauten Liegenschaft gerundet				≈ 293.000 €
<b>Wert pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>			<b>585 €/m<sup>2</sup></b>

Tabelle 102: Berechnungsbeispiel Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen (Teil 2)

#### 7.4.2 Residualwertverfahren basierend auf Mieten

Das Residualwertverfahren sieht noch eine andere Möglichkeit vor, den Bodenwert eines Gründerzeithauses zu berechnen. Anhand der Mieteinnahmen einer Bestandseinheit kann man sich mithilfe der Bruttoanfangsrendite und dem Jahresrohertrag den Verkaufspreis der Wohnung ermitteln. Dabei setzt sich der Jahresrohertrag aus den Mieteinnahmen pro Jahr zusammen. Bei dieser Methode aber wird der zusätzliche Bauträgergewinn nicht berücksichtigt, da es sich hierbei nur um einen groben Richtwert handelt. Im letzten Schritt werden die Neuherstellungskosten abgezogen und so ergibt sich dann der Bodenwert eines Geschäftes, Wohnung etc.

Im Zuge eines Expertengesprächs mit Frau Dipl.- Ing. Unger erklärte sie den Sachverhalt folgend:

*„Der Bodenwert ist deshalb so unterschiedlich, weil die Geschäfte eine viel höhere Miete haben, und die Herstellungskosten nicht sehr viel höher sind. Es gibt unterschiedlichste Ansätze. Ein anderer Kollege ist der Meinung, der Bodenwert ist immer gleich, egal ob ich ein Geschäft, eine Wohnung oder ein DG habe. Ich bin anderer Meinung, aber darüber lässt sich streiten.“<sup>702</sup>*

Ein Beispiel zur Ermittlung des Residualwertverfahrens basierend auf Mieten ist im Kapitel 8.1.1 Bodenwert angeführt.

---

<sup>702</sup> Vgl. Fachgespräch mit Frau Dipl.-Ing. Lydia Unger, Die Sachverständigen, am 18.05.2018.

## 7.5 Praxisbeispiel zu Frage 15 (Kritische Würdigung Verwaltungskosten)

Zu den möglichen Verwaltungskosten zählen z.B.:<sup>703</sup>

- Kosten der Immobilienverwaltung
- Kosten für Buchhaltung und Jahresabschluss
- Kosten für Vermietungs- und Versicherungsangelegenheiten
- Kosten für Geschäftsführung bzw. vom Eigentümer geleisteter Verwaltungsaufwand

Die Literatur geht davon aus, dass ca. 3-8 % des Rohertrages nicht umlegbare Verwaltungskosten ausmachen.<sup>704</sup> Dabei sind die umlegbaren Verwaltungskosten, die vom Mieter monetär zu bezahlen sind, in Abzug zu bringen.<sup>705</sup>

Wie die Auswertung auch bestätigt, ziehen nicht alle Sachverständige die nicht umlegbaren Verwaltungskosten ab, obwohl sie, wie eine empirische Datenerhebung zeigt, nicht zu vernachlässigen sind. Die Datenerhebung wird nachfolgend detailliert aufgeschlüsselt.

Diese Kosten können dabei Schwankungen unterliegen, da sie sich je nach Fall differenzieren, wie z.B. forciertes Klagen zur Ausmietung, keine Abgeberprovisionen mit längeren Leerständen, überhöhte Mieten und Schlichtungsverfahren. Laut Erhebungen fallen je 1.000 m<sup>2</sup> durchschnittlich 20 – 30 Mieterwechsel innerhalb von 10 Jahren an.<sup>706</sup>

---

<sup>703</sup> ROTH, M. M.: Bewirtschaftungskosten versus Ertrag. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/54.S. 2-3.

<sup>704</sup> Vgl. POTYKA, H.; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus.

<sup>705</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<sup>706</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

Die erhobenen Daten der empirischen Auswertung sind nachfolgend grafisch dargestellt:

<b>Nicht umlegbare Verwaltungskosten [€]</b>		
Steuerberater	400 €	Pro Haus p.a.
Abgeberprovision	700 €	Je 1.000 m <sup>2</sup> p.a.
Überprüfungen (z.B. Elektroanlage) vor Neuvermietung (200 € je Mieterwechsel, bei 2-3 Mieterwechsel je 1.000 m <sup>2</sup> ) ergibt pro Haus und Jahr 200 € * 2,5	500 €	Je 1.000 m <sup>2</sup> p.a.
Schlichtungsverfahren	200 €	Je 1.000 m <sup>2</sup> p.a.
Anwaltskosten (inkl. Zwangsräumung)	300 €	Je 1.000 m <sup>2</sup> p.a.
Sonstige Verwaltungskosten (Meldeabfragen, Bauverhandlungen, Firmenbuch etc.)	35 €	Je 1.000 m <sup>2</sup> p.a.
<b>Gesamt</b>	<b>2.135 €</b>	<b>Je 1.000 m<sup>2</sup> p.a.</b>

Tabelle 103: Datenerhebung nicht umlegbare Verwaltungskosten<sup>707</sup>

Anhand der Tabelle 103 ist zu erkennen, dass laut der Erhebung nicht umlegbare Verwaltungskosten von 2,14 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr anfallen, dies entspricht 0,18 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat.<sup>708</sup>

Daher sind diese Kosten bei größeren Gründerzeithäusern auf jeden Fall zu berücksichtigen.

<sup>707</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<sup>708</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

## 7.6 Praxisbeispiel zu Frage 16 (Literaturvergleich Mietausfallwagnis)

Das Ergebnis der Auswertung spiegelt nahezu die in der Literatur angegebenen Werte für Wohnobjekte wider.

Nachfolgend ist das Mietausfallwagnis je nach Lage tabellarisch aufgelistet:

Nutzungsart	Lage		
	Sehr gut	gut	mäßig
Wohnobjekt	1 – 3 %	2 – 5 %	4 – 8 %

Tabelle 104: Mietausfallwagnis Wohnobjekte bei österreichischen Mietzinshäusern in % des Rohertrages<sup>709</sup>

Für die Auswertung wurde der Median herangezogen. Dieser weist als untere Grenze 2 % auf sowie als obere Grenze 3 %. Anhand der Tabelle 104 ist ersichtlich, dass die untere Grenze laut der Literatur 1 % entspricht und die obere Grenze 3 %. Es zeigt sich daher, dass auch in der Praxis fast ausschließlich auf diese Literaturwerte zurückgegriffen wird, da sie in den meisten Fällen den Markt abbilden.

Bei einer guten Lage des Gründerzeithauses gibt es eine Bandbreite von 2 – 5 %. Gemäß der Auswertung zeigt sich, dass in diesem Fall die untere Grenze 3 % bzw. die obere Grenze 4 % entspricht. In diesem Fall lässt ein geringfügiger Unterschied der Bandbreite erkennen.

Mithilfe der Tabelle 104 weist eine mäßige Lage eine Bandbreite von 4 – 8 % auf. Die Auswertung hat eine geringere Bandbreite, die sich zwischen 3,75 % und 5,50 % bewegt.

### Schlussfolgerung

Gründerzeithäuser sind durch das MRG in vielen Fällen mietzinsbeschränkt. Durch das geringere Mietniveau im Vergleich zu einem Neubau ist das Mietausfallwagnis meist geringer anzusetzen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Mietzinshöhe. Durch die geringeren Mietzinse kommt es in Folge zu weit weniger Zahlungsausfällen der Mieter. Weiters sind durch das geringere Mietniveau die Leerstände in Gründerzeithäuser meist geringer.

Dabei sind strukturelle Leerstände, also dauerhafte Leerstände, gesondert zu betrachten und nicht im Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.<sup>710</sup>

<sup>709</sup> Vgl. MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich, 3., aktual. u. erw. Aufl.S. 771.

<sup>710</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 622.

## 7.7 Praxisbeispiel zu Frage 19 (Würdigung der Literatur mithilfe einer empirischen Datenerhebung)

Anhand einer empirischen Datenerhebung wurden 48 Wiener Gründerzeithäuser untersucht und die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr ermittelt. Dabei handelt es sich um Objekte in zumindest durchschnittlichem Erhaltungszustand mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 120.000 m<sup>2</sup>.<sup>711</sup>

Es wurden bei der Datenerhebung dabei folgende Kosten berücksichtigt:

- Instandsetzung der allgemeinen Teile des Hauses:<sup>712</sup>

Nicht berücksichtigt wurden die Instandsetzungskosten wie z.B. Erneuerung der Fassade, da durchschnittliche Kostenansätze auch über Jahre hinweg laut Kranewitter<sup>713</sup> nicht zielführend sind. Diese können sich hierbei je nach Einzelfall wesentlich unterscheiden und sind vom Gebäudealter, dem allgemeinen Erhaltungszustand und der Modernisierungsmaßnahmen abhängig.

Wesentlich ist aber, dass die Kosten im Laufe des Gebäudealters ansteigen.

- Instandsetzung und Verbesserung von Mietobjekten:<sup>714</sup>

Berücksichtigt wurden Softsanierungen sowie Kleinreparaturen, wie z.B. Ausmalen der Wohnung oder Boden schleifen. Nicht berücksichtigt wurden hingegen Generalsanierungen sowie Modernisierungen, da diese nicht repräsentativ sind, wie z.B. Standardanhebung der Wohnung.

Die Berücksichtigung der Instandsetzungskosten könnten dabei in einer Bandbreite von 5 – 20 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr liegen.

---

<sup>711</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<sup>712</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<sup>713</sup> Vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung.S. 93.

<sup>714</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<b>Erhaltung und Reparaturen</b>	
Für 48 Gründerzeithäuser mit einer vermietbaren Nutzfläche von 119.922 m <sup>2</sup>	
Jährlicher Durchschnitt für 2 bzw. 3 Jahre	
Für 119.922 m <sup>2</sup> durchschnittlich pro Jahr	1.723.945 €
<b>Ergibt je m<sup>2</sup> und Jahr rund</b>	<b>≈ 14,38 €</b>

Tabelle 105: Instandhaltungskosten der 48 Wiener Gründerzeithäuser<sup>715</sup>

Tabelle 105 zeigt, dass sich die durchschnittlichen Instandhaltungskosten auf rund 14,40 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr belaufen. Dabei wurden Instandsetzungskosten sowie Modernisierungskosten außer Acht gelassen, da sie im Einzelfall betrachtet werden müssen und stark vom Zustand des Gebäudes abhängig sind.<sup>716</sup>

Vergleicht man diesen Wert mit der Auswertung, so erkennt man einen Zusammenhang. Laut der empirischen Datenerhebung handelt es sich dabei um Immobilien in einem zumindest durchschnittlichen Erhaltungszustand. Bei der Auswertung variieren dabei die Bandbreiten in einem sehr guten Erhaltungszustand von 6 – 8 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr, bei einem guten Erhaltungszustand von 8 – 12 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr und bei einem durchschnittlichen Erhaltungszustand von 10 – 14 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr. Aufgrund der empirischen Untersuchung kann man darauf schließen, dass die Instandhaltungskosten in der Regel in dieser Bandbreite variieren. Dabei sind die Instandsetzungskosten je Zustand des Gebäudes noch zu addieren.

<sup>715</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

<sup>716</sup> WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.S. 133.

## 7.8 Praxisbeispiel zu Frage 18-20 (Anwendungsbeispiel zur Herleitung der Instandhaltungskosten bei einem Gründerzeithaus)

Zur Herleitung der Instandhaltungskosten bei einem Gebäude gibt es im Wesentlichen drei Methoden:

- Prozentueller Anteil der Jahresroherträge
- Absoluter Betrag bezogen auf die Nutzfläche
- Prozentueller Anteil der Neuerstellungskosten

Daher soll anhand eines Praxisbeispiels aus dem Buch Seiser/Kainz<sup>717</sup> diese Thematik diskutiert werden. Weiters beschränkt sich das Praxisbeispiel auf den Berechnungsteil.

Bei diesem Gründerzeithaus handelt es sich um folgende Angaben:

- Sehr gute Wohnlage im 6. Bezirk von Wien
- Baujahr des Gründerzeithauses 1908
- Sanierung des Gebäudes sowie Dachgeschoss- und Tiefgaragenausbau im Jahr 1998
- Gründerzeithaus mit reichlich gegliederter Fassade und erhaltenen Stilelementen im Inneren
- Guter Gesamtzustand
- Bewertungsstichtag: 1.1.2009

---

<sup>717</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien.S. 1017.

Im ersten Schritt eines Gutachtens für ein Gründerzeithaus werden die Mieterträge mithilfe einer Mietzinsliste ermittelt, die nachfolgend dargestellt ist:

### Erträge laut Mietzinsliste und Mietverträge

Geschoss	Nutzfläche	Mietzinsbildung	Roherträge pro Monat
EG-4.OG	3.520 m <sup>2</sup>	Richtwert-, Kategorie- und Altmietzinse 0,77 €/m <sup>2</sup> - 9,36 €/m <sup>2</sup> pro Monat	16.950 €/pro Monat (durchschnittlicher Mietzins 4,82 €/m <sup>2</sup> )
DG	560 m <sup>2</sup>	Angemessener Mietzins 9,97 €/m <sup>2</sup> - 12,2 €/m <sup>2</sup> pro Monat	6.375 €/pro Monat (durchschnittlicher Mietzins 11,38 €/m <sup>2</sup> )
TG	30 PKW-Abstellplätze	je nach Qualität 124 € - 151,48 € pro Monat	3.920 €/pro Monat (durchschnittlicher Mietzins 130,67 €)

Tabelle 106: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Jahresroherträge Teil 1)

Im nächsten Schritt wird zur Herleitung der Neuerstellungskosten und zur Plausibilisierung des Ergebnisses das Sachwertverfahren angewandt. Das Sachwertverfahren berücksichtigt keine Mieterlöse, sodass die alleinige Anwendung des Verfahrens in einem Gründerzeithaus zu keinem zielführenden Ergebnis führen kann. Bei dem Sachwertverfahren stehen die Neuerstellungskosten im Vordergrund. Das sind jene Kosten, die heutzutage für ein Gebäude aufgewendet werden müssen. Diese dienen in weiterer Folge zur Herleitung der Instandhaltungskosten. Dabei wird je nach Zustand des Gebäudes ein Prozentsatz der Neuerstellungskosten für die Instandhaltungskosten angesetzt.

### Sachwert

<b>Bodenwert</b>		
4.080 m <sup>2</sup> NFL * 450 €/m <sup>2</sup> =		1.836.000 €
<b>Bauwert des Gebäudes</b>		
Herstellungswert (netto):		
Wohnungen: 3.520 m <sup>2</sup> Nfl. * 2000 €/m <sup>2</sup> =		7.040.000 €
Wohnungen DG: 560 m <sup>2</sup> Nfl. * 1600 €/m <sup>2</sup> =		896.000 €
TG-Abstellplätze: 30 Abstellplätze * 15.000 €/Stk.		450.000 €
	<b>Neubauwert</b>	<b>8.386.000 €</b>

<b>Alterswertminderung:</b>		
Bewertungsjahr		2009
Baujahr		1908, DG 1998
Bestanddauer		101
Nutzungsfähigkeit (langfristig gesichert)		1,0
Gewöhnliche Nutzungsdauer		120 Jahre
Restnutzungsdauer (mit A/GND 0,84 und aus NF-Tabelle 61 % = 73,2 Jahre) (Siehe Tabelle 115)		Rund 75 Jahre
Fiktives Alter (120 Jahre – 75 Jahre)		45 Jahre
Relatives Alter (45 Jahre/120 Jahre)		37,5 %
<b>Lineare Abschreibung</b>		<b>5.241.250 €</b>
Restwert 100 % - 37,50 % = 62,50 %		
<b>Wertminderung Zustandsnote nach Heideck:</b>		
Zustandsnote 2,0		
(normale Unterhaltung geringen Umfangs)	Abminderung 2,52 %	132.079,50 €
<b>Gebäudesachwert</b>		<b>5.109.171,50 €</b>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung</b>		<b>0,00 €</b>
(im Ansatz der Nutzungsfähigkeit berücksichtigt)		
Gebäudewert		5.109.171,50 €
(bauliche Anlagen wurden bereits im Herstellungswert berücksichtigt)		
<b>Bauwert</b>		<b>5.109.171,50 €</b>
<b>+ Bodenwert</b>		<b>1.836.000 €</b>
<b>Sachwert</b>		<b>6.945.171,50 €</b>
<b>Sachwert gerundet</b>		<b>≈ 6.950.000 €</b>
	<b>pro m<sup>2</sup> Nfl.</b>	<b>1.703,43 €</b>

Tabelle 107: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Sachwert des Gebäudes)

### Ertragswert

$$EW = RE * V + \frac{BW}{q^n} \quad [15]$$

Da es sich bei diesem Gründerzeithaus um eine Ertragsimmobilie handelt, wird diese mithilfe der Ertragswertberechnung durchgeführt. In diesem Fall wird eine vereinfachte Ertragswertberechnung durchgeführt, da der

Bodenwert aufgrund der langen Restnutzungsdauer im Vergleich zum Wert des Gebäudes lediglich einen Bruchteil ausmacht und somit das vereinfachte Ertragswertverfahren Anwendung findet. Dabei wird die Glg. [15] angesetzt. Der Ertragswert berechnet sich aus den Jahresreinerträgen  $RE$  multipliziert mit dem Vielfältiger  $V$  und der Summe aus dem Bodenwert  $BW$  diskontiert auf die Restnutzungsdauer  $n$ .

**Jahresroherträge:**

Geschoss	Nutzfläche	Ø-Miete	Monatsmiete	Jahresrohertrag
EG - 4.OG	3.520 m <sup>2</sup>	4,82 €/m <sup>2</sup> pro Monat	16.950 €	203.400 €
DG	560 m <sup>2</sup>	11,38 €/m <sup>2</sup> pro Monat	6.375 €	76.500 €
TG	30 Stk.	130,67 € pro Monat	3.920 €	47.040 €
<b>Jahresrohertrag gesamt</b>				<b>326.940 €</b>

Tabelle 108: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Jahresroherträge Teil 2)

**Bewirtschaftungskosten:**

Ausgaben	[%]	Ausgaben [€]
Instandhaltung, Instandsetzung vom Neuherstellungswert	1,00	83.860 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag	2,00	6.538,80 €
Nicht umlegbare Verwaltungskosten vom Jahresrohertrag	1,00	3.269,40 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>		<b>93.668,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>		<b>≈ 22.96 €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>

Tabelle 109: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Bewirtschaftungskosten)

Tabelle 109 zeigt die Berechnung der Bewirtschaftungskosten. Diese unterteilt sich in diesem Fall in die Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie den nicht umlegbaren Verwaltungskosten. Die Betriebskosten werden in diesem Fall gänzlich auf die Mieter überwält.

**Reinerträge:**

Geschoss	RND	Kapitalisierungszinssatz	Vervielfältiger	Reinerträge (JRE – BWK) * V
EG-4.OG	75 Jahre	<b>= 1,75 %</b> <hr/> 3,5 % sehr gute Wohnlage - 1,0 % Lageabschlag - 1,0 % Abschlag für Wertsteigerungspotenzial + 0,25 % Zuschlag für Wirtschaftslage	≈ 41,59	5.098.135 €
DG	75 Jahre	<b>= 2,75 %</b> <hr/> 3,5 % sehr gute Wohnlage - 1,0 % Lageabschlag + 0,25 % Zuschlag für Wirtschaftslage	≈ 31,61	2.011.771 €
TG	75 Jahre	<b>= 2,75 %</b> <hr/> 3,5 % sehr gute Wohnlage - 1,0 % Lageabschlag + 0,25 % Zuschlag für Wirtschaftslage	≈ 31,61	1.486.932 €
<b>Reinerträge gesamt</b>				<b>8.596.838 €</b>

Tabelle 110: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Reinerträge)

Tabelle 110 zeigt die Berechnung des Reinertrages. Aufgrund der Berechnung der Restnutzungsdauer mit dem NF-Verfahren (Siehe dazu Kapitel 7.9) wird eine RND von 75 Jahren für dieses Gründerzeithaus angenommen. Der Liegenschaftszinssatz wird getrennt je nach Geschöß ermittelt. Dabei ergibt sich aufgrund der Sachverständigentabelle ein Zinssatz von 3,5 %. Dieser wird je nach Geschöß mit diversen Parametern gemindert bzw. erhöht. Aufgrund der besseren Lage des Objektes kann ein Abschlag von 1 % erfolgen. Eine Abminderung des Zinssatzes führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des Ertragswertes. Weiters kann aufgrund der vielen Altmierer ein Wertsteigerungspotential von 1 % angesetzt werden. Dieses Wertsteigerungspotential ergibt sich dadurch, dass durch den Auszug des Altmierers die Wohnung zu einem höheren Pries vermietet werden kann, da der Mietzins von Altmierer meist nur einen Bruchteil der heutigen Miete in einem Altbau ausmacht. Aufgrund der Verschlechterung der Wirtschaftslage wird der Kapitalisierungszinssatz um 0,25 % erhöht. Der Vervielfältiger ermittelt sich mit Glg. [8]. Für die Ermittlung des Reinertrages müssen im ersten Schritt die Bewirtschaftungskosten von den Jahresroherträgen abgezogen

werden. Im nächsten Schritt wird dieser Wert dann mit dem Vervielfältiger multipliziert. Es ergibt sich in Summe ein Reinertrag von ca. 8.600.000 €.

**Ertragswert:**

Reinerträge gesamt	8.596.838 €
+ Bodenwert = $\frac{BW}{q^n} = \frac{1.836.000 \text{ €}}{1,0225^{75}}$	346.038 €
<b>= Ertragswert</b>	<b>8.942.876 €</b>
Ertragswert gerundet	≈ 8.940.000 €
Pro m <sup>2</sup> Nfl.	≈ 2.191,20 €
<b>Bruttorendite = <math>\frac{JRE}{Kaufpreis} = \frac{326.940 \text{ €}}{8.940.000 \text{ €}} * 100 =</math></b>	<b>≈ 3,66 %</b>

Tabelle 111: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Ertragswert)

Mithilfe der Tabelle 111 wird der Ertragswert der Liegenschaft ermittelt. Für den Bodenwert wird ein Zinssatz von 2,25 % angenommen. Es ergibt sich mit der Glg. [15] ein Ertragswert von rund 8.940.000 €. Dieser Ertragswert entspricht somit dem Verkehrswert der Liegenschaft, da in diesem keine Marktanpassung vorgenommen wird.

In diesem Praxisbeispiel wurden die Instandhaltungskosten des Gründerzeithauses mithilfe eines Anteils der prozentuellen Neuherstellungskosten hergeleitet. Die Neuherstellungskosten sind aufgrund eines guten Gesamtzustandes mit 1 % der Neuherstellungskosten angenommen.

Vergleicht man diesen Wert mit der Auswertung, so erkennt man, dass diese nahezu ident sind. Bei einem guten Erhaltungszustand wurden laut der Experten die untere Grenze mit 0,75 % bzw. die obere Grenze mit 1,25 % festgelegt. Daher entspricht der angenommene Wert des Praxisbeispiels genau dem Mittelwert der Bandbreite. Anhand des Praxisbeispiels eines realen Gutachtens sind daher Zusammenhänge mit der Auswertung zu erkennen. Daher werden diese gewonnenen Werte aus der Auswertung auch in der Praxis eingesetzt.

Mithilfe der Auswertung werden nachfolgend die weiteren Methoden untersucht und mit dem Praxisbeispiel verglichen.

Ausgaben	[%]	Ausgaben [€]
<b>Instandhaltung, Instandsetzung vom Jahresrohertrag</b>	<b>≈ 25,65 %</b>	<b>83.860 €</b>
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag	2,00	6.538,80 €
Nicht umlegbare Verwaltungskosten vom Jahresrohertrag	1,00	3.269,40 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>		<b>93.668,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>		<b>≈ 22.96 €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>

Tabelle 112: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Instandhaltungskosten hergeleitet mithilfe der Jahresroherträge)

Diese Methode zur Herleitung der Instandhaltungskosten wird mithilfe des prozentuellen Anteils des Jahresrohertrages ermittelt. Das Gutachten weist Instandhaltungskosten in der Höhe von 83.860 € auf. Greift man auf diese Methode zurück, so muss man ca. 25,65 % des Jahresrohertrages ansetzen, um zum gleichen Ertragswert zu kommen.

Vergleicht man dies wiederum mit der Auswertung, so ergeben sich dahingehend massive Differenzen. In der Auswertung wird die untere Grenze mit 3 % bzw. die obere Grenze mit 4 % des Jahresrohertrages festgelegt. Es zeigt sich, dass die Experten in diesem Fall meist weniger ansetzen. Auch die Literatur weist eine gehörige Bandbreite von 7 – 25 % des Jahresrohertrages auf. Daher kann lediglich die obere Bandbreite aus der Literatur für dieses Gründerzeithaus angesetzt werden.

Diese Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Instandhaltungskosten stellt eine Problematik dar. Vergleicht man z.B. ein Gründerzeithaus mit einem Neubau wird diese Problematik offensichtlich. Ein Gründerzeithaus ist dem MRG unterworfen. Durch gesetzliche Mietzinsbeschränkungen fällt der Jahresrohertrag um ein Vielfaches niedriger aus als in einem vergleichbaren Neubau mit gleichartiger Ausstattung etc. Für einen Neubau kann ein freier Mietzins verlangt werden, wobei der Mietzins höher ist. Würde man den gleichen prozentuellen Anteil des Jahresrohertrages für die Instandhaltungskosten ansetzen, so wird diese Problematik augenscheinlich. In einem Neubau würden aufgrund der höheren Mieteinnahmen die Instandhaltungskosten höher ausfallen als in einem Neubau. Dies entspricht in den meisten Fällen nicht der Realität, da ein Gründerzeithaus meist höhere Instandhaltungskosten aufweist als ein Neubau.

Eine andere Möglichkeit, die Instandhaltungskosten herzuleiten, geschieht anhand eines absoluten Betrages je m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr. Diese Methode wird wiederum mithilfe des Praxisbeispiels mit der Auswertung in Zusammenhang gebracht.

Ausgaben	[%]	Ausgaben [€]
<b>Instandhaltung, Instandsetzung mithilfe des absoluten Betrages pro m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>	<b>≈ 20,55 €/m<sup>2</sup> Nfl. p.a.</b>	<b>83.860 €</b>
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag	2,00	6.538,80 €
Nicht umlegbare Verwaltungskosten vom Jahresrohertrag	1,00	3.269,40 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>		<b>93.668,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>		<b>≈ 22.96 €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr</b>

Tabelle 113: Berechnungsbeispiel Gründerzeithaus (Instandhaltungskosten hergeleitet mithilfe des absoluten Betrages bezogen auf die Nutzfläche)

Für die Instandhaltungskosten müssten ca. 20,55 €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr angesetzt werden. Dieser Wert scheint für diese Art von Gebäude plausibel zu sein. Die Auswertung weist hingegen für einen guten Erhaltungszustand eine Bandbreite von 8 – 12 €/m<sup>2</sup> Nfl. pro Jahr auf. Es zeigt sich, dass die Experten lediglich die Hälfte der Kosten für eine solche Immobilie ansetzen würden. In diesem Fall erkennt man, dass die Instandsetzungskosten meist noch zusätzlich betrachtet werden müssen, da sie stark vom Gebäudezustand abhängig sind. Die Differenz ergibt sich wahrscheinlich durch die umfassende Sanierung im Jahr 1998, die in den Instandhaltungskosten berücksichtigt sind.

### **7.9 Praxisbeispiel zu Frage 21 (Ermittlung der Restnutzungsdauer mit dem Nutzungsfaktor-Verfahren)**

Mithilfe der Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes kann in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Erwartung und baulichen Gegebenheiten die Restnutzungsdauer abgeschätzt werden. Dies wird insbesondere als Hilfestellung bei Immobilien mit unsicherer Bestandserwartung eingesetzt.<sup>718</sup>

Aufgrund des Nutzungsfaktors des Gebäudes kann abgeschätzt werden, inwieweit es den Anforderungen an die zeitgemäßen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse entspricht. Dabei entspricht die Note 1 dem besten Zustand und die Note 5 dem schlechtesten Zustand. Wichtig anzumerken sei jedoch, dass die Note 5 nicht für abbruchreife Objekte angesetzt wird, sondern für Gebäude die zumindest noch kurze Zeit genutzt werden können. Der Nutzungsfaktor wird insofern festgelegt, dass die schlechteste Einordnung aller Kategorien dem Nutzungsfaktor entspricht.<sup>719</sup>

---

<sup>718</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 530.

<sup>719</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 530–531.

Nutzungsfaktoren NF		A – Standort / Markt	B – Gebäude allgemein	C – Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimaler Standort*</li> <li>• Objekttyp stark nachgefragt</li> <li>• kaum / kein Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Infrastruktur</li> <li>• sehr gute Gestaltung</li> <li>• gute Raumorganisation</li> <li>• hohe Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Schäden</li> <li>• volle Standsicherheit</li> <li>• voll nutzungsfähig</li> <li>• weitere Nutzung nicht beeinträchtigt</li> </ul>
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• guter Standort</li> <li>• Objekttyp regelmäßig nachgefragt</li> <li>• knappes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Infrastruktur</li> <li>• gute Gestaltung</li> <li>• gute Raumorganisation</li> <li>• ausreichende Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Schäden</li> <li>• volle Standsicherheit</li> <li>• noch gut nutzungsfähig</li> <li>• weitere Nutzung kaum beeinträchtigt</li> </ul>
3	Nutzungsfähigkeit beinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittlerer Standort</li> <li>• Objekttyp noch nachgefragt</li> <li>• ausreichendes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Infrastruktur</li> <li>• durchschnittliche Gestaltung</li> <li>• durchschnittl. Raumorganisation</li> <li>• mäßige Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deutliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• durchschnittlich nutzungsfähig</li> <li>• weitere Nutzung beeinträchtigt</li> </ul>
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mäßiger Standort</li> <li>• Objekttyp gering nachgefragt</li> <li>• reichliches Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Infrastruktur</li> <li>• mäßige Gestaltung</li> <li>• mäßige Raumorganisation</li> <li>• geringe Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deutliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• verringert nutzungsfähig</li> <li>• weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt</li> </ul>
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbefriedigender Standort</li> <li>• Objekttyp kaum nicht nachgefragt</li> <li>• großes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ungenügende Infrastruktur</li> <li>• mäßige Gestaltung</li> <li>• ungenügende Raumorganisation</li> <li>• keine Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• ungenügend nutzungsfähig</li> <li>• weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben</li> </ul>

*Einschätzung der Nutzungsfaktoren*

\* „Standort“ bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (welchen) Standortfaktoren  
**es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**

Markierung	A	B	C	es gilt
Beispiel 1	2	1	1	
Beispiel 2	4	4	4,5	$(4+5)/2 = 4,5$

Tabelle 114: Einschätzung der Nutzungsfaktoren<sup>720</sup>

<sup>720</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 532.

### Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren

relatives Alter a (A/GND) in % der GND	eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten									
	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	
	Nutzungsfaktor NF									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND										
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

Tabelle 115: Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren<sup>721</sup>

Anhand der Tabelle 115 ist ersichtlich, dass z.B. Gründerzeithäuser, die ihre Gesamtnutzungsdauer überschritten haben, noch immer wirtschaftlich genutzt werden können. Ist die GND bereits überschritten, so muss man im nächsten Schritt den Nutzungsfaktor feststellen. Handelt es sich hierbei um Nutzungsfaktor 1, so wird bei einem Gründerzeithaus noch 60 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt, obwohl die GND bereits überschritten ist. Diese beträgt üblicherweise bei einem solchen Gebäude 120 Jahre. Daher beträgt in der Praxis heutzutage noch die RND noch 70- 75 Jahre für ein Gründerzeithaus. (Siehe dazu Tabelle 107)

<sup>721</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. a. a. O.S. 534.

**Beispiel NF-Verfahren:**

Bürogebäude mit GND =	60 Jahre
Alter Bürogebäude A =	27 Jahre
Relatives Alter = $(27/60) =$	45 %
NF =	3,5
<b><i>RND laut Tabelle = <math>0,39 \cdot 60 =</math></i></b>	<b><i>23,4 Jahre <math>\approx</math> 25 Jahre</i></b>
Fiktives Alter = $60 - 25 =$	35 Jahre
Lineare Wertminderung = $35/60 =$	58,3 %

Tabelle 116: Beispiel zum NF-Verfahren<sup>722</sup>

Dieses Beispiel zeigt, dass schon bei einer eingeschränkten Nutzungsfähigkeit des Bürogebäudes mit einer Note von 3,5 die gewöhnliche Nutzungsdauer von 60 Jahren nicht erreicht wird, sondern in diesem Fall ein GND von 52 Jahren.<sup>723</sup>

Ein Beispiel eines NF-Verfahren anhand eines Gründerzeithauses ist in der Tabelle 107 ersichtlich.

<sup>722</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

<sup>723</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

## 8 Praxisbeispiel eines Gründerzeithauses

Das folgende Gutachten eines Zinshauses zur Gründerzeit wurde von den Liegenschaftsbewertern „die Sachverständigen“<sup>724</sup> übernommen und adaptiert. Dabei wurden für das nachfolgende Gutachten wesentliche Erkenntnisse aus der Expertenbefragung anhand des Zustandes des Gründerzeithauses in das Gutachten integriert, um die Relevanz der Auswertung zu verdeutlichen.

Das Gründerzeithaus wurde im 19. Jahrhundert errichtet und gliedert sich in ein Souterrain, ein Hochparterre sowie vier Obergeschoße und ein kürzlich ausgebautes Dachgeschoß. Das Objekt befindet sich im 8. Wiener Gemeindebezirk „Josefstadt“.

Das gesamte Objekt wurde in Vollziegelmauerwerk errichtet. Im Souterrain ist ein Geschäft untergebracht, im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen befinden sich Wohnungen.

Das Gebäude weist einen guten Erhaltungszustand auf.

Weiters sind folgende Nutzflächen gegeben:

- Geschäft: 153,59 m<sup>2</sup>
- Hochparterre bis 4. Obergeschoß: 1.008,50 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoß: 152,00 m<sup>2</sup>

<sup>724</sup> Die Sachverständigen: Gutachten Albergasse 4. <http://www.jpi.at/Content/uploads/jp-anleihe-1/Gutachten-1080-Albergasse-4-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 24.10.2018.



Bild 8-1: Albertgasse 4, 8. Bezirk in Wien<sup>725</sup>

Nachfolgend wird die Liegenschaft mithilfe des angemessenen Bewertungsverfahrens abgewickelt.

### 8.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist nicht das zielführende Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes des Gründerzeithauses. Dennoch wird es für einen wesentlichen Parameter, nämlich für die Herleitung der Instandhaltungskosten verwendet.

<sup>725</sup> Die Sachverständigen: Gutachten Albertgasse 4. <http://www.jpi.at/Content/uploads/jp-anleihe-1/Gutachten-1080-Albertgasse-4-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 24.10.2018.

### 8.1.1 Bodenwert

Nutzungsart	Nutzfläche	Preis pro m <sup>2</sup> Nfl.	Summe
Geschäft	153,59 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	122.872 €
Wohnungen Hochparterre- 4.OG	1.008,50 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	958.075 €
Wohnung DG	152,00 m <sup>2</sup>	1050 €/m <sup>2</sup>	159.600 €
<b>Summe Bodenwert</b>			<b>1.240.547 €</b>

Tabelle 117: Ermittlung des Bodenwertes des Gründerzeithauses

Tabelle 117 zeigt die Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert wird nicht wie üblicherweise über das Vergleichswertverfahren abgewickelt, sondern mit einem anderen Bewertungsverfahren, nämlich dem Residualwertverfahren. Dabei wird das Residualwertverfahren basierend auf Mieten angesetzt, wobei der Bauträgergewinn in diesem Fall nicht berücksichtigt wird. (Siehe dazu Kapitel 7.4)

Dabei wird der Verkaufspreis der Geschäfte bzw. Wohnungen mithilfe der Bruttoanfangsrendite retrograd berechnet:

$$BAR = \frac{IRE}{KP} * 100$$

Beim Geschäft wird ein durchschnittlicher Mietzins von rund 7,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt mit einer Bruttoanfangsrendite von 6 % angesetzt.

$$6\% = \frac{7,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 12}{KP} * 100$$

$$KP = 1.500 \text{ €/m}^2$$

Damit ergibt sich der Verkaufspreis des Geschäftes mit 1.500 €/m<sup>2</sup>. Im nächsten Schritt werden von diesem Wert die Herstellungskosten des Geschäftes abgezogen.

$$\text{Bodenwert}_{\text{Geschäft}} = 1.500 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} - 700 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 800 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Der Bodenwert des Geschäftes bezieht sie damit auf die Nutzfläche und beträgt 800 €/m<sup>2</sup>.

Bei den Wohnungen im Hochparterre-4.OG wird ein durchschnittlicher Mietzins von rund 9,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt mit einer Bruttoanfangsrendite von rund 4,30 % angesetzt.

$$4,30\% = \frac{9,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 12}{KP} * 100$$

$$KP = 2.500 \text{ €/m}^2$$

Damit ergibt sich der Verkaufspreis der Wohnungen mit ca. 2.500 €/m<sup>2</sup>. Im nächsten Schritt werden von diesem Wert die Herstellungskosten der Wohnungen abgezogen.

$$\text{Bodenwert}_{\text{Wohnungen}} = 2.500 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} - 1.550 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 950 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Der Bodenwert der Wohnungen bezieht sie damit auf die Nutzfläche und beträgt rund 950 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Wohnung im Dachgeschoß wird ein durchschnittlicher Mietzins von rund 12,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt mit einer Bruttoanfangsrendite von rund 4,10 % angesetzt.

$$4,10 \% = \frac{12,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 12}{KP} * 100$$

$$KP \approx 3.550 \text{ €/m}^2$$

Damit ergibt sich der Verkaufspreis der Wohnung mit ca. 3.550 €/m<sup>2</sup>. Im nächsten Schritt werden von diesem Wert die Herstellungskosten der Wohnungen abgezogen.

$$\text{Bodenwert}_{\text{Wohnungen}} = 3.550 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} - 2.500 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 1.050 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Der Bodenwert der Wohnung bezieht sie damit auf die Nutzfläche und beträgt rund 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Die Bruttoanfangsrendite unterscheidet sich beim Geschäft von den Wohnungen dadurch, da ein höheres Risiko besteht und daher auch eine höhere Bruttoanfangsrendite gerechtfertigt ist.

In Summe ergibt sich dann ein Bodenwert der Liegenschaft mit ca. 1.240.547 €.

### 8.1.2 Bauwert

Nutzungsart	Nutzfläche	Preis pro m <sup>2</sup> Nfl.	Summe Herstellungskosten
Geschäft	153,59 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	107.513 €
Wohnungen Hochparterre-4.OG	1.008,50 m <sup>2</sup>	1.550 €/m <sup>2</sup>	1.563.175 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>			<b>1.670.688 €</b>

Tabelle 118: Bauwert Praxisbeispiel Gründerzeithaus

Tabelle 118 zeigt die Ermittlung der Neuerstellungskosten für das Geschäft im Souterrain sowie den Wohnungen im HP-4.OG. Diese belaufen sich beim Geschäft auf 700 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und bei der

Wohnung auf 1.550 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. In Summe ergeben sich dann Neuherstellungskosten von 1.670.688 €.

### Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einem fiktiven Baualter von 50 Jahren, eine lineare Wertminderung von 38,5 % berechnet. Bei einer Zustandsnote von 2,0 ergibt sich aufgrund der Zustandswertminderung nach Heideck eine Wertminderung von 39,99 %.

1.670.688 € * 0,3999 = 668.108 €	
<b>Summe Bauzeitwert Geschäft und Wohnungen HP-4.OG</b>	<b>1.002.580 €</b>

Tabelle 119: Bauzeitwert des Souterrains-4.OG eines Praxisbeispiels von einem Gründerzeithaus

In diesem Schritt wird der Bauzeitwert des Gründerzeithauses berechnet. Aufgrund der Alterung des Gebäudes ergibt sich eine Wertminderung. Dabei werden eine lineare Wertminderung sowie die Zustandswertminderung nach Heideck angewendet. Dies spiegelt auch die Auswertung wider, dass diese Art von Wertminderungen primär für Gründerzeitbauten eingesetzt wird. (Siehe dazu Bild 6.6)

Dabei errechnet sich die lineare Wertminderung des Objektes mit folgender Formel:

$$W = \frac{A}{GND} * 100$$

Aufgrund der laufenden Erhaltungsarbeiten ergibt sich ein fiktives Baujahr von 50 Jahren, obwohl das Gründerzeithaus bereits im 19. Jahrhundert errichtet wurde. (Siehe dazu Kapitel 3.2.3.13 Verlängerung der Restnutzungsdauer) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 80 Jahren geschätzt. Diese RND kann aber auch mit dem NF-Verfahren plausibilisiert werden (Siehe dazu Kapitel 7.9 Praxisbeispiel zu Frage 21) Daher beträgt die Gesamtnutzungsdauer 130 Jahre für dieses Objekt. Diese GND entspricht der üblichen Bandbreite von 100 – 130 Jahren, die für ein Gründerzeithaus angesetzt werden.

$$\approx 38,50 \% = \frac{50 \text{ Jahre}}{130 \text{ Jahre}} * 100$$

Daher ergibt sich aufgrund der linearen Wertminderung, eine Altersminderung von rund 38,50 %.

Im nächsten Schritt wird die Zustandsnote nach Heideck mitberücksichtigt. Diese Kombination beider Verfahren ist für ein Gründerzeithaus üblich.

Zustandsnote	Werte
1,0	0,00%
1,5	0,32%
2,0	2,49%
2,5	8,09%
3,0	18,17%
3,5	33,09%
4,0	52,49%
4,5	75,32%
5,0	100,00%

Tabelle 120: Zustandswertminderung nach Heideck<sup>726</sup>

Für die Zustandsnote 2 ergibt sich ein Prozentsatz von 2,49 %. Dieser Prozentsatz wird mit dem Restwert des Neubauwertes multipliziert:

$$WM_H = 2,49 \% * 61,5 \% \approx 1,53 \%$$

Die gesamte Wertminderung ergibt sich dann aus der Addition beider Werte:

$$WM_{Ges} = 38,46 \% + 1,53 \% = 39,99 \%$$

Aufgrund der Alterung des Gebäudes ergibt sich ein Bauzeitwert für das Geschäft sowie den Wohnungen im HP-4.OG ein Bauzeitwert von rund 1.002.580 €.

Nutzungsart	Nutzfläche	Preis pro m <sup>2</sup> Nfl.	Summe Herstellungskosten
Wohnung DG	152,00 m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>	380.000 €
Summe Herstellungskosten Wohnung DG			380.000 €
<b>Summe Bauzeitwert Dachgeschoßausbau</b>			<b>380.000 €</b>

Tabelle 121: Bauzeitwert des Dachgeschoßausbaus eines Praxisbeispiels von einem Gründerzeithaus

Da das Dachgeschoß erst erbaut wurde besteht in diesem Fall keine Alterswertminderung und daher entsprechen die Neuerstellungskosten auch dem Bauzeitwert des Dachgeschoßes. Die Neuerstellungskosten des DG belaufen sich auf 2.500 €/m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich ein Bauzeitwert von 380.000 €.

<sup>726</sup> Vgl. SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. a. a. O.

Summe Bauzeitwerte gesamt	1.382.580 €
Summe Sachwert (Bodenwert und Bauzeitwert)	2.623.127 €

Tabelle 122: Berechnung Sachwert der Liegenschaft des Praxisbeispiels

Der Sachwert der Liegenschaft berechnet sich aus dem Bodenwert der Liegenschaft und dem Bauzeitwert. Dieser beläuft sich auf ca. 2.623.127 €.

## 8.2 Ertragswertverfahren

In diesem Kapitel wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Wie aus der Expertenbefragung hervorgeht, ist es das übliche Bewertungsverfahren zur Ermittlung eines Gründerzeithauses. (Siehe dazu Frage 3 Expertenbefragung) Da das Gründerzeithaus Erträge erwirtschaftet, sprich Mieteinnahmen, so kann dies lediglich vom Ertragswertverfahren sowie DCF-Verfahren berücksichtigt werden. Das Ertragswertverfahren ist in Österreich üblich. Hingegen wird das DCF-Verfahren nur in wenigsten Fällen berücksichtigt. (Siehe dazu Frage 3 Expertenbefragung)

Jahresroherträge	117.743 €
Instandhaltungskosten 1 % vom Herstellungswert	20.507 €
Mietausfallwagnis 2 %	2.355 €
Verwaltungskosten (2,14 €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr)	2.812 €
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>92.069 €</b>

Tabelle 123: Berechnung des Jahresreinertrages des Gründerzeithauses

Die Jahresroherträge spiegeln die Mieteinnahmen der Liegenschaft pro Jahr wider. Diese belaufen sich bei diesem Objekt bei 117.743 €. Von diesen Jahresroherträgen müssen in weiterer Folge die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Die Bewirtschaftungskosten untergliedern sich in die Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie den nicht umlegbaren Verwaltungskosten. In diesem Fall sind die Betriebskosten gänzlich auf die Mieter überwälzbar. Die Instandhaltungskosten wurden aufgrund des Erhaltungszustandes des Gebäudes sowie der Auswertung mit 1 % vom Neuerstellungswert des Objektes angenommen. (Siehe dazu Frage 20 Expertenbefragung) Die Verwaltungskosten wurden aufgrund der Mehrheit der Meinungen der Expertenbefragung angesetzt und belaufen sich auf ca. 2,14 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr. (Siehe dazu Kapitel 7.5 Praxisbeispiel zu Frage 15) Durch Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich ein Jahresreinertrag von rund 92.069 €.

### 8.2.1 Kapitalisierungszinssatz

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Gründerzeithauses spielt der Kapitalisierungszinssatz eine maßgebende Rolle. Dieser kann bei einer Falscheinschätzung des Marktes zu erheblichen Auswirkungen führen und deshalb ist die genaue Kenntnis des Marktes oberste Priorität. (Siehe dazu Tabelle 60)

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
<b>Wohnliegenschaft</b>	<b>1,0-3,0%</b>	<b>2,0-4,0%</b>	<b>3,0-5,0%</b>	<b>3,5-5,5%</b>
Büroliegenschaft	3,0-5,5%	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	5,5-7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0-8,0%	5,5-8,5%	6,0-9,0%	6,5-9,5%
Industriliegenschaft	5,0-9,0%	5,5-9,5%	6,0-10,0%	6,5-10,5%
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5-3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0-3,0%			

Tabelle 124: Liegenschaftszinssatz Hauptverband 2018<sup>727</sup>

Tabelle 124 zeigt die Herleitung des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigenverband Österreichs. Diese Herleitung ist mithilfe dieser Tabelle in Österreich für sämtliche Gebäudearten üblich und dies zeigt auch das Ergebnis der Auswertung wieder. (Siehe dazu Frage 8 Expertenbefragung) Der Kapitalisierungszinssatz wurde aufgrund der sehr guten Lage mit 3,0 % festgelegt. Dabei bewegt sich der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Lage in der Bandbreite von 2-4 %.

Laut einer Expertenbefragung mit Ing. Mag. Georg Hillinger am 8. Mai 2018 äußerte er sich bezüglich der Bandbreite, dass dieser in zwei Schritten vorgeht. Zuerst wird die Liegenschaft je nach Lage eingestuft. Im zweiten Schritt wird ein Vergleich der zu bewertenden Liegenschaft mit anderen ähnlichen Liegenschaften herangezogen. Ist jene Liegenschaft besser als im Vergleich zu anderen Liegenschaften, so kann die untere Bandbreite anvisiert werden, da in Folge weniger Risiko besteht.<sup>728</sup>

### 8.2.2 Reinertrag der baulichen Anlagen

Im nächsten Schritt wird der Reinertrag der baulichen Anlagen berechnet. Dabei wird die Verzinsung des Bodenwertes abgezogen. Die Verzinsung des Bodenwertes wird mit folgender Formel durchgeführt:

<sup>727</sup> Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: *Der Sachverständige*, 2018, 83. S. 1–2.

<sup>728</sup> Vgl. Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

$$\text{Verzinsungsbetrag} = \frac{\text{Bodenwert} * \text{Liegenschaftszinssatz}}{100}$$

Die Verzinsung des Bodenwertes wird dabei mithilfe der ewigen Rente berechnet. Der Liegenschaftszinssatz wird wie beim Gebäude mit 3,0 % angesetzt, da sich auch über ihre Nutzungsdauer miteinander verbunden sind, daher spricht man auch vom gebundenen Bodenwert.

$$37.216 \text{ €} = \frac{1.240.547 \text{ €} * 3 \%}{100}$$

Jahresreinertrag	92.069 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes	37.216 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>54.853 €</b>

Tabelle 125: Berechnung des Reinertrags der baulichen Anlagen des Gründerzeithauses

Die Verzinsung des Bodenwertes ist vom Jahresreinertrag in Abzug zu bringen. Daher entspricht der Reinertrag der baulichen Anlagen rund 54.853 €.

### 8.2.3 Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen)

Mithilfe des Reinertrags der baulichen Anlagen kann in weiterer Folge der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt werden. Dafür muss zuerst der Vervielfältiger ermittelt werden.

Der Vervielfältiger wird mit folgender Formel errechnet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Daher benötigt man für den Vervielfältiger einerseits die Restnutzungsdauer des Gründerzeithauses und andererseits den Liegenschaftszinssatz, in diesem Fall 3,0 %.

$$30,20 = \frac{1,03^{80} - 1}{1,03^{80} * (1,03 - 1)}$$

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Vervielfältiger	Reinertrag der baulichen Anlagen	Gebäudeertragswert
3,0 %	80 Jahre	≈ 30,20	54.853 €	1.656.561 €

Tabelle 126: Berechnung des Gebäudeertragswertes des Gründerzeithauses

Tabelle 126 zeigt die Ermittlung des Gebäudeertragswertes. Dabei wird der Reinertrag der baulichen Anlagen mit dem Vervielfältiger multipliziert. Das Ergebnis ist der Gebäudeertragswert und ergibt beim Gründerzeithaus einen Wert von ca. 1.656.561 €.

#### 8.2.4 Ertragswert der Liegenschaft

Im vorletzten Schritt wird der Ertragswert der Liegenschaft berechnet. Dieser ergibt sich aus Summation des Ertragswertes der baulichen Anlagen und dem Bodenwert der Liegenschaft.

Gebäudeertragswert	1.656.561 €
Bodenwert	1.240.547 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	<b>2.897.108 €</b>

Tabelle 127: Ertragswert der Liegenschaft des Praxisbeispiels

Der Ertragswert der Liegenschaft wird rund 2.897.108 € angenommen. Im letzten Schritt kann noch eine Marktanpassung vorgenommen werden, die nachfolgend dargestellt ist.

### 8.3 Verkehrswert

Im letzten Schritt kann eine Marktanpassung erfolgen. Diese ist aber beim Ertragswertverfahren weitaus weniger üblich als beim Sachwertverfahren, da der Liegenschaftszinssatz schon vom Markt abgeleitet wird. Es kann aber durchaus vorkommen, dass trotzdem eine Marktanpassung vorgenommen werden muss. (Siehe dazu Frage 22 Expertenbefragung)

Gemäß § 7 LBG ist eine Überprüfung vorzunehmen. Da in diesem Fall keine Marktanpassung vorgenommen wird, entspricht der Ertragswert der Liegenschaft, dem Verkehrswert.

**Verkehrswert der Liegenschaft 2.897.108 €**

## 9 Kritische Würdigung der Auswertungen

In diesem abschließenden Kapitel wird einerseits die Auswertung der Grazer bzw. Wiener Gründerzeitzinshäuser näher beleuchtet und andererseits die Expertenbefragung kritisch gewürdigt bzw. hinterfragt.

### 9.1 Vergleich: Grazer bzw. Wiener Gründerzeitzinshäuser

Bei dieser Auswertung wurden 35 Zinslisten von Grazer bzw. Wiener Gründerzeithäusern in Bezug auf Mietzinsarten, Ausstattungskategorien sowie Nutzungsarten untersucht. Die Unterlagen wurden von Grazer Hausverwaltungen sowie von einem Grazer Liegenschaftsbewertungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Die Auswertung wurde mit einer Diplomarbeit der FH Wiener Neustadt verglichen und plausibilisiert. Dabei zeigte sich, dass die Nutzungsarten in Grazer und Wiener Zinshäusern sehr gut mit den Werten der Diplomarbeit korrelieren.

Bei den Ausstattungskategorien zeigt sich, dass die Wiener Zinshäuser wiederum ähnliche Werte wie die der Diplomarbeit der FH Wiener Neustadt aufweisen, hingegen zeigt sich bei den Grazer Zinshäusern eine klare Abweichung der Werte. Dies könnte der recht geringen Anzahl an Datensätzen geschuldet sein und ist somit kritisch zu hinterfragen.

Auch bei den verschiedenen Mietzinsarten ist eine relativ große Schwankungsbreite der Auswertungen der Grazer und Wiener Gründerzeithäuser in Bezug auf die Diplomarbeit gegeben. Dies kann einerseits aufgrund der Anzahl der Datensätze oder wegen der vielen verschiedenen Mietzinstypen entstehen.

### 9.2 Expertenbefragung

Im Zuge der Expertenbefragungen konnten wesentliche Parameter, die im Zuge eines Gutachtens für ein Gründerzeithaus auftreten, festgehalten werden. Diese werden nachfolgend diskutiert und hinterleuchtet.

Bevor ein Sachverständiger eine Liegenschaft bewertet, muss er im ersten Schritt klären, um welche Art von Immobilie es sich handelt. Er muss sich zuerst mit folgender Fragestellung auseinandersetzen:

- Handelt es sich bei der Liegenschaft um eine Eigennutzung oder um eine Ertragsliegenschaft?

Das Gründerzeithaus ist eine Art von Immobilie, die vorrangig dazu genutzt wird, dass mit dieser Immobilie Erträge generiert bzw. erzielt werden. Im ersten Schritt der Umfrage sollte damit geklärt werden, welches Bewertungsverfahren primär zur Bewertung von

Gründerzeithäusern herangezogen wird. Die möglichen Bewertungsverfahren zur Bewertung von Immobilien sind einerseits das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Discounted-Cash-Flow-Verfahren sowie das Residualwertverfahren.

Anhand der Expertenbefragungen sowie mithilfe der Literatur konnte festgestellt werden, dass ausschließlich das Ertragswertverfahren bei Gründerzeithäusern zur Anwendung kommt. (Siehe dazu Frage 3 Expertenbefragung) Die primäre Aufgabe des Ertragswertverfahren ist die Berücksichtigung der Mieterlöse. Daher wird ein Sachverständiger im Zuge eines Gutachtens für ein Gründerzeithaus in fast allen Fällen auf das Ertragswertverfahren zurückgreifen.

Ein weiteres Bewertungsverfahren, das Mieterträge berücksichtigt, ist das sogenannte DCF-Verfahren. Das DCF-Verfahren ist im Gegensatz zum Ertragswertverfahren keine statische Berechnungsmethode, sondern eine dynamische. Das heißt, dass sämtliche Mietsteigerungen etc. explizit berücksichtigt werden können. Mithilfe der Expertenbefragungen konnte aber festgehalten werden, dass diese Methode in Österreich noch nicht gänzlich anerkannt ist, da nur wenige der Experten ein Gründerzeithaus mit dem DCF-Verfahren bewerten. Der Hauptgrund liegt darin, dass eine zukünftige Prognose der Mieterlöse unerlässlich ist, während das Ertragswertverfahren auf eine durchschnittliche Miete zurückgreift. Eine Prognose aber für die Zukunft ist vor allem bei Gründerzeithäusern mit großen Unsicherheiten behaftet. Besonders durch das MRG, das bei derartigen Immobilien anzuwenden ist, wird die Prognoseunsicherheit gesteigert, da die Neuvermietung im Gegensatz zu einem Altmietner wesentlich höhere Erträge einbringt. Dies kann aber fast kaum prognostiziert werden, wann eine Neuvermietung stattfindet, da mehrere Faktoren des MRG berücksichtigt werden müssen, die nachfolgend diskutiert werden.

Die weiteren Verfahren, wie das Sachwertverfahren, werden vorrangig bei Immobilien, die zur Eigennutzung dienen, eingesetzt. Aber besonders wichtig ist die Kombination der verschiedenen Bewertungsverfahren, da auch das Sachwertverfahren im Zuge eines Gutachtens für ein Gründerzeithaus wesentliche Parameter parat hält, wie z.B. die Neuhauungskosten, die im Sachwertverfahren ermittelt werden und in weiterer Folge zu Herleitung der Instandhaltungskosten dienen kann. Dieser Punkt wird nachfolgend analysiert.

Aufgrund der Expertenbefragungen ist das Ertragswertverfahren somit das zielführende Verfahren für Gründerzeithäuser.

Um das Ertragswertverfahren überhaupt durchführen zu können, benötigt der Sachverständige im ersten Schritt eine Mietzinsliste vom Eigentümer mit den Erträgen des Zinshauses. Mithilfe der Mietzinsliste kann der Sachverständige sich den Jahresrohertrag des Gebäudes ermitteln, das

als Ausgangspunkt des Gutachtens angesehen wird. In einem Gründerzeithaus kommt es aber nicht selten vor, dass sogenannte Altmietler durch einen geringen Mietzins den Jahresertrag mindern. Da ein Gründerzeithaus einem Altbau zuzuordnen ist und daher dem Mietrechtsgesetz unterliegt, sind eine Vielzahl von verschiedenen Mietzinsarten in einem solchen Gebäude gegeben. Die große Problematik stellen die sogenannten Altmietverträge, wie die Friedenskrone dar. Dieser Mietzins beträgt oft nur einen Bruchteil von einem Neuabschluss. Daher stellt diese aufseiten des Eigentümers bzw. Vermieters eine große Herausforderung dar. Diese Erträge reichen nicht aus, um die Immobilie kostendeckend bzw. gewinnbringend zu vermieten. Auch im Zuge eines Gutachtens muss der Sachverständige versuchen, die verbleibende Laufzeit des Altmietvertrages zu schätzen. Um die Laufzeit des Altmietvertrages zu schätzen, gibt es verschiedene Methoden und Herangehensweisen.

Besonders häufig wurde laut den Experten die Sterbetafel genannt. Anhand dieser kann man abschätzen, wie lange noch in etwa ein Mensch, getrennt nach Geschlecht, lebt. Mit diesem Wert setzen sie dann im weiteren Verlauf die verbleibende Laufzeit an. Nach dieser Laufzeit wird der ortsübliche Mietzins für diese Wohnung angesetzt, wobei zuerst meist eine Sanierung der Wohnung stattfinden muss.

Eine weitere Möglichkeit sehen die befragten Experten darin, dass sie diese mithilfe von Erfahrungswerten zu Mieterwechseln machen. Dabei können Sachverständige meist auf eigene Datenbanken zurückgreifen.

Dabei ist aber besonders bei Gebäuden, die dem MRG unterliegen, wie z.B. dem Gründerzeithaus, darauf zu achten, ob Eintrittsberechtigte vorhanden sind. Sind Eintrittsberechtigte vorhanden, so muss man prüfen, in welcher Beziehung zueinander sie stehen, handelt es sich hierbei um privilegierte Personen, wie z.B. Kinder, darf der derzeitige Mietzins nicht angehoben werden. Auch einige Experten sind der Meinung, dass sie geprüft werden müssen. Dies kann aber lediglich bei einer vorhandenen „Glashausliste“ berücksichtigt werden. (Siehe dazu 4.4.3 Abtretung des Mietrechts sowie 4.4.4 Mietzinsanhebung)

Dabei wurde auch mithilfe der Experten die verbleibende Laufzeit eines Altmietvertrages abgefragt, den Sie Ihrer Meinung nach in einem Gutachten ansetzen würden. Laut der Auswertung entspricht der Median rund 15 Jahren. Dieser Median kann als ungefährender Wert angesehen werden, den üblicherweise Sachverständige in einem Gutachten verwenden. Dabei ist insbesondere, wie schon erwähnt, auf Eintrittsberechtigte zu achten, da eine mögliche Erhöhung des Mietzinses dann hinfällig ist.

Für die Verwendung des Ertragswertverfahrens ist ein sogenannter Liegenschaftszinssatz notwendig. Dabei ist dieser Parameter der

ausschlaggebende Faktor für den Ertragswert bzw. Verkehrswert einer Liegenschaft.

Im Zuge der Expertenbefragungen wurden für den Bezirk St. Leonhard und Gries in Graz sowie für den Bezirk Neubau und Favoriten in Wien diese Zinssätze abgefragt. Es wurde dabei ein klassisches Zinshaus gewählt (genaue Beschreibung siehe Fragebogen im Anhang A.0.2 Expertenbefragung)

Dabei wurden folgende Mediane festgehalten:

- St. Leonhard: 3 %
- Gries: 4 %

Ein Vergleich dieser Werte zeigt einen absoluten Unterschied von 1 %. Dieser Prozentsatz ist, wie aus der Expertenbefragung hervorgeht, primär von der Lage des Objektes abhängig. Bei dieser Frage konnten Experten für 5 verschiedene Parameter (Lage, Bruttoanfangsrendite, zukünftiges Mietwachstum, vergleichbare Transaktionen und Zinslage des Kapitalmarkts) insgesamt 100 Punkte vergeben. Anhand der Expertenbefragung konnte damit festgestellt werden, dass hauptsächlich die Lage mit 40 von 100 Punkten den ausschlaggebenden Faktor darstellt.

Mithilfe der Expertenbefragung ist damit ersichtlich, dass aufgrund einer unterschiedlichen Lage eines gleichausgestatteten Zinshauses sich ein unterschiedlicher Ertragswert ergeben würde, der nachfolgend dargestellt ist:

Bezirk	Liegenschaftsreinertrag [€]	Liegenschaftszinssatz [%]	Absolute Abweichung des Zinssatzes [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Vervielfältiger	Ertragswert des Gebäudes [€]	Absolute Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [€]	Relative Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [%]
St. Leonhard	100.000	3,0	0	70	≈ 29,12	2.912.783	0	0
Gries	100.000	4,0	+ 1,0	70	≈ 23,39	2.339.451	- 573.332	24,5

Tabelle 128: Unterschiede des Ertragswertes in St. Leonhard bzw. Gries

Tabelle 128 zeigt die unterschiedlichen Ertragswerte des Gebäudes aufgrund der Zinssätze je nach Lage aus der Expertenbefragung. Dabei wurde ein fiktives Gründerzeithaus mit einem Jahresreinertrag von

100.000 € und mit einer RND von 70 Jahren angenommen. Der Bodenwert wurde bei diesem Beispiel nicht berücksichtigt, da aufgrund der Lage sich auch eine Differenz im Wert des Bodens ergeben würde. Da lediglich der Unterschied des Ertragswertes aufgrund unterschiedlicher Zinssätze dargestellt werden soll, wurde der Bodenwert vernachlässigt. Es zeigt, dass der Ertragswert des Gebäudes in St. Leonhard einen Wert von 2.912.783 € aufweist und im Bezirk Gries 2.339.451 €. Es ergibt sich somit eine absolute Abweichung von 573.332 € bzw. eine relative Abweichung von 24,5 %.

Aufgrund der Expertenbefragung kann somit als Resümee gesagt werden, dass der Bezirk St. Leonhard von den Experten als besser angesehen wird als Gries. Würde sich ein gleichartiges Zinshaus in St. Leonhard und Gries befinden, so würde das Gründerzeithaus in St. Leonhard einen höheren Ertragswert „abwerfen“. Durch den geringeren Zinssatz in St. Leonhard wird der Ertragswert der Immobilie erhöht und führt im Endeffekt zu der Differenz zwischen diesen Bezirken.

Auch für die Stadt Wien ergaben sich für die Bezirke Neubau bzw. Favoriten hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze folgende Mediane:

- Neubau 2,5 %
- Favoriten 3 %

Diese Zinssätze werden nachfolgend mit den gleichen Parametern wie für die Stadt Graz gegenübergestellt:

Bezirk	Liegenschaftsreinertrag [€]	Liegenschaftszinssatz [%]	Absolute Abweichung des Zinssatzes [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Vervielfältiger	Ertragswert des Gebäudes [€]	Absolute Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [€]	Relative Abweichung des Ertragswertes der Liegenschaft [%]
Neubau	100.000	2,5	0	70	≈ 32,90	3.289.786	0	0
Favoriten	100.000	3,0	0	70	≈ 29,12	2.912.783	- 377.003	12,9

Tabelle 129: Unterschiede des Ertragswertes in Neubau bzw. Favoriten

Tabelle 129 zeigt die Differenzen des Ertragswertes aufgrund der unterschiedlichen Lagen. Für den Bezirk Neubau würde sich ein Ertragswert von 3.289.786 € ergeben. Der Bezirk Favoriten hat eine

absolute Abweichung von – 377.003 € und eine relative Abweichung von 12,9 %.

Ein Vergleich des Ertragswertes beider Städte führt hierbei aber zu keinem vergleichbaren Ergebnis, weil nicht immer dieselben Experten beide Städte mit Zinssätzen bewerteten, da sie zumeist in einer der Städte keine Ortskenntnis hatten. Somit ist ein Vergleich beider Städte nicht zielführend.

Besonders der Bodenwert einer Liegenschaft eines Gründerzeithauses unterliegt besonderen Methoden und Vorgehensweisen. Neben dem Wert der baulichen Anlagen wird auch der Bodenwert der Liegenschaft im Zuge eines Bewertungsgutachtens berücksichtigt. Üblicherweise wird der Bodenwert dabei mithilfe eines weiteren Bewertungsverfahrens, nämlich mit dem Vergleichswertverfahren, abgewickelt. Beim Vergleichswertverfahren werden Grundstücke in der näheren Umgebung und zeitlicher Nähe miteinander verglichen. Das Wesentliche dabei ist, dass es sich um unbebaute Grundstücke handelt.

Der Standort eines Gründerzeithauses ist aber zumeist in Innenstadtlage, sodass fast keine vergleichbaren unbebauten Grundstücke vorhanden sind und damit das Vergleichswertverfahren unzulässig ist.

Durch die Expertenbefragungen sollte damit geklärt werden, wie diese alternativ ermittelt werden. Die überwiegende Mehrheit der Experten ist der Meinung, dass das Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen das zielführende Bewertungsverfahren darstellt. Mithilfe des Residualwertverfahrens kann man sich aufgrund des Verkaufspreises abzüglich der Neuherstellungskosten des Gebäudes und Bauträgergewinn, den Grundstückspreis rausrechnen. Dabei wird der Grundstückspreis auf die Nutzfläche des Gebäudes umgerechnet und ergibt so einen Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. (Siehe dazu Frage 14 Expertenbefragung)

Der Jahresrohertrag, sprich die Mieteinnahmen, sind der Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens. Diese müssen im nächsten Schritt um die Bewirtschaftungskosten abgemindert werden, sodass der Liegenschaftsreinertrag übrigbleibt. Dabei sind die Bewirtschaftungskosten wie folgt unterteilt:

- (nicht umlegbare) Verwaltungskosten
- (nicht umlegbare) Betriebskosten
- Mietausfallwagnis und
- Instandhaltungskosten

Den größten Anteil machen dabei die Instandhaltungskosten aus. Dabei gibt es drei verschiedene Methoden, um diese herzuleiten:

- Über den prozentuellen Anteil der Jahresroherträge

- Über den absoluten Betrag bezogen auf die Nutzfläche und
- Über den prozentuellen Anteil der Neuherstellungskosten

Aus der Expertenbefragung geht hervor, dass dafür überwiegend der prozentuelle Anteil der Neuherstellungskosten sowie auch ein absoluter Betrag bezogen auf die Nutzfläche angesetzt wird.

Weiters wurden dafür auch Bandbreiten je nach Methode abgefragt. Diese Bandbreiten wurden mit einem Praxisbeispiel gegenübergestellt. Anhand der Bandbreiten zeigt sich, dass die Herleitung über den prozentuellen Anteil der Jahreserträge kein sinnvolles Instrument darstellt, da diese lediglich von den Mieteinnahmen und nicht dem Erhaltungszustand abhängen. Führt man sich diese Methode vor Augen, so ist es nicht nachvollziehbar, wieso ein Neubau höhere Instandhaltungskosten aufweist als ein Gründerzeithaus, bei dem die Erträge des Neubaus um ein Vielfaches höher sind.

Die anderen Methoden werden auch nahezu immer in der Praxis eingesetzt und stellen ein sinnvolles Hilfsmittel dar. Wie der Vergleich der Expertenbefragung mit dem Praxisbeispiel zeigt, ist bei den Instandhaltungskosten besonders darauf zu achten, ob die Instandsetzungskosten mitberücksichtigt wurden, da sie sich wesentlich vom Gebäudealter unterscheiden. Dabei nehmen sie im Laufe des Lebenszyklus des Gebäudes stetig zu.

Immer wieder stellt sich die Frage, wieso Gründerzeithäuser noch heutzutage wirtschaftlich genutzt werden können, obwohl ihre Gesamtnutzungsdauer von 100 – 120 Jahren schon bei weitem überschritten ist. Der Grund dafür liegt im MRG, wo der Eigentümer bzw. Vermieter zur Erhaltung des Gebäudes verpflichtet wird. Dabei dienen diese regelmäßigen Erhaltungsarbeiten dazu, dass auch heutzutage Gründerzeithäuser gefragte Immobilien bei Jung und Alt sind, obwohl ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer schon längst überschritten ist.

Auch der Sachverständige hat im Rahmen des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer zu schätzen. Dabei zeigt sich der obige Sachverhalt sehr deutlich, da auch heutzutage noch 70 – 75 Jahre RND in einem Gutachten für ein Gründerzeithaus vollkommen üblich ist.

Die Expertenmeinungen bzw. die Auswertung zeigt, dass für die Restnutzungsdauer üblicherweise das Gebäude pauschal eingeschätzt wird. Ein möglicher Kritikpunkt an dieser Vorgehensweise ist, dass mögliche Bauschäden, die im Bauteilinneren vorhanden sind, übersehen werden. Da ein Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen üblicherweise nur eine Befundaufnahme gemäß Ortsaugenschein vornimmt, werden mögliche vorhandene Bauschäden im Bauteilinneren nicht wahrgenommen. Anhand dieser möglichen Ursachen kann es auch in der Praxis dazukommen, dass die Restnutzungsdauer falsch eingeschätzt wird. Wird die Restnutzungsdauer zu optimistisch

eingeschätzt, also zu hoch, da mögliche Bauschäden übersehen wurden, so ist der Ertragswert höher als es in der Realität der Fall ist. Daher ist auch der Sachverständige angehalten, die Restnutzungsdauer annähernd richtig zu schätzen, da er auch sonst dafür haften könnte.

Im letzten Schritt des Gutachtens kann der Sachverständige eine mögliche Marktanpassung vornehmen. Das Ertragswertverfahren hingegen benötigt zumeist keine Marktanpassung, da der Liegenschaftszinssatz schon durch den Markt hergeleitet wird.

Mithilfe der Experten werden aber auch Fälle genannt, in denen eine Marktanpassung möglich ist. Viele Experten sind der Meinung, dass ein möglicher Dachgeschoßausbau in der Marktanpassung vorgenommen werden sollte, wenn dieser Schritt nicht bereits als Potential bei den Jahresroherträgen berücksichtigt wurde. Dabei ist besonders auf Redundanzen zu achten, da diese sonst doppelt berücksichtigt werden.

Weiters werden von den Experten Sanierungsmaßnahmen dazu gezählt. Diese können durch die Sanierung einer Wohnung eines Altmieteters zustandekommen, da diese zuvor Jahrzehnte bewohnt wurde und nicht den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse entspricht.

In der Expertenbefragung wenden Sachverständige auch ein Mietsteigerungspotential in der Marktanpassung an. Dieses Mietsteigerungspotential kommt üblicherweise durch die Abminderung des Liegenschaftszinssatzes zu tragen. Wird dies aber nicht berücksichtigt, so kann dies im letzten Schritt, nämlich der Marktanpassung, vorgenommen werden.

Als Resümee dieser Auswertung zeigt sich, dass auch in der Praxis zur Bewertung eines Gründerzeithauses nicht nur eine Methode zur Herleitung eines Parameters verwendet wird. Das Gründerzeithaus ist eine Art von Immobilie, das auch in der Praxis eine Königsdisziplin darstellt, da viele Faktoren berücksichtigt werden müssen. Besonders dadurch, dass ein Gründerzeithaus dem MRG unterliegt, muss der Sachverständige ein großes Fachwissen in der Mietrechtsthematik aufweisen. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Gründerzeithäusern ist immer wieder ein heikles Thema, da das Gebäude zumeist nur pauschal eingeschätzt wird. Weiters ist der Bodenwert gesondert zu ermitteln und kann daher nicht wie bei anderen Gebäudetypen über Vergleichspreise ermittelt werden. Außerdem sind die Instandhaltungskosten bei derartigen Objekten meist schwierig zu ermitteln, da sie sehr stark vom Gebäudezustand und Alter des Objektes abhängen.

## 10 Anhang

### A.0.1 Umfrage Mieterstruktur

	<b>Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft</b>	
		Graz University of Technology
		Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef HECK Vizerektor für Lehre
		Lessingstraße 25/II 8010 Graz
		Verf.: Josef Korber, Daniel Mochart
		Tel.: +43 (0) 664 / 4058610 Tel.: +43 (0) 664 / 5245060
		<a href="mailto:josef.korber@student.tugraz.at">josef.korber@student.tugraz.at</a> <a href="mailto:daniel.mochart@student.tugraz.at">daniel.mochart@student.tugraz.at</a>
		Graz, am 7. Mai. 2018

**Betrifft: Mieterstruktur von Grazer Gründerzeithäusern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Diplomarbeit mit dem Thema „Einflussfaktoren auf die Liegenschaftsbewertung von Zinshäusern der Gründerzeit“ analysiert das Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft der Technischen Universität Graz die bestehenden Mietverhältnisse in Grazer Gründerzeithäusern.

Daher bitten wir Sie höflichst, unsere Forschung zu unterstützen und uns gegebenenfalls Ihre vorhandenen Mietzinslisten für Grazer Gründerzeithäuser (Baujahr 1850-1914) zur Verfügung zu stellen. Wir würden uns im Speziellen sehr für die verschiedenen Mietzinsarten, die Nutzungsart der Wohnung, die Größe der Wohnung und für eine etwaige Befristung der Wohnung interessieren. Sämtliche Unterlagen werden streng vertraulich behandelt und nirgends veröffentlicht.

Mit den gesammelten Daten wird eine prozentuelle Auswertung der verschiedenen Mietzinsverhältnisse durchgeführt, um herauszufinden, wie hoch der durchschnittliche Jahresrohertrag in einem typischen Grazer Zinshaus ausfällt.

Wir würden uns sehr über die Übermittlung der Unterlagen freuen und stehen für aufkommende Fragen gerne zur Verfügung. Darüber hinaus werden wir Ihnen unsere Auswertung selbstverständlich übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Korber BSc.  
 Daniel Mochart BSc.

\_\_\_\_\_  
 Graz, 07.05.2018  
 Ort, Datum

  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift

## A.0.2 Expertenbefragung

### Liegenschaftsbewertung von Zinshäusern zur Gründerzeit

#### Umfrage zur Liegenschaftsbewertung von Gründerzeithäusern

Im Rahmen der Forschungsarbeit an der Technischen Universität Graz bitten wir Sie, uns mit Ihrer Fachkenntnis zur Gebäudebewertung bei Gründerzeithäusern zu unterstützen.

Diese Umfrage setzt sich aus allgemeinen Fragen zur Liegenschaftsbewertung von Gründerzeithäusern (Baujahr 1850-1914) zusammen. Dabei soll mithilfe einer Auswertung geklärt werden, welche Methoden und Herangehensweisen hauptsächlich bei den maßgebenden Parametern der Liegenschaftsbewertung von Gründerzeitobjekten zur Anwendung kommen.

Natürlich besteht die Möglichkeit, uns persönlich zu kontaktieren. Sie erreichen uns unter den E-Mail-Adressen [daniel.mochart@student.tugraz.at](mailto:daniel.mochart@student.tugraz.at) bzw. [josef.korber@student.tugraz.at](mailto:josef.korber@student.tugraz.at).

Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und die Anonymität gewahrt.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe und Unterstützung bei unserer Forschung. Gerne senden wir Ihnen das Ergebnis nach der Auswertung der Expertenbefragung zu - geben Sie dafür am Ende der Befragung Ihre E-Mail-Adresse an.

Das Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft der TU Graz.



**1. Was ist Ihr Berufsstand? \***

Sachverständige(r)

Liegenschaftsgutachter(in)

Immobilienmakler(in)

Immobilienreuhänder(in)

Baumeister(in)

Immobilienverwalter(in)

Bauträger(in)

Sonstige

**2. Wie viele Jahre Berufserfahrung haben Sie im Bereich der Liegenschaftsbewertung? \***

Jahre

**3. Welches Verfahren wenden Sie bei der Bewertung von Gründerzeitinshäusern an? \***

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren

Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Sonstige

**4. Wenn Sie zur Berücksichtigung der Herstellungskosten von Gründerzeithäusern das Sachwertverfahren heranziehen, welche Methode zur Alterswertminderung wenden Sie an? \***

Lineare Wertminderung

Progressive Wertminderung nach F.W. Ross

Zustandswertminderung nach Heideck

Sonstige

**5. Auf welche Methode greifen Sie bei der Berücksichtigung von Altmietverträgen zurück? \***

Sterbetafel

Durchschnittliche Verweilzeit

Erfahrungswerte zu Mieterwechseln

Sonstige

6. Wie hoch setzen Sie die verbleibende Laufzeit eines Altmietvertrages in Jahren bei der Bewertung an? \*

Jahre

7. Wie gehen Sie in einem Gutachten vor, wenn der derzeitige Mietzins über dem gesetzlich erlaubten Mietzins einer Wohnung liegt?

8. Auf welche Methode greifen Sie bei der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes bei Gründerzeithäusern zurück? \*

- Begründung anhand der Sachverständigen-Tabelle
- Herleitung vom Kapitalmarkt
- Herleitung aus Kaufpreisen (Bruttoanfangsrendite vergleichbarer Objekte)
- Sonstige

### Fallbeispiel Kapitalisierungszinssatz

Im Folgenden soll anhand von 2 fiktiven Objekten in Graz bzw. in Wien ermittelt werden, wie sich der Kapitalisierungszinssatz aufgrund der unterschiedlichen Lagen Ihrer Meinung nach verhält.

Diese Fragen sollen bitte nur von jenen Fachpersonen ausgefüllt werden, die die notwendigen Ortskenntnisse besitzen.

Beispiel 1 (Graz):

- Bezirke: St. Leonhard bzw. Gries
- Gründerzeitinshaus errichtet im Jahr 1890
- 1 Hochparterre, 3 Obergeschoße, Dachgeschoß nicht ausgebaut
- Gesamtnutzfläche: 500 m<sup>2</sup> (10 Wohnungen zu je 50 m<sup>2</sup>)
- Bauzustand : "gut"
- ausschließlich Richtwertmietzinse
- ausschließlich Wohneinheiten
- Restnutzungsdauer 70 Jahre

**9. Sind Sie in Graz ortskundig? \***

Ja  
 Nein

**10. Welchen Kapitalisierungszinssatz würden Sie im Beispiel 1 (Graz) für die beiden Bezirke ansetzen?**

	Kapitalisierungszinssatz
St. Leonhard	<input type="text"/> [%]
Gries	<input type="text"/> [%]

Beispiel 2 (Wien):

- Bezirke: Neubau (7. Bezirk) bzw. Favoriten (10. Bezirk)
- Gründerzeitinshaus errichtet im Jahr 1890
- 1 Hochparterre, 3 Obergeschoße, Dachgeschoß nicht ausgebaut
- Gesamtnutzfläche: 500 m<sup>2</sup> (10 Wohnungen zu je 50 m<sup>2</sup>)
- Bauzustand : "gut"
- ausschließlich Richtwertmietzinse
- ausschließlich Wohneinheiten
- Restnutzungsdauer 70 Jahre

**11. Sind Sie in Wien ortskundig? \***

Ja  
 Nein

**12. Welchen Kapitalisierungszinssatz würden Sie im Beispiel 2 (Wien) für die beiden Bezirke ansetzen?**

	Kapitalisierungszinssatz
Neubau	<input type="text"/> [%]
Favoriten	<input type="text"/> [%]

**13. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Faktoren bei der Begründung des Kapitalisierungszinssatzes?**  
 Gewichten Sie folgende Faktoren zur Findung des Kapitalisierungszinssatzes. Ihnen stehen insgesamt 100 Punkte zur Verfügung.

Lage	<input type="text"/>
Bruttoanfangsrendite	<input type="text"/>
zukünftiges Mietwachstum	<input type="text"/>
vergleichbare Transaktionen	<input type="text"/>
Zinslage des Kapitalmarkts	<input type="text"/>
Summe	0
Rest	100

**14. Auf welche Weise ermitteln Sie den Bodenwert von bebauten innerstädtischen Gründerzeithäusern? \***

Residualwertverfahren basierend auf Verkaufspreisen  
 Residualwertverfahren basierend auf Mieten  
 Sonstiges

**15. Bringen Sie nicht umlagefähige Verwaltungskosten (z.B. Steuerberater) in Abzug? \***

Ja  
 Nein

**16. In welcher Bandbreite sollte sich das Mietausfallwagnis in unterschiedlichen Lagen bei Gründerzeithäusern bewegen?**  
*[in % vom Jahresrohertrag]*

	untere Grenze	obere Grenze
Wohnobjekt in sehr guter Lage	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Wohnobjekt in guter Lage	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Wohnobjekt in mäßiger Lage	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]

**17. Auf welche Herleitung greifen Sie bei den Instandhaltungskosten von Gründerzeithäusern zurück? \***

Prozentueller Anteil der Jahresroherträge  
 Absoluter Betrag bezogen auf die Nutzfläche  
 Prozentueller Anteil der Neuherstellungskosten  
 Sonstige

**18. Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den prozentuellen Anteil der Jahresroherträge zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?**

	untere Grenze	obere Grenze
Sehr guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Durchschnittlicher Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Unbrauchbarer Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]

**19. Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den absoluten Betrag bezogen auf die Nutzfläche zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?**

	untere Grenze	obere Grenze
Sehr guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]
Guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]
Durchschnittlicher Erhaltungszustand	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]
Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]
Unbrauchbarer Erhaltungszustand	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]	<input type="text"/> [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Jahr]

**20. Welche Bandbreite setzen Sie in Bezug auf den prozentuellen Anteil der Neuerstellungskosten zur Herleitung der Instandhaltungskosten an?**

	untere Grenze	obere Grenze
Sehr guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Guter Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Durchschnittlicher Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Stark renovierungsbedürftiger Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]
Unbrauchbarer Erhaltungszustand	<input type="text"/> [%]	<input type="text"/> [%]

**21. Wie ermitteln Sie die Restnutzungsdauer eines Gründerzeithauses? \***

- Pauschal für das ganze Gebäude
- Bauteilbezogen mit einer Punktebewertungsmethode
- Modernisierungsmethode
- Sonstige

**22. In welchen Fällen wenden Sie eine Marktanpassung im Ertragswertverfahren an? \***

- Sanierungsmaßnahmen
- Mietsteigerungspotentiale
- möglicher Dachgeschoß-Ausbau
- Ich verwende keine Marktanpassung.
- Sonstige

**23. Vielen Dank für Ihre Unterstützung unserer Forschung ! Wenn Sie an den Umfrageergebnissen interessiert sind, tragen Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse im Feld ein. Sie erhalten die Umfrageergebnisse in digitaler Form.**

Ihre E-Mail-Adresse

**Ende des Fragebogens**

Vielen Dank für Ihre Bereitschaft unsere Forschung zu unterstützen. Sie haben den Fragebogen erfolgreich ausgefüllt und können den Browser nun schließen.

Daniel Mochart BSc  
Josef Korber BSc



## 11 Literaturverzeichnis

### Monographien und sonstige selbständige Veröffentlichungen

Bauer; Friedrich: LBA-Vortrag 2006.

BREITLING, P.: In der Altstadt leben. Graz. Stocker, 1982.

CELEDIN, G.; RESCH, W.; BOUVIER, F.: Die Altstadt-Fassade. 1. Aufl. Graz. Akad. Druck- u. Verl.-Anstalt, 2008.

DIRNBACHER, W.: MRG idF der WRN 2009.

ENGELBRECHT, B.: Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung. Heidelberg. Physica-Verlag HD, 1998.

FRIEDL, S.: Analyse der mietrechtlichen Besonderheiten im Rahmen der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser.

HABERDITZL, T.: Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus.

Hauptverb. d. allgem. beeideten u. gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverb. Steiermark u. Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. 3. Aufl. Graz. Hauptverb. d. allgem. beeideten u. gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverb. Steiermark u. Kärnten, 2006.

HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken und Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken. 1. Auflage 1935.

HELFF, A.: Restnutzungsdauer von Immobilien.

KARAUSCHEK, E.; STRAFELLA, G.: Der Mietzins.

KATSCHNIG-FASCH, E.: Möblierter Sinn. Städtische Wohn- und Lebensstile.

KLEIBER, W.; FISCHER, R.; SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 6., vollst. neu bearb. Aufl. Köln. Bundesanzeiger, 2010.

KLEIBER, W.; FISCHER, R.; WERLING, U.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln. Bundesanzeiger Verl., 2014.

KLEIBER, W.; SIMON, J.; SCHRÖTER, K.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5., vollst. neu bearb. und erw. Aufl. Köln. Bundesanzeiger, 2007.

KOTHBAUER, C.; MALLOTH, T.: Mietrecht. 1. Auflage.

KRAMER-DRAUBERG, B.; BOUVIER, F.: Das Herz-Jesu-Viertel in Graz. 1. Aufl. Gnas. Weishaupt, 2005.

- KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. 7.Auflage. Wien. Manz, 2017.
- Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. 6., überarb. und erw. Aufl. München/Unterschleißheim. Luchterhand, 2005.
- KRÖLL, R.: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 2. Aufl. Neuwied. Luchterhand, 2004.
- MA 25: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG.
- METZGER, B.: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 3. Aufl. Freiburg, Br., Berlin, München i.e. Planegg. Haufe-Mediengruppe, 2008.
- PIRSTINGER, I.: Gründerzeitstadt 2.1. Graz. Verl. d. Techn. Univ. Graz, 2014.
- POTYKA, H.; ZABRANA, R.: Pflegefall Althaus. Wien. Picus, 1985.
- ROSS, W.; ROLF BRACHMANN, F.: Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
- SEISER, F. Josef; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. 1. Aufl. Graz. Seiser & Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2011.
- SIMON, J.; KLEIBER, W.; JOERIS, D.; SIMON, T.; RÖSSLER, R.; LANGNER, J.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarb. und erw. Aufl. Neuwied. Luchterhand, 2005.
- Sprengnetter; Hans Otto: Grundstücksbewertung. Stand Juli 2002.
- STABENTHEINER, J.: Mietrecht. 3. Auflage. Stadtarchiv Graz.
- STADTARCHIV GRAZ: BAUER, J.; SCHMITZ, K.: Einreichplan Humboldtstraße 14, 8010 Graz 1895.
- VOGELS, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. 5., überarb. Aufl. Wiesbaden. Bauverl., 1996.
- WENDLINGER, P.: Immobilienkennzahlen. Wien. Linde Verl., 2012.
- Buch (Sammelwerk)**
- BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten. 3., aktual. u. erw. Aufl. 2014.
- BIENERT, S.; FUNK, M.: Immobilienbewertung Österreich. 1. Aufl., Stand: Juli 2007. Wien. ÖVI Immobilienakademie, 2007.
- STABENTHEINER, J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearb. und erw. Aufl. Wien. Manz, 2005.

**Beiträge in Sammelwerken**

BAMMER, O.; REITHOFER, M.: Bewertung von Rechten und Lasten.  
In: Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK,  
M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung  
Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.: 1. Aufl., Stand: Juli 2007.  
Wien: ÖVI Immobilienakademie.

BIENERT, S.: Ertragswertverfahren. In: Immobilienbewertung  
Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u.  
erw. Aufl.

BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In:  
Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.: 1.  
Aufl., Stand: Juli 2007. Wien: ÖVI Immobilienakademie.

BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Discounted-Cash-Flow-Methode. In:  
Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK,  
M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

BIENERT, S.; REINBERG, M. P.: Internationale Bewertungsverfahren.  
In: Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK,  
M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

BIENERT, S.; Steixner David: Residualwertverfahren. In:  
Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK,  
M.;BAMMER, O.:

FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.:  
Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich.  
Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.: 1. Aufl., Stand: Juli 2007. Wien: ÖVI  
Immobilienakademie.

FUNK, M.; HATTINGER, H.; HUBNER, G.; STOCKER, G.:  
Vergleichswertverfahren. In: Immobilienbewertung Österreich.  
Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

FUNK, M.; MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Feststellung und Ermittlung  
von Mietzinsen und Nutzungsentgelten. In: Immobilienbewertung  
Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u.  
erw. Aufl.

FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In:  
Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.: 1.  
Aufl., Stand: Juli 2007. Wien: ÖVI Immobilienakademie.

FUNK, M.; RESSLER, S.; STOCKER, G.: Sachwertverfahren. In:  
Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK,  
M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

KRANEWITTER, H. In: Liegenschaftsbewertungsgesetz und  
bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden

Anmerkungen und Rechtsprechung. Hrsg.:STABENTHEINER, J. Wien: Manz.

MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.: 2. Aufl., [aktualisiert & erw.], Stand: September 2009.

MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.: 1. Aufl., Stand: Juli 2007. Wien: ÖVI Immobilienakademie.

MALLOTH, T.; STOCKER, G.: Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Immobilienbewertung Österreich. Hrsg.:BIENERT, S.;FUNK, M.;BAMMER, O.: 3., aktual. u. erw. Aufl.

### **Beiträge in Zeitschriften und Zeitungen**

ABRIHAN, C.: Wien Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. In: *Stadt Wien*,

ALTMANN, R.: Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz im DCF-Verfahren. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/5.

Asc. Prof. (FH) Dr. David Koch: Der Kapitalisierungszinssatz: Herleitung-Sensibilisierung-Markt-Rating. In: *Sachverständige*, 3/2015.

BAUER, F.; HILLINGER, G.: Bewertung eines Wohnungsrechts. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/41.

Bearbeitung MA 25: maximal mögliche Lagezuschläge für Wien ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage I. OGH 5 Ob74/2017v vom 20.11.20 (vgl. OGH 5 Ob74/2017v vom 20.11.2017) Jänner 2018.

EDLAUER, G.; STURZEIS, R.: Das Residualwertverfahren Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl. In: *Immolex*, 9/2018.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: *Der Sachverständige*, 2018,83.

Graz Museum: Die explodierende Stadt 1809-1914.

GRUBER, M.; REITHOFER, M.; SAMMER, K.: Mietzinsbildung bei gefördertem Wiederaufbau nach Kriegsschäden. In: *Immolex*, 7-8/2016.

GRÜCK, P.: Bewertung alter Bauobjekte. In: *Der Sachverständige*, 1/2010.

HILLINGER, G.: Veränderungen am Immobilienmarkt – Einflüsse auf die Marktanpassung. In: *Der Sachverständige*, 4/2011.

KERSCHNER, F.: Enteignungsentschädigungen bei Leitungsrechten. In: *Der Sachverständige*, Sonderausgabe 2012.

- KOCH, D.; STOCKER, E.: Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren. In: *Der Sachverständige*, 4/2016.
- KOTHBAUER, C.: Rechtsprechung zur Maklerhaftung und zum Lagezuschlag bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/8.
- KRANEWITTER, H.: Baumängel und Bauschäden. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/19.
- KRANEWITTER, H.: Grunddienstbarkeiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/1.
- KRANEWITTER, H.: Rechte und Lasten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/39.
- KUNISCH, M.: Werttreiber Cash Flow. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2018/7.
- LEITINGER, H. G.: Gebäudeerhaltung - Wahl des richtigen Ansatzes. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/50.
- LENOBLE, C.: Dienen, herrschen, streiten. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2017/4.
- LENOBLE, C.: Richtwerte: Der Teufel steckt im Detail. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/24.
- MAIER, G.: Sachwertverfahren – Theorie und Praxis bei Marktanpassung. In: *Der Sachverständige*, 4/2011.
- OTTO, E.: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2018.
- ROTH, M. M.: Bewirtschaftungskosten versus Ertrag. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2014/54.
- SCHILLER, J.: Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes - welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen offen? In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/32.
- STRAFELLA, F.: Berechnung des "richtigen" Mietzinses. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*, 2009/25.
- STRAFELLA, G.: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: *Der Sachverständige*, 4/2010.
- WEGERER, R.; STEPPAN, P.: Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich? In: *Der Sachverständige*, Heft 3/2012.

### **Hochschulschriften und wissenschaftliche Arbeiten**

- STEFAN, G.: Verwertung Innerstädtischer Bestandsbauten. Masterarbeit.
- Thomas Praschinger: Immobilienbewertungsverfahren als Investitionsentscheidungsgrundlage?

WIMMERSBERGER, M.: Entwicklung einer softwaregestützten Anwendung für Kaufentscheidungen von Gründerzeitobjekten.

### **Normen und Gesetze**

ABGB.

DMSG.

Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

LBG.

MRG.

ÖNORM B 1801-1.

ÖNORM B 1802.

ÖNORM B 1802-2.

ÖNORM B 1802-3.

RBG 1971.

RBG 1987.

RichtWG.

Statistik Austria.

WFG 1968.

WFG 1984.

### **Linkverzeichnis**

[www.gerichts-sv.at](http://www.gerichts-sv.at). Datum des Zugriffs: 19.09.2018.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand\\_und\\_veraenderung/bevoelkerung\\_im\\_jahres\\_durchschnitt/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahres_durchschnitt/index.html). Datum des Zugriffs: 21.03.2018.

<https://www.geschichte-oesterreich.com/ereignisse/1873/gruenderkrach.html>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

[https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww1.graz.at%2Fstatistik%2Fjahrbuecher%2FJB1999%2FJB1999\\_03\\_Bev%C3%B6lkerungsstand.pdf&h=ATPF84bOCUhtU2LYIRkOs2xSjW3RNYxZonEIUq3eAEZDYbCTTsyfenlg6jUgbE1XvJEQBVU\\_35iOJDUFJa3i5diEk5EbHctpzUcuvCtsxl-y\\_JIGNuhsSQ](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww1.graz.at%2Fstatistik%2Fjahrbuecher%2FJB1999%2FJB1999_03_Bev%C3%B6lkerungsstand.pdf&h=ATPF84bOCUhtU2LYIRkOs2xSjW3RNYxZonEIUq3eAEZDYbCTTsyfenlg6jUgbE1XvJEQBVU_35iOJDUFJa3i5diEk5EbHctpzUcuvCtsxl-y_JIGNuhsSQ). Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

[https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/html/show\\_ergebnis\\_js.asp?AUS\\_ID=2216&Q\\_A\\_TYP=1&Q\\_A\\_STANDORT=&Q\\_A\\_QUERYSTR=&Q\\_A\\_ART=0&Q\\_A\\_VERFAHREN=0&Q\\_A\\_VON=&Q\\_A\\_BIS=&Q\\_A\\_LAUFEND=0](https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/html/show_ergebnis_js.asp?AUS_ID=2216&Q_A_TYP=1&Q_A_STANDORT=&Q_A_QUERYSTR=&Q_A_ART=0&Q_A_VERFAHREN=0&Q_A_VON=&Q_A_BIS=&Q_A_LAUFEND=0). Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html).

Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

<https://www.akademie-herkert.de/glossar/gewichtete-durchschnittliche-kapitalkosten>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

[https://www.google.at/search?biw=1745&bih=875&tbm=isch&sa=1&ei=oesW8P7KJLMwQLk85\\_oBw&q=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&oq=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&gs\\_l=img.3...421394.427802.0.428087.34.31.0.3.3.0.84.1928.31.31.0...0...1c.1.64.img.0.13.668...0j0i67k1j0i24k1.0.eLZMQeN3Rwo#imgdii=gJ9ZMepY0sngPM:&imgrc=295wl2TJk\\_FdcM](https://www.google.at/search?biw=1745&bih=875&tbm=isch&sa=1&ei=oesW8P7KJLMwQLk85_oBw&q=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&oq=stadtvermessungsamt+graz+orthofoto&gs_l=img.3...421394.427802.0.428087.34.31.0.3.3.0.84.1928.31.31.0...0...1c.1.64.img.0.13.668...0j0i67k1j0i24k1.0.eLZMQeN3Rwo#imgdii=gJ9ZMepY0sngPM:&imgrc=295wl2TJk_FdcM): Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

<http://www.jpi.at/Content/uploads/jp-anleihe-1/Gutachten-1080-Albertgasse-4-2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 24.10.2018.

<http://www.gat.st/news/grazer-innenhoefe-beleben-0>. Datum des Zugriffs: 27.09.2018.

<https://www.google.com/maps/search/hausverwaltungen+graz/@47.0650966,15.4496738,15z/data=!3m1!4b1>. Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

[http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung\\_ertragswertverfahren.pdf](http://www.certestate.com/fileadmin/content/immobilienbewertung_ertragswertverfahren.pdf). Datum des Zugriffs: 23.04.2018.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/022520.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/022520.html). Datum des Zugriffs: 28.09.2018.

<http://www.mieterschutzverband.at/index.php?page=465>. Datum des Zugriffs: 13.04.2018.

<http://www.oejab.at/graz>. Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

<http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12465760/129384813>. Datum des Zugriffs: 21.03.2018.

<https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=schutzzonen&client=core>. Datum des Zugriffs: 22.03.2018.

<https://www.hausbesitzer.at/service/verwaltungskosten.html>. Datum des Zugriffs: 13.06.2018.

### **Konsultationsverzeichnis**

Fachgespräch mit Frau Dipl.-Ing. Lydia Unger, Die Sachverständigen, am 18.05.2018.

Fachgespräch mit Herrn Ing. Mag. Georg Hillinger, Geschäftsführer, Meine Immobilie, am 08.05.2018.

