

MASTERARBEIT



INSTANDHALTUNGSKOSTEN ALS ENTSCHEIDENDER PARAMETER IN DER BEWERTUNG VON WOHNIMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft
Projektentwicklung und Projektmanagement

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

Mitbetreuender Assistent
Dipl.-Ing. Jörg Koppelhuber

Graz am 15. Mai 2014

EIDESSTATTLICHE 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)

STATUARY 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)

Danksagung

Mein besonderer Dank gilt meinen Betreuern, Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck und Herrn Dipl.-Ing. Jörg Koppelhuber von der TU Graz für die intensive fachkundige Betreuung.

Besondere Unterstützung fand ich bei Herrn Ing. Dr. Josef Praschinger, der als mein Betreuer seitens der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG diese Thematik aufgeworfen hat und mit dem zur Verfügungstellen der auszuwertenden Daten und nützlichen Hinweisen diese Arbeit überhaupt erst ermöglicht hat.

Meiner Freundin Anna möchte ich für ihre aufmunternde Art und das entgegengebrachte Verständnis in der arbeitsintensiven Zeit danken.

Meinen Dank möchte ich auch an Herrn Rechtsanwalt Mag. Dr. Arno Lerchbaumer aussprechen, der schon seit meinem Studienbeginn mir mit motivierenden Worten und lehrreichen Gesprächen zur Seite gestanden ist.

In guter Erinnerung bleiben werden mir die interessanten Fachgespräche und die humorvollen Momente mit meinen Studienkollegen Dipl.-Ing. Hanns Schinner, Dipl.-Ing. Peter Joachim Heinrich und Dipl.-Ing. Ivo Raissakis. Dafür möchte ich Ihnen meinen Dank aussprechen.

Besonders möchte ich mich an dieser Stelle bei meinen Eltern Melitta und Hans Leitinger bedanken, dafür, dass sie mir die Absolvierung dieses Studiums ermöglicht haben, mir immer zur Seite gestanden sind, meinem Vater für den fachkundigen Rat und meiner Mutter für den familiären Rückhalt.

Stainz, am 14.05.2014

(Unterschrift des Studierenden)

Kurzfassung

Instandhaltungskosten stellen einen entscheidenden Parameter in der Bewertung von Immobilien dar.

Laufend durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen verursachen Kosten, die als Aufwendungen in den Bewertungsverfahren zu berücksichtigen sind. Insbesondere bei der Bewertung von Ertragsimmobilien¹ wirken sich die künftig aufzubringenden Instandhaltungskosten entscheidend auf den Verkehrswert aus.

In Abhängigkeit von der Nutzung der Immobilie wurden Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten aus der Literatur angegeben, die dem Sachverständigen die Bewertung der Immobilie erleichtern sollen. Diese Richtwerte beziehen sich auf bekannte Gebäudedaten, wie z.B. die Nutzfläche oder den Bruttorauminhalt.

Da einzelne Einflussfaktoren hinsichtlich Instandhaltungsaufwand, wie Baujahr, Bauweise, Qualität der Ausführung, Mieterstruktur bei den Instandhaltungskosten oftmals keine Berücksichtigung finden und teilweise sehr große Bandbreiten angegeben werden, ist das Risiko einer Fehleinschätzung in der Bewertung hoch.

Ziel dieser Arbeit ist die Ableitung von Instandhaltungskosten an Hand von bekannten, ausschließlich wohngenutzten Liegenschaften² im Stadtgebiet von Graz. Hierfür werden sechs Mehrfamilienwohngebäude hinsichtlich des getätigten Instandhaltungsaufwands über einen Zeitraum von 10,5 Jahren eingehend betrachtet. Seitens des Liegenschaftseigentümers der für die Betrachtung herangezogenen Liegenschaften, der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG (kurz: GRAWE), wurden die hierfür erforderlichen Daten dankenswerterweise zur Verfügung gestellt.

Zu Beginn der Arbeit wird ein allgemeiner Überblick über die gesetzlichen Bewertungsverfahren gegeben und der Einfluss der Instandhaltungskosten auf die Bewertung selbst erläutert.

Nach Begriffsdefinitionen zum Thema Instandhaltung folgen Betrachtungen über die steuerrechtliche Behandlung von Instand-

¹ Immobilien, die zum Zwecke der Kapitalveranlagung erworben werden

² unbewegliche Sachen, die aus einem oder mehreren Grundstücken sowie den darauf befindlichen Gebäuden bestehen können

haltungsmaßnahmen, die mietrechtlichen Bestimmungen zur Übernahme von Instandhaltungsaufwendungen sowie die Abgrenzung zu den Themen Instandsetzung und Herstellung.

Anschließend werden die Instandhaltungskosten an Hand der getätigten Investitionen der betrachteten Liegenschaften abgeleitet. Hierzu wurden sämtliche aufgewendete Instandhaltungskosten der untersuchten Objekte über einen Beobachtungszeitraum von zehn Jahren erfasst. Um eindeutige Ergebnisse zu gewährleisten, wurde die Auswertung der Kosten ausschließlich bei wohngenutzten Liegenschaften durchgeführt.

Abschließend werden die in der Literatur erhobenen Werte mit den Ergebnissen der Auswertung verglichen und plausibilisiert und die Abweichungen der Ergebnisse unter Berücksichtigung des Gebäudetyps interpretiert.

Abstract

Maintenance costs set an important parameter for the evaluation of real estate and form the main influence and decisive factor for an investment.

Regular maintenance causes costs which, in the respective assessment procedures, have to be taken into account as major expenses. Especially when assessing income real estate the future maintenance costs have a decisive effect on the fair market value.

Experience values for maintenance costs taken from special literature were specified in relation to the use of the property. They should help the real estate expert to carry out the evaluation. These guidelines are based on known facts such as square metres of the living area or the gross volume of the building itself.

Individual influence factors with regards to the maintenance effort - such as the year of construction, the building method respectively the building material, the quality, the rental structure - and the wide variety itself are often not reflected in the maintenance fees. Therefore the risk of miscalculation is existing.

The essence of this thesis consists in the derivation of maintenance costs based on the example of a number of residential buildings in the city of Graz. For this purpose six residential buildings have been studied extensively with regard to the incurred maintenance costs. The property owner, the Grazer Wechselseitige Versicherungen AG, an insurance company, delivered the necessary data.

At the beginning of this work a general survey of the statutory valuation methods is given and the influence of the maintenance costs on the assessment itself is explained extensively.

The definition of terms relating to maintenance is followed by considerations on the tax treatment of maintenance measures, the tenancy rules for assuming maintenance expenses as well as the separation from the terms repair and production.

In the main part of this thesis the maintenance costs are listed in accordance to the investments carried out at the investigated properties

the last ten years. For this purpose all the maintenance costs of the studied objects were analysed. In order to get clear results, the analysis of the costs was carried out exclusively in residential shared properties.

Finally the values collected from technical literature are compared to the results of this research and the deviations of these results are explained and interpreted.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	16
2	Einführung in die Bewertung von Wohnimmobilien	17
2.1	Gesetzliche und normative Vorgaben	17
2.1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	18
2.1.2	ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen	22
2.2	Vergleichswertverfahren	25
2.2.1	Allgemeines	25
2.2.2	Anwendungsgebiet Vergleichswertverfahren	25
2.2.3	Vorgehensweise	26
2.2.4	Bewertungsbeispiel	32
2.3	Sachwertverfahren	35
2.3.1	Allgemeines	35
2.3.2	Anwendungsgebiet des Sachwertverfahrens	36
2.3.3	Vorgehensweise	37
2.3.4	Bewertungsbeispiel	49
2.4	Ertragswertverfahren	53
2.4.1	Allgemeines	53
2.4.2	Anwendungsgebiet Ertragswertverfahren	55
2.4.3	Vorgehensweise	56
2.4.4	Ertragswert der Liegenschaft	64
2.4.5	Abweichung von der Marktmiete	65
2.4.6	Bewertungsbeispiel	67
2.5	Discounted Cashflow – Verfahren	71
2.5.1	Allgemeines	71
2.5.2	Anwendungsgebiet	71
2.5.3	Vorgehensweise	72
3	Instandhaltung von Wohnimmobilien – Grundlagen	74
3.1	Instandhaltung im Steuerrecht	74
3.1.1	Grundbegriffe	74
3.1.2	Erhaltungsaufwand bei Mietwohnhäusern	75
3.1.3	Erhaltungsaufwand bei der Vermietung zu gewerblichen Zwecken ...	77
3.1.4	Herstellungsaufwendungen	78
3.1.5	Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen	78
3.1.6	Zusammenfassung	79
3.2	Instandhaltung im Mietrecht	81
3.2.1	Einführung	81
3.2.2	Das Mietrechtsgesetz	82
3.2.3	Das Gebäude im Sinne des Mietrechtsgesetzes	83
3.2.4	Die Übernahme von Erhaltungsarbeiten	85
3.2.5	Weitere Einflussfaktoren auf die Instandhaltungskosten	89
3.2.6	Zusammenfassung	90
3.3	Instandhaltungswerte aus der Literatur	92
3.3.1	Allgemeines	92
3.3.2	Bezugsgrößen	93
3.3.3	Vergleichswerte	94
3.3.4	Instandhaltungsrückstau	99
3.3.5	Zusammenfassung	101
4	Instandhaltungswerte ausgewählter Liegenschaften	102

4.1	Differenzierung nach Gebäudetypen.....	102
4.1.1	Altbau	102
4.1.2	Neubau.....	103
4.2	Auswertung der Daten	104
4.2.1	Getrennte Erfassung der Erhaltungskosten	105
4.2.2	Aufteilung der Instandhaltungskosten	106
4.2.3	Ermittlung der Erhaltungskosten	111
4.3	Ergebnisse der Auswertung	112
4.3.1	Liegenschaft 1	112
4.3.2	Liegenschaft 2	115
4.3.3	Liegenschaft 3	118
4.3.4	Liegenschaft 4	121
4.3.5	Liegenschaft 5	124
4.3.6	Liegenschaft 6	127
4.4	Auswertung Erhaltungskosten nach Kategorie.....	131
4.5	Auswertung Erhaltungskosten nach Gewerk.....	133
4.6	Auswertung Erhaltungsaufwand je m ² Wohnnutzfläche.....	135
5	Zusammenfassung und Ausblick	136
5.1	Ausgangssituation	136
5.2	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	137
5.2.1	Erhaltungskosten nach Kategorie	137
5.2.2	Erhaltungskosten nach Gewerk	138
5.2.3	Erhaltungsaufwand je m ² Wohnnutzfläche	140
5.3	Interpretation der Ergebnisse.....	141
5.3.1	Erhaltungskosten nach Kategorie	141
5.3.2	Erhaltungskosten nach Gewerk	141
5.3.3	Erhaltungskosten je m ² Wohnnutzfläche	142
5.4	Gesamtresümee	144
5.5	Fazit	145
5.6	Ausblick	146
6	Literaturverzeichnis	147
7	Anhang	150

Abbildungsverzeichnis

Bild 1 Ablaufschema Vergleichswertverfahren	27
Bild 2 Beispiel einer Vergleichspreisabfrage im Raum Graz - Lageplan	28
Bild 3 Beispiel für einen Vergleichspreis eines unbebauten Grundstückes.....	28
Bild 4 Vergleichswertverfahren - Vorgehensweise.....	30
Bild 5 Ablaufschema im Sachwertverfahren nach ÖNORM B 1802.....	37
Bild 6 Bauwertermittlung nach ÖNORM B 1802	39
Bild 7 Herstellungskosten, bezogen auf den Bruttorauminhalt.....	41
Bild 8 Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden	44
Bild 9 Lineare Alterswertminderung	45
Bild 10 Alterswertminderung nach Ross	45
Bild 11 Ablaufschema Ertragswertverfahren nach ÖNORM B 1802	56
Bild 12 Kapitalisierungszinssätze (kurz: KZF) nach Objekttypen	62
Bild 13 Abzinsen zukünftiger Erträge auf den Bewertungsstichtag	63
Bild 14 Vertragsmiete liegt über der Marktmiete	66
Bild 15 Vertragsmiete liegt unter der Marktmiete	66
Bild 16 Grafische Darstellung DCF-Methode	73
Bild 17 Kostenanteil der Gewerke am Gebäude	100
Bild 18 Anteile der Erhaltungskosten nach Kategorie	137
Bild 19 Anteile der Erhaltungskosten nach Gewerken	139
Bild 20 Jährliche Erhaltungskosten, bezogen auf die Wohnnutzfläche	140

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Vergleichspreise für Bauland in der KG Stainz	33
Tabelle 2 Berücksichtigung der erfassten Wertbestimmungsmerkmale	34
Tabelle 3 Zusammenstellung der Aufschließungskosten	49
Tabelle 4 Ermittlung der Herstellungskosten	50
Tabelle 5 Ermittlung des Bauwertes	51
Tabelle 6 Berücksichtigung der Außenanlagen	51
Tabelle 7 Zusammenstellung des Sachwertes	51
Tabelle 8 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft	67
Tabelle 9 Darstellung der Ertragslage	67
Tabelle 10 Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten	68
Tabelle 11 Jahresreinertrag der Liegenschaft	68
Tabelle 12 Ermittlung des Gebäude-Jahresreinertrages	69
Tabelle 13 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen	70
Tabelle 14 Zusammenstellung des Ertragswertes der Liegenschaft	70
Tabelle 15 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach Roth	94
Tabelle 16 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach Muhr	95
Tabelle 17 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach WertR	96
Tabelle 18 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten	97
Tabelle 19 Instandhaltungskosten umgerechnet auf die Nutzfläche	97
Tabelle 20 Erhaltungskosten in Abhängigkeit des Gebäudealters	98
Tabelle 21 Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Rohertrag	98
Tabelle 22 Kostenanteile der Wohnungssanierung nach Gewerken	110
Tabelle 23 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	113
Tabelle 24 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	113
Tabelle 25 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	114
Tabelle 26 Liegenschaft 1 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten	114
Tabelle 27 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	116
Tabelle 28 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	116
Tabelle 29 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	117
Tabelle 30 Liegenschaft 2 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten	117
Tabelle 31 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	119
Tabelle 32 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	119
Tabelle 33 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	120
Tabelle 34 Liegenschaft 3 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten	120
Tabelle 35 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	122
Tabelle 36 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	122
Tabelle 37 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	123
Tabelle 38 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	123

Tabelle 39 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	125
Tabelle 40 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	125
Tabelle 41 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	126
Tabelle 42 Liegenschaft 5 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten	126
Tabelle 43 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Kategorie	128
Tabelle 44 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Gewerken	128
Tabelle 45 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt	129
Tabelle 46 Liegenschaft 6 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten	129
Tabelle 47 Anteile der Erhaltungskosten nach Kategorie	131
Tabelle 48 Anteile der Erhaltungskosten nach Gewerken	133
Tabelle 49 Zusammenstellung der Erhaltungskosten, bezogen auf Nutzfläche	135

Abkürzungsverzeichnis

A	.....	Gebäudealter
AfA	.....	Absetzung für Abnutzung
ABGB	.....	Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch
BauG	.....	Steiermärkisches Baugesetz
BGBI	.....	Bundesgesetzblatt
DCF	.....	Discounted Cash Flow
ESTG	.....	Einkommensteuergesetz
GND	.....	Gesamtnutzungsdauer
GRAWE	.....	Grazer Wechselseitige Versicherungs AG
HK	.....	Herstellungskosten
IH.Allgemein	.....	Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile
KG	.....	Katastralgemeinde
LBG	.....	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG	.....	Mietrechtsgesetz
Nfl	.....	Nutzfläche
OGH	.....	Oberster Gerichtshof
ÖN B 1802-1	.....	ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung – Grundlagen
ÖN B 1802-2	.....	ÖNORM B 1802 – Discounted Cash Flow Verfahren
Stmk	.....	Steiermärkische(s)
ROG	.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
RSchO	.....	Realschätzordnung
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	.....	Wertermittlungsrichtlinien
WM	.....	Wertminderung

1 Einleitung

Mit der stärkeren Volatilität der Finanzmärkte in den letzten Jahren hat sich die Nachfrage von Investoren nach sicheren und gleichzeitig alternativen Anlageformen erhöht. Damit verbunden hat sich die Nachfragesituation am Immobilienmarkt seit der Finanzkrise 2008 sehr stark verändert. Während sich Immobilien in ländlichen Gebieten mit langen Vermarktungszeiträumen und niedrigen Preisen schwer veräußern lassen, ist die Nachfrage nach zu Wohnzwecken genutzten und zur Fremdvermietung geeigneten Immobilien in den Landeshauptstädten in Österreich stark gestiegen.

Damit verbunden ergibt sich auch eine hohe Erwartung der Investoren an die Qualitätsmaßstäbe in der Bewertung. Es ist deshalb für Sachverständige nicht angebracht, sich auf teilweise nicht mehr aktuelle Erfahrungswerte von Fachkollegen zu verlassen.

In der vorliegenden Arbeit wird nach einer umfangreichen Einführung in die Thematik der Immobilienbewertung mit der Vorstellung der Bewertungsverfahren auf die Auswirkung der Instandhaltungskosten vertieft eingegangen.

In den meisten Fällen werden diese Kosten von den Liegenschaftseigentümern getragen und mindern somit den Ertrag der Immobilie maßgeblich. Die Instandhaltungskosten stellen grundsätzlich den größten Anteil der durch die Liegenschaft verursachten und vom Liegenschaftseigentümer zu tragenden Kosten dar.

2 Einführung in die Bewertung von Wohnimmobilien

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die gesetzlichen und normativen Bewertungsverfahren und die verschiedenen Einflussfaktoren auf die Immobilienbewertung. Durch praktische Berechnungsbeispiele wird die Vorgangsweise veranschaulicht.

2.1 Gesetzliche und normative Vorgaben

Die in Österreich geltende gesetzliche Grundlage für die Bewertung von Immobilien stellt das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (kurz: LBG) dar. Das LBG lässt dem Sachverständigen³ aufgrund der nicht bis in das Detail reichenden Vorgaben einen großen Handlungsspielraum frei. In der vor Inkrafttreten des LBG gültigen Realschätzordnung (kurz: RSchO) wurde dem Sachverständigen die Methode vorgegeben. Die Wahl des Bewertungsverfahrens obliegt nun dem Sachverständigen selbst, wobei sich das Gesetz ausführliche Begründungen und Beschreibungen hinsichtlich der angewandten Methoden erwartet.⁴

Aufgrund der Deregulierung des LBG wurde ein Bedarf nach konkreten Festlegungen zur Wertfeststellung bebauter und unbebauter Liegenschaften geortet und in der Folge die ÖNORM B 1802:1997 Verkehrswertermittlung – Grundlagen und die ÖNORM B 1802-2:2008 Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren als Hilfestellung für den Sachverständigen ins Leben gerufen.⁵

Sowohl im LBG als auch in der ÖNORM B 1802-1 sind die gängigen Bewertungsverfahren für die Verkehrswertermittlung⁶ von Immobilien beschrieben. Dabei handelt es sich um:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren.

³ vermitteln wegen ihrer besonderen Sachkunde dem Gericht oder der Verwaltungsbehörde die Kenntnis von Erfahrungssätzen, ermitteln Tatsachen und ziehen Schlussfolgerungen daraus (Sachverständige und ihre Gutachten; SCHILLER; KRAMMER; TANCZOS; SCHMIDT; S.39)

⁴ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen; S.22.

⁵ a.a.O.: S.23.

⁶ Verkehrswert: Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (LBG, BGBl. 150/1992; § 2); (siehe Kapitel 2.1.1.2)

Einzig dem

- Discounted Cash Flow Verfahren (kurz: DCF-Verfahren),

dessen Anwendung sich auf wenige besondere Fälle beschränkt, wird im LBG keine Aufmerksamkeit geschenkt. Diesem Verfahren widmet sich die ÖNORM B 1802-2 ausführlich.

2.1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Im Jahr 1992 wurde die RScho durch das heute geltende LBG (BGBl. 150/1992) abgelöst. Das LBG enthält zum Großteil formelles Recht, also Verfahrensvorschriften im weitesten Sinn. Lediglich die Bestimmungen der §§ 2,5 und 6, also Bewertungsgrundsätze, können als materiell-rechtliche Bestimmungen angesehen werden.⁷

Die Schwerpunkte des LBG sind im Einzelnen:⁸

- Anordnungen, dass grundsätzlich der Verkehrswert für die Bewertung maßgeblich sein soll
- Schaffung allgemeiner Regeln für die Bewertung
- Begriffsbestimmungen
- Beschreibung und Regelung der bislang von der Bewertungswissenschaft entwickelten Wertermittlungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)
- Schaffung allgemeiner Bestimmungen für die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- Schaffung von Regeln über die für die Wertermittlung in Betracht kommenden Beweismittel, insbesondere auch darüber, unter welchen Voraussetzungen von der Beiziehung eines Sachverständigen abgesehen werden kann
- Schaffung von Regeln für die Tätigkeit des Gerichtes (oder der Verwaltungsbehörde) bei der Erteilung des Gutachterauftrages und für die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstattung des Bewertungsgutachtens (insbesondere über die Inhaltserfordernisse des Gutachtens)

⁷ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen; S.8.

⁸ a.a.O.

- Anpassung und Vereinfachung der Bestimmungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung über Liegenschaftsschätzungen

2.1.1.1 Anwendungsbereich des LBG

Das LBG gilt für die Bewertung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten nach § 435 Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch (kurz: ABGB) sowie den damit verbundenen Rechten und Lasten in allen gerichtlichen Verfahren. Auch in aufgrund von bundesgesetzlichen Bestimmungen laufenden Verfahren, deren erlassene Bescheide bei Anrufung eines Gerichtes außer Kraft gesetzt werden können, hat das LBG Gültigkeit, sofern die Verfahrensvorschriften nichts anderes bestimmen.⁹ Dabei geht es um Verwaltungsverfahren, denen gerichtliche Entscheidungen im Rahmen sukzessiver gerichtlicher Kompetenz vorgelagert sind, wie z.B. bei der Festsetzung von Enteignungsentschädigungen. Das Privatgutachten¹⁰ muss nicht den formellen Vorschriften des LBG entsprechen.

2.1.1.2 Der Verkehrswert

Das LBG bestimmt, dass grundsätzlich der Verkehrswert für die Bewertung maßgeblich ist.

„Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“¹¹

Der Verkehrswert gem. § 2 LBG ist dem „ordentlichen und gemeinen Preis“ nach § 305 ABGB sowie dem „gemeinen Wert“ nach § 1332 ABGB gleichzusetzen.¹²

Die Bestimmung des Verkehrswertes ist auf den redlichen Geschäftsverkehr abgestimmt, d.h. bei Veräußerung einer Sache haben unredliche Vorgänge, wie z.B. Schwarzmarktgeschäfte oder andere Arten der betrügerischen Veräußerung, außer Betracht zu bleiben.

⁹ LBG. BGBl. 150/1992; § 1; Abs. 1-2.

¹⁰ Privatgutachten werden nicht über gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Auftrag erstellt.

¹¹ LBG. BGBl. 150/1992; § 2.

¹² BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen; S.10

Die besondere Vorliebe sowie individuelle Wertzumessung einzelner Personen darf nicht als Maßstab für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden (z.B. jemand wäre bereit, sein Nachbargrundstück zur Wahrung einer Aussichtslage über dem Verkehrswert zu erwerben).

Dass sich der Verkehrswert auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezieht und außergewöhnliche Vorgänge außer Acht zu lassen sind, wird durch das Wort üblicherweise zum Ausdruck gebracht. Der Preis, zu dem jemand eine Sache im Rahmen einer Zwangsversteigerung erstanden hat, wäre ein Beispiel für einen außergewöhnlichen Vorgang.

2.1.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde kein bestimmtes Wertermittlungsverfahren vorgibt, was in der Bewertungspraxis der Regelfall ist, steht dem Sachverständigen nach § 7 LBG grundsätzlich die Wahl des Wertermittlungsverfahrens frei, wobei der Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestimmten Gepflogenheiten zu beachten sind. Auch eine Kombination mehrerer Verfahren ist zulässig. Für die Bewertung kommen insbesondere das Vergleichswert-, das Sachwert- sowie das Ertragswertverfahren in Betracht. Die Anwendung anderer, dem Stand der Wissenschaft entsprechender Bewertungsverfahren, wird durch diese demonstrative Aufzählung im LBG nicht ausgeschlossen.

2.1.1.4 Anpassung an die Marktverhältnisse

Das kalkulatorische Ergebnis eines Wertermittlungsverfahrens bzw. einer Verfahrenskombination muss nicht unbedingt dem Verkehrswert entsprechen. Das Ergebnis darf nicht ungeprüft übernommen werden, sondern ist nach § 7 LBG anhand der Marktsituation zu überprüfen. Entspricht das Ergebnis nicht den Marktverhältnissen, so ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Die Marktkenntnis und die damit verbundene ständige Beobachtung der Marktsituation des Sachverständigen ist Voraussetzung für diese Überprüfung. Elemente der Marktbeobachtung sind:¹³

¹³ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen; S.17

- das Studium der Urkundensammlung des Grundbuches, insbesondere in Zusammenhang mit konkreten Bewertungsaufträgen
- das regelmäßige Studium von Zeitungsinseraten und Verkaufsangeboten, insbesondere die Erfassung von Veränderungen im zeitlichen Verlauf
- der Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern
- die eigenständige Teilnahme am Handel von Immobilien
- die Evaluierung von durchgeführten Bewertungen (Vergleich des Kaufpreises mit dem erstellten Bewertungsgutachten)

Das in der Sachverständigenpraxis früher übliche, als mühsame anzusehende Studium der Urkundensammlung des Grundbuches bei den Bezirksgerichten wurde in den letzten Jahren durch die digitale Abfrage von Kaufpreisen über private Dienstleistungsunternehmen stark erleichtert. Seit 2006 können auch sämtliche in die Urkundensammlung des Grundbuches abgelegte Kaufverträge digital erhoben werden.

2.1.1.5 Beiziehung von Sachverständigen

Für das jeweilige Bewertungsfachgebiet sind nach § 8 LBG ein oder mehrere gerichtlich beeidete Sachverständige heranzuziehen. Dabei ist der Bewertungsstichtag¹⁴ festzusetzen und anzuordnen, ob die Gutachtenserstattung¹⁵ schriftlich oder mündlich zu erfolgen hat. Grundsätzlich genießt die schriftliche Gutachtenserstattung in der Praxis den Vorrang, sofern es gesetzliche Regelungen nicht anders vorsehen, wie z.B. bei einer Hauptverhandlung in einem Strafprozess. Ist durch ein Gesetz oder ein Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert maßgeblich (z.B.: der Einheitswert), so ist dieser Wert zu bestimmen. Beantragt keine Partei die Beiziehung eines Sachverständigen, kann davon abgesehen werden, sofern sich der Wert der Sache aus anderen unbedenklichen Beweismitteln (z.B.: Privatgutachten) ergibt.

¹⁴ Datum, auf das sich die Bewertung bezieht

¹⁵ ein Gutachten in offizieller Form an entsprechender Stelle vorbringen. (<http://www.duden.de/rechtschreibung/erstatten>; Datum der Abfrage: 24.04.2014)

2.1.1.6 Erfordernisse des Gutachtens

Allgemeine (formale) und besondere (inhaltliche) Erfordernisse des Bewertungsgutachtens sind in den §§ 9 und 10 LBG geregelt.

Die Allgemeinen Erfordernisse bestimmen Formvorschriften für die drei Teile eines Bewertungsgutachtens, die sogenannten allgemeinen Feststellungen, den Befund und die Bewertung.

Die besonderen Erfordernisse des Gutachtens beziehen sich auf die drei gesetzlichen Bewertungsverfahren und sollen hinsichtlich deren Anwendung Transparenz für Dritte sicherstellen. So ist zum Beispiel bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens die zum Vergleich herangezogene Sache anzuführen und deren wertbestimmendes Merkmal zu beschreiben. Ebenso sind die hierfür erzielten Kaufpreise anzugeben, sowie Zu- und Abschläge und Auf- und Abwertungen zum Bewertungsgegenstand genau zu begründen.

2.1.2 ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen

Die ÖNORM B 1802:1997 wurde geschaffen, um eine Qualitätsverbesserung im Bereich der Liegenschaftsbewertung zu erreichen.¹⁶ Unter einer Norm versteht man eine allgemein anerkannte, als verbindlich geltende Regel für das Zusammenleben der Menschen.¹⁷ Da der Anwendungsbereich des LBG auf gerichtliche Verfahren und Verwaltungsverfahren beschränkt ist, soll die Norm primär für den Bereich von Privatgutachten, aber auch ergänzend zum LBG, Anwendung finden.¹⁸ Die Ausführungen in der Norm sind wesentlich detaillierter, als das bewusst deregulativ gehaltene LBG, Widersprüche liegen allerdings keine vor.

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Verbindlichkeit von Normen im Sachverständigengutachten:

„Normen sind die Voraussetzung für die Lösung technischer und wirtschaftlicher Aufgaben. Ihre Anwendung ist grundsätzlich freiwillig, aber sinnvoll. In besonderen Fällen kann der Gesetzgeber (Bund oder Länder) Normen oder Teile von Normen durch ein Gesetz oder eine Verordnung

¹⁶ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung; S.4

¹⁷ Bibliographisches Institut GmbH. Suchwort: Norm. <http://www.duden.de/rechtschreibung/Norm>. Datum des Zugriffs: 11.03.2014.

¹⁸ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen; S.24

*auch für "verbindlich" erklären. Dann ist die Einhaltung dieser Normen nicht mehr freiwillig, sondern verpflichtend.*¹⁹

Die Einhaltung der Normen wird demnach ausdrücklich empfohlen und verschafft dem Sachverständigen außerdem im Falle einer Gutachtensanfechtung eine gute Argumentationsbasis sowie Rechtssicherheit.

2.1.2.1 Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802

Der Anwendungsbereich erstreckt sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile, wie Gebäude und Außenanlagen sowie der Bewertung von Superädifikaten²⁰ und Baurechten²¹.

2.1.2.2 Allgemeine Grundsätze

In den allgemeinen Grundsätzen werden dem Sachverständigen das Vorgehen mit ordentlicher Sorgfalt²² sowie die nachvollziehbare Gutachtenserstattung auferlegt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gutachter in seinem Gutachten zwar als Ergebnis einen eindeutigen Wert anzugeben hat, allerdings dieser in der Bewertung keine mathematisch exakt feststehende Größe sein kann.

Die allgemeinen Erfordernisse des Gutachtens wurden in Anlehnung an das LBG festgelegt.

2.1.2.3 Einflussgrößen der Wertermittlung

Die Einflussgrößen der Wertermittlung sind in der ÖNORM B 1802 wesentlich präziser beschrieben, während im LBG nur einzelne Hinweise hierfür gemacht werden. So wird zum Beispiel auf den Umgang mit

¹⁹ Verein Austrian Standards Institute. Was sind Normen. <https://www.austrian-standards.at/ueber-normen/was-sind-normen/>. Datum des Zugriffs: 11.03.2014

²⁰ Gebäude, die auf fremdem Grund in der Absicht errichtet werden, nicht stets darauf zu bleiben. (ABGB; § 435)

²¹ Ein Baurecht belastet ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. (Baurechtsgesetz: BGBl. 258/1990; § 1)

²² besondere Gewissenhaftigkeit

Entwicklungsmöglichkeiten (Bauerwartungsland²³) und der gesetzlichen Umsatzsteuer eingegangen. Ebenso wird zwischen den Zeitpunkten zur Berücksichtigung von Zustand und Wert des Bewertungsgegenstandes unterschieden.

2.1.2.4 Wertermittlungsverfahren und Ihre Auswahl

Während im LBG die drei klassischen Wertermittlungsverfahren - das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren - in ihren Verfahrensabläufen grundsätzlich beschrieben sind, werden in der ÖNORM B 1802 die Verfahrensabläufe wesentlich vertiefter und durch Ergänzung von Ablaufschemata, ausgeführt. Hervorzuheben ist, dass die ÖNORM B 1802 auf Begrifflichkeiten, wie z.B. den verlorenen Bauaufwand, den Liegenschaftsrohertrag²⁴ und den Liegenschaftsreinertrag²⁵ eingeht.

Nicht wie im LBG vorgesehen, in dessen Bestimmungen Gerichte und Verwaltungsbehörden als Auftraggeber auf die Wahl des Bewertungsverfahrens Einfluss nehmen können, ermöglicht die ÖNORM B 1802 dem Sachverständigen die Wahlfreiheit hinsichtlich des Bewertungsverfahrens.

²³ Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird aufgrund der Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit erwartet. (KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung; S.43)

²⁴ siehe Kapitel 2.4.3.1

²⁵ siehe Kapitel 2.4.3.4

2.2 Vergleichswertverfahren

2.2.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Sache durch erzielte Preise vergleichbarer Sachen abgeleitet. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorhandensein von ausreichenden Kaufpreisen. Sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gegeben, so ist diese Methode der Bewertung den anderen Bewertungsverfahren (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, etc.) vorzuziehen. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass die Bewertung selbst für Fachkundige plausibel erscheint. § 4 LBG regelt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens folgendermaßen:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“²⁶

2.2.2 Anwendungsgebiet Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes²⁷ im

²⁶ LBG; § 4

²⁷ Grundkostenanteil des Verkehrswertes einer Liegenschaft.

Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.²⁸ Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.²⁹

Zusammengefasst sind die wesentlichen Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens:³⁰

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Liegenschaften
 - Eigentumswohnungen
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Indirekt findet das Vergleichswertverfahren auch im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren Anwendung, so wie z.B. bei der Festlegung der technischen Lebensdauer, der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, bei den Herstellungskosten, den erzielbaren Mieten oder der Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes. Die genannten Begriffe werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

2.2.3 Vorgehensweise

Anhand eines Ablaufschemas wird die Vorgehensweise im Vergleichswertverfahren im Folgenden erläutert. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorhandensein von Vergleichspreisen.

²⁸ ÖNORM B 1802, Pkt. 5.2.1; S.3

²⁹ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren; S.7

³⁰ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung; S.59

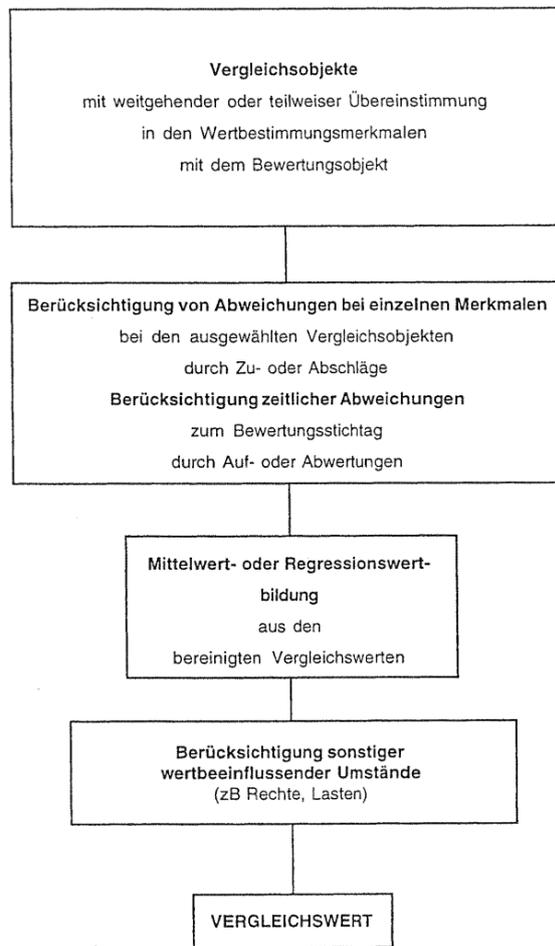


Bild 1 Ablaufschema Vergleichswertverfahren³¹

2.2.3.1 Ermittlung der Vergleichspreise

Die Vergleichspreise stellen tatsächliche Kaufpreise dar und werden durch Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches bei den Bezirksgerichten dokumentiert. Die für die Bewertung herangezogenen Preise müssen in ihren wertbestimmenden Merkmalen überwiegend mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt übereinstimmen. Bei unbebauten Grundstücken wären Grundstücksgröße, Lage und Flächenwidmung Beispiele für diese Wertbestimmungsmerkmale. Dienstleistungsunternehmen haben sich auf die Auswertung von Urkunden spezialisiert und ermöglichen dadurch eine zeitsparende und grafisch aufbereitete Abfrage von Transaktionsdaten. Dabei ist darauf zu achten dass Preise, von denen anzunehmen ist dass die Preisbildung

³¹ ÖN B 1802:1997: Pkt. A.1

durch ungewöhnliche Verhältnisse (z. B.: Kaufpreise im Rahmen von Konkurs- oder Zwangsversteigerungsverfahren) oder persönliche Umstände (z. B. Gefälligkeitspreise unter Verwandten, Liebhaberpreise) beeinflusst ist, ausgeschieden werden. Durch Recherchen bei der zuständigen Baubehörde hinsichtlich Ausweisung im Flächenwidmungsplan, Vorschriften im Bebauungsplan, etc. ist die Vergleichbarkeit herzustellen.



Bild 2 Beispiel einer Vergleichspreisabfrage im Raum Graz - Lageplan³²

Nr. 1: Bauland

TZ:	13868 / 2007	Vertragsdatum:	30.01.2007
Grundstück:	485/1		
EZ:	265	Katastralgemeinde:	63106 Jakomini
Verkäufer:	Winter		
Käufer:	SOB Bauträger GmbH		
Adresse:			
Beschreibung:	incl GrNr: 488/1, 489/2, 489/5, 485/2 und 489/4		
Fläche:	2.219,00 m2	Gesamtkaufpreis:	€ 776.650,00
		Preis/m2:	€ 350,00

Bild 3 Beispiel für einen Vergleichspreis eines unbebauten Grundstückes³³

Zur Plausibilisierung der ermittelten Vergleichspreise ist es auch sinnvoll, die ermittelten Preise mit aktuellen Immobilienanboten gegenüberzustellen. Hierzu bietet sich die Datenerhebung in Internetplattformen von ortsansässigen oder spezialisierten Immobilienmaklern

³² ZT Datenforum. Vergleichswertkarte. <http://www.immonetz.at> Datum des Zugriffs: 21.09.2013

³³ ZT Datenforum. Vergleichswertkarte. <http://www.immonetz.at> Datum des Zugriffs: 21.09.2013

an. Da es sich um Immobilienangebote handelt, muss eine Abweichung zu den tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen berücksichtigt werden.³⁴

2.2.3.2 Mittelbarer – unmittelbarer Preisvergleich

Weisen die Vergleichsobjekte mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmende Wertbestimmungsmerkmale auf, so handelt es sich um einen unmittelbaren Preisvergleich. In der Bewertungspraxis muss im Regelfall eine Anpassung an abweichende Wertbestimmungsmerkmale bzw. die zeitliche Abweichung des Bewertungsstichtages von der Vergleichstransaktion vorgenommen werden. Eine Anpassung an die Marktlage entfällt im Vergleichswertverfahren, da die Vergleichspreise als Eingangsgrößen ohnehin dem Marktgeschehen entstammen.³⁵

³⁴ MUHR, H. Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.84 ff.

³⁵ HUBNER; G. Vergleichswertverfahren S. 6.

Betrachtung der Lage
1. Ermittlung der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale des Objektes
2. Suche nach Kaufpreisen bzw. Bestandsentgelten
<ul style="list-style-type: none"> ➤ a. genügende Anzahl an Vergleichswerten ➤ b. Quellen: Grundbuch, valide Kaufpreis- bzw. Mietpreissammlungen ➤ c. Redlicher Geschäftsverkehr ➤ d. Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag ➤ e. Vergleichbare Gebiete
3. Qualitätssicherung der Vergleichswerte
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ungewöhnliche Verhältnisse ➤ Persönliche Umstände
4. Zu- und Abschläge
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Abweichende Eigenschaften (Lage, Lasten, sonstige Merkmale) ➤ Zeitliche Schwankungen (Marktverhältnisse, Indexreihen)
5. Statische Auswertung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Arithmetisches Mittel ➤ Regressionsanalyse ➤ Korrelationsanalyse
6. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
7. Anpassung an die Marktlage
Verkehrswert

Bild 4 Vergleichswertverfahren - Vorgehensweise³⁶

³⁶ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren. S.9

2.2.3.3 Anzahl von Vergleichspreisen

Vergleichstransaktionen sollten in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erfolgt sein. Große Schwankungen bei den Vergleichswerten sind kritisch zu betrachten. In vielen Fällen ist es schwierig, eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zu finden. Mindestens drei Datensätze gelten als absolute Untergrenze für eine derartige Ermittlung.³⁷ Können keine brauchbaren Vergleichspreise erhoben werden, so ist die Anwendung anderer geeigneter Bewertungsverfahren erforderlich. Zum Beispiel wird der Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft in der Grazer Innenstadt durch die Bewertung im Vergleichswertverfahren mangels Vergleichspreisen zu keinem Ergebnis führen. Hier ist der Sachverständige gezwungen, ein anderes geeignetes Bewertungsverfahren anzuwenden, z.B. die Residualwertmethode³⁸ welche den Bodenwert in Relation zu der im Falle einer Bebauung erzielbaren Nutzfläche³⁹ stellt.

2.2.3.4 Redlicher Geschäftsverkehr

Die Bezeichnung *redlich* bringt zum Ausdruck, dass die Preisbildung durch vernünftig rationale Handlungen der beteiligten Marktakteure erfolgt und sämtliche gesetzliche Anforderungen erfüllt. Nicht zum redlichen Geschäftsverkehr zählen Transaktionen, bei denen der Verdacht besteht, dass der vertragliche vereinbarte Kaufpreis unter dem tatsächlich bezahlten Betrag liegt oder bei denen Käufer und Verkäufer in einem engen wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnis stehen.⁴⁰

Besteht bei Vergleichstransaktionen der Verdacht der Unredlichkeit, so sind diese für die Bewertung im Vergleichswertverfahren auszuschließen.

³⁷ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren. S.12

³⁸ Ableitung des Bodenwertes vom Verkaufserlös des fertiggestellten Gebäudes bei maximaler Grundstücksausnutzung

³⁹ Diese Fläche dient der zweckbestimmten Nutzung des Bauwerkes. (ÖN B 1800: 2002 Pkt. 4.3.1)

⁴⁰ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren. S.15

2.2.3.5 Wertbestimmende Merkmale

Unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale zwischen dem Vergleichsobjekt und der bewertungsgegenständlichen Sache sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Bei unbebauten Liegenschaften sind Lage, Flächenwidmung, Aufschließung, Grundstücksgröße und die Beschaffenheit Beispiele für zu berücksichtigende Wertbestimmungsmerkmale. Bei bebauten Liegenschaften ist neben Gebäudeart, Größe und Ausstattung auch der bauliche Zustand maßgebend. Vor dem Bewertungsstichtag unterlassene Instandhaltungsarbeiten sind in der Bewertung zu berücksichtigen.

2.2.3.6 Zeitliche Anpassung

Die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag ist durch Auf- und Abwertungen zu erfassen. Vergleichstransaktionen können für die Bewertung herangezogen werden, wenn eine Herstellung einer Preisrelation möglich ist. Der Betrachtungszeitraum kann sich auch über mehrere Jahre erstrecken. Hat sich die Situation am Immobilienmarkt zwischen Durchführung der Vergleichstransaktion und Bewertungsstichtag gravierend geändert, kann keine Preisrelation hergestellt werden. Die Vergleichspreise sind an die zeitliche Veränderung des Preisniveaus auf den lokalen Immobilienmärkten, bezogen auf den Bewertungsstichtag, durch Auf- und Abwertungen entsprechend anzupassen.

Künftige positive und negative Entwicklungen sind dann zu berücksichtigen, wenn sie zum Bewertungsstichtag bereits eindeutig absehbar sind. Spekulative Elemente, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, dürfen hingegen nicht in die Bewertung einfließen.⁴¹

2.2.4 Bewertungsbeispiel

Anhand eines Bewertungsbeispiels für ein als Bauland gewidmetes, unbebautes Grundstück in der Marktgemeinde Stainz soll die Vorgehensweise im Vergleichswertverfahren veranschaulicht werden. Es wurden Vergleichspreise für unbebautes Bauland in zeitlicher Nähe zum

⁴¹ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren. S. 15/16

Bewertungsstichtag (August 2012) von Grundstücken in vergleichbaren Lagen in der Katastralgemeinde⁴² (kurz: KG) Stainz erhoben. Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Daten wurden aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Stainz entnommen. Die Kaufverträge werden in den Bezirksgerichten, geordnet nach Tagebuchzahlen, geführt.

Grundstücksnr.	Katastralgemeinde	Tagebuchzahl	Jahr	Flächenwidmung/ Bebauungsdichte	Grundstücksgröße [m ²]	Preis [€/m ²]
381/18	Stainz	788	2011	Wohnen allgemein/ 0,3-1,0	2.348	€ 68
145/68	Stainz	2062	2010	Wohnen allgemein / 0,2-0,6	1.361	€ 51
145/23	Stainz	263	2007	Wohnen allgemein / 0,2-0,6	1.902	€ 79
379	Stainz	1081	2005	Wohnen allgemein / 0,3-1,0	4.222	€ 75

Tabelle 1 Vergleichspreise für Bauland in der KG Stainz⁴³

Hinsichtlich der Wertbestimmungsmerkmale Flächenwidmung (Bebauungsdichte), Konfiguration, Größe und Lage wurden Ab- sowie Zuschläge zu den Vergleichsgrundstücken addiert/subtrahiert, um die Vergleichsgrundstücke mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück vergleichbar zu machen. Hinsichtlich der Wahl der Höhe der Zu- und Abschläge wurden einschlägige Vortragsunterlagen⁴⁴ der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz herangezogen. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Veränderung der Grundstückspreise – es wurde eine laufende Bodenpreissteigerung über den Betrachtungszeitraum von 3 % im Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder⁴⁵ erhoben – wurde der hinsichtlich seiner Wertbestimmungsmerkmale an das Bewertungsgrundstück angepasste Vergleichspreis jedes Kaufvorganges valorisiert. Der Mittelwert der valorisierten

⁴² Teil der Erdoberfläche, die im Kataster mit einem Namen versehen ist. (JAUK, A.: Grundbuch. S.8)

⁴³ Bezirksgericht Stainz, Urkundensammlung: TZ 788/2011; TZ 2062/2010; TZ 263/2007; TZ 1081/2005.

⁴⁴ BAUER, H.: Praktische Übungen, S.2-6

⁴⁵ Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel Ausgaben 2006 - 2012

Vergleichspreise nach Elimination der wertbeeinflussenden Faktoren ergibt den bereinigten Vergleichspreis.

Grundstücksnr.	Widmung +/-	Konfiguration +/-	Größe +/-	Lage +/-	zeitliche Abweichung	Summe	valorisierter Preis [€/m ²]
381/18	-10%	0%	5%	0%	3%	-2%	€ 67
145/68	5%	10%	0%	10%	6%	31%	€ 67
145/23	5%	5%	5%	10%	16%	41%	€ 111
379	-10%	0%	10%	0%	23%	23%	€ 92

Mittelwert

€ 84

Standardabweichung

€ 19

Tabelle 2 Berücksichtigung der erfassten Wertbestimmungsmerkmale^{46 47}

Der ermittelte bereinigte Vergleichspreis für das gegenständliche Grundstück ergibt sich mit € 84,- je m² Grundfläche bei einer Standardabweichung der herangezogenen Vergleichspreise von 19 €.

Kaufpreise, bei denen die Vermutung vorliegt, dass sie nicht unter redlichen Umständen (gem. Kapitel 2.2.3.4) entstanden sind, sind auszuscheiden.⁴⁸

Da die im Bewertungsbeispiel herangezogenen Kaufpreise nach der Bereinigung durch die wertbeeinflussenden Umstände nur unwesentlich vom Mittelwert abweichen (innerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung) und die Standardabweichung nur ca. 21% vom errechneten Mittelwert beträgt, werden alle erhobenen Preise in die Bewertung miteinbezogen. Die Vermutung der Unredlichkeit liegt somit aufgrund des einheitlichen Preisniveaus bei keinem der herangezogenen Vergleichspreise vor.

Eine Anpassung des ermittelten bereinigten Vergleichspreises an die Marktverhältnisse kann unterbleiben, da die erhobenen Vergleichspreise als Bewertungsgrundlage ohnehin der Marktsituation entsprechen.

Der ermittelte bereinigte Vergleichspreis wird folglich als Verkehrswert ausgewiesen.

⁴⁶ BAUER, H.: Praktische Übungen. S. 2 - 8

⁴⁷ Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Ausgaben 2006 - 2012

⁴⁸ HUBNER, G.: Vergleichswertverfahren. S. 14

2.3 Sachwertverfahren

Während das Vergleichswertverfahren die Gegenwart darstellt und das Ertragswertverfahren in die Zukunft blickt, wird im Sachwertverfahren die Vergangenheit der Immobilie aufgerollt.⁴⁹ Der Nutzen der Immobilie wird aus Anlegersicht im Ertrag liegen. Dieser Ertrag entspringt jedoch der Substanz, die sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammensetzt.⁵⁰ Der Sachwert stellt diesen Substanzwert dar. Der Nachteil dieses Verfahrens ist, dass die Einordnung des Ergebnisses in die gegenwärtige Marktsituation oftmals durch nicht wissenschaftlich begründete Zu- und Abschläge erfolgt.⁵¹

2.3.1 Allgemeines

Der Sachwert bezieht sich auf den Wiederbeschaffungswert von Liegenschaften. Der Liegenschaftswert wird aus der Summe von

- Bodenwert,
- Bauwert der Gebäude und
- Bauwert der Außenanlagen ermittelt.⁵²

Im Sachwertverfahren muss die Summe dieser drei Bestandteile, dem Sachwert und nicht dem Verkehrswert entsprechen. Deshalb ist eine Überprüfung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr vorzunehmen.⁵³

Auch das Vergleichswertverfahren wird im Sachwertverfahren indirekt für die Bestimmung der Restnutzungsdauer der Bausubstanz oder die Ableitung der Herstellungskosten angewandt.

⁴⁹ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.2

⁵⁰ a.a.O.: S.6

⁵¹ a.a.O.: S.3

⁵² KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.63

⁵³ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.11

Der § 6 LBG bestimmt Folgendes:

„(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertminderungen, die sich demgegenüber nur aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.“⁵⁴

2.3.2 Anwendungsgebiet des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren findet vorrangig für die Bewertung von Liegenschaften Anwendung, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht oder die Wiederbeschaffungskosten für den Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.⁵⁵ Die Anwendung des Sachwertverfahrens kann allerdings nicht nur anhand des Vorliegens der Eigennutzung gewählt werden, denn häufig nutzen Unternehmer klassische Ertragsimmobilien – für deren Bewertung sich das Ertragswertverfahren anbieten würde – selbst.

Bei der Bewertung von Liegenschaften, für die keine Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und somit das Ertragswertverfahren nicht angewendet werden kann, macht die Anwendung des Sachwertverfahrens Sinn. Solche Liegenschaften wären beispielsweise Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Schlösser oder Luxusimmobilien.⁵⁶

Fallweise wird das Sachwertverfahren auch in Kombination mit dem Ertragswertverfahren angewandt und aus den beiden errechneten Werten der Verkehrswert abgeleitet.⁵⁷ Nach aktuellen Veröffentlichungen

⁵⁴ LBG.: § 6

⁵⁵ ÖNORM B 1802. Pkt. 5.4.1.

⁵⁶ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.62

⁵⁷ a.a.O.: S.113

des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen wird von einer Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes abgeraten.⁵⁸ Auf die Ermittlung des Sachwertes sollte aus Gründen der Plausibilitätsprüfung dennoch nicht verzichtet werden.⁵⁹

2.3.3 Vorgehensweise

Folgendes Schema liegt dem Sachwertverfahren nach ÖNORM B 1802 zugrunde:

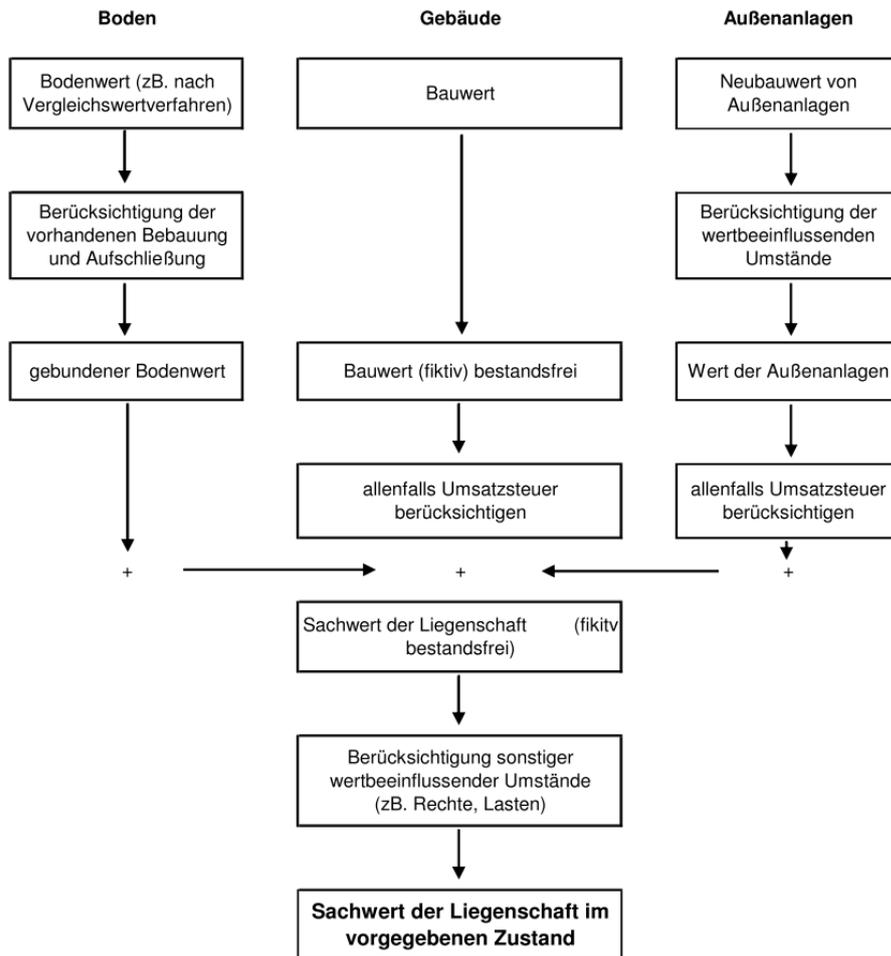


Bild 5 Ablaufschema im Sachwertverfahren nach ÖNORM B 1802⁶⁰

⁵⁸ Schiller J.: Sachverständige; Heft 3/2013; Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“; S. 136-138

⁵⁹ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.7

⁶⁰ ÖNORM B 1802:1997 Pkt. A.3

Dabei treten folgende Begriffe und Abläufe auf:

2.3.3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren.⁶¹ Die Ermittlung des Bodenwertes hat unter der Annahme zu erfolgen, als ob die Liegenschaft unbebaut wäre.

Im Gegensatz zum LBG sieht die ÖNORM B 1802 den Ansatz des gebundenen Bodenwertes vor. Aus dem so ermittelten Bodenwert wird anschließend der gebundene Bodenwert abgeleitet. Im gebundenen Bodenwert findet die vorhandene Bebauung der Liegenschaft, sowie die Aufschließung Berücksichtigung.⁶²

Die vorhandene Bebauung kann sowohl zu einem Wertzuwachs, als auch zu einer Wertminderung für das bewertungsgegenständliche Grundstück führen.⁶³

Anlass für die Berücksichtigung dieser Umstände wäre eine bauliche Überausnutzung des gegenständlichen Grundstückes oder die fehlende Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung. Als Beispiel für eine Überausnutzung kann die Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte rechtmäßig bestehender Gebäude genannt werden. Die fehlende Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung kann sich beispielsweise durch die Unterschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit von bebauten Grundstücken ergeben, bei denen eine Nachverdichtung aus technischen Gesichtspunkten (z.B.: statische Bedenken) oder privatrechtlichen Vereinbarungen (z.B. Vereinbarungen mit Anrainern) nicht möglich ist.

Ist ein Grundstück durch eine vorhandene Bebauung in Anbetracht der Bestimmungen der Bau- und Raumordnung nicht voll ausgenutzt, so kann ein Bebauungsabschlag vom fiktiv unbebauten Grundstück begründet werden, sofern die bauliche Nachverdichtung aus technischen oder rechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist.⁶⁴

Diese Überlegung ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Käufer nicht bereit ist, bei einer Minderausnutzung des Grundstückes und der fehlenden Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung den gleichen Preis zu bezahlen, als bei einem voll ausnutzbaren Grundstück.

⁶¹ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.63

⁶² ÖNORM B 1802:1997; Pkt. A.3

⁶³ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.15

⁶⁴ a.a.O.: S.15

Ist das bewertungsgegenständliche Grundstück hingegen baulich überausgenutzt, überschreitet dessen Bebauung die zum Bewertungsstichtag zulässige Bebauungsdichte und ist der Baubestand hinsichtlich der Gesetzgebung als rechtmäßiger Bestand anzusehen, dann würde das Grundstück entsprechend dieser Theorie höhere Preise erzielen, als ein baulich voll ausnutzbares Grundstück.

Bei Ertragsliegenschaften führt ein verlorener Bauaufwand (überdurchschnittlich große Raumhöhen, großer Anteil an Verkehrsflächen, etc.) zu einer Minderausnutzung. Bei Einfamilienhäusern wird im Regelfall die volle bauliche Ausnutzbarkeit nicht ausgeschöpft. Eine Minderausnutzung ist hier nur nach dem ortsüblichen Maß⁶⁵ zu berücksichtigen. Die bauliche Überausnutzung ist nicht nur mit Vorteilen verbunden, ein Mangel an fehlenden Ergänzungsmöglichkeiten und Nebenflächen, kann allenfalls wertmindernde Auswirkungen nach sich ziehen.⁶⁶

2.3.3.2 Ermittlung der Herstellungskosten

Folgendes Schema der ÖNORM B 1802 beschreibt den Ablauf zur Ermittlung des Bauwertes:

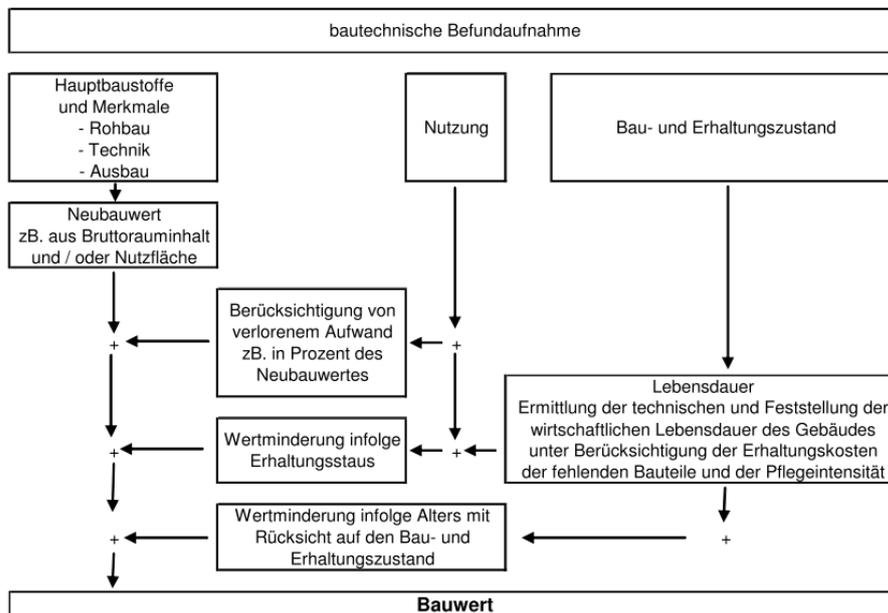


Bild 6 Bauwertermittlung nach ÖNORM B 1802⁶⁷

⁶⁵ die Obergrenze der Bebauungsdichte wird z. B. bei mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Gebieten nicht erreicht. Deshalb ist kein genereller Abschlag aufgrund baulicher Minderausnutzung zu begründen.

⁶⁶ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.15

⁶⁷ ÖNORM B 1802:1997. Pkt. A.4

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages abzüglich des verlorenen Bauaufwandes, der Alterswertminderung⁶⁸ sowie der Wertminderung durch Mängel und Schäden. Zusätzlich ist hier ein Instandhaltungsrückstau⁶⁹ aufgrund unterbliebener Instandhaltungsarbeiten in Abzug zu bringen.⁷⁰

Bei den Herstellungskosten handelt es sich nicht um den Betrag, der zum Zeitpunkt der Errichtung aufgewendet wurde, sondern um die ersatzweisen Neuerstellungskosten zur Preisbasis am Bewertungsstichtag. Die Herstellungskosten können je nach Gebäudeart vom

- Bruttorauminhalt⁷¹,
- der Brutto-Grundfläche⁷²,
- oder der Netto-Grundfläche⁷³,
- oder der vermietbaren Nutzfläche

abgeleitet werden. Dem Sachverständigen stehen grundsätzlich verschiedene Tabellenwerke⁷⁴ zum Nachschlagen der Neuerstellungskosten zu Verfügung. Zur Prüfung auf Plausibilität solcher Tabellenwerke ist es anzuraten, parallel Kalkulationen durchzuführen.

Die Höhe der Herstellungskosten wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren bestimmt:

- *„Nutzungsart (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Bürogebäude, Werkstattgebäude, Produktionshalle)*
- *Bauweise (z. B. freistehend, angebaut, Geschoßzahl, Dachform, Dachausbau, Unterkellerung)*
- *Konstruktionsart (z. B. Massivbau, Leichtbau, Rahmenbinderbau, Skelettbau, Fertigteilbau, etc.)*
- *Baustoffe (z. B. Stahlbeton, Beton, Ziegel, Stahl, Holz, etc.)*

⁶⁸ siehe Kapitel 2.3.3.4

⁶⁹ erforderlicher Aufwand zum Erreichen eines durchschnittlichen Erhaltungszustandes

⁷⁰ ÖNORM B 1802:1997. Pkt. 5.4.3

⁷¹ der von den äußeren Begrenzungsflächen bzw. der Unterfläche des Gebäudes umschlossene Raum (vgl.: ÖN B 1800:2002 Pkt. 5.2)

⁷² die Summe der Grundflächen sämtlicher Grundrissebenen eines Gebäudes (vgl.: ÖN B 1800: 2002 Pkt. 4.2)

⁷³ die Fußbodenfläche, die sich zwischen den aufgehenden Bauteilen befindet (vgl.: ÖN B 1800: 2002 Pkt. 4.3)

⁷⁴ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.299-303

- Grundrissanordnung (z. B. Funktionalität, Größe, Raumteilung, Raumabfolge, Wirtschaftlichkeit, etc.)
- Ausstattung (z. B. sanitäre Installation, Heizungsart, Klimatisierung, Lüftung, E-Installation, Fußbodenaufbau, Fenster, etc.)
- Energiehaushalt⁷⁵

Als Beispiel werden Bandbreiten für Herstellungskosten von Mehrwohnhäusern genannt. In Bild 5 sind die Herstellungskosten, bezogen auf den Bruttorauminhalt, dargestellt:

Herstelleraufwand für Mehrwohnhäuser nach Brutto-Rauminhalt (BRI)

untergliedert nach Ausstattungsart und Bundesland sowie nach Raumhöhe ungefährender Richtwert samt Nebenkosten **inkl. Mehrwertsteuer** für Zwecke der Verkehrswertschätzung
Preisbasis 2010

EURO pro m³ BRI

Bundesland	Relationszahl Ø Bundesland	Raumhöhe etwa	Ausstattung ohne Installationen	Ausstattung für Wohnzwecke (Standard) Hauptgeschoße		
	+ / - 10%	m	sehr einfach pro m ³ BRI	einfach pro m ³ BRI	mittel pro m ³ BRI	hoch pro m ³ BRI
B	83%	2,60	244 €	347 €	412 €	496 €
		3,30	200 €	294 €	349 €	420 €
K	86%	2,60	253 €	360 €	427 €	514 €
		3,30	207 €	305 €	361 €	435 €
NÖ	90%	2,60	265 €	376 €	446 €	538 €
		3,30	217 €	319 €	378 €	455 €
OÖ	92%	2,60	270 €	385 €	456 €	550 €
		3,30	221 €	326 €	387 €	465 €
SB	105%	2,60	309 €	439 €	521 €	628 €
		3,30	253 €	373 €	441 €	531 €
ST	90%	2,60	265 €	376 €	446 €	538 €
		3,30	217 €	319 €	378 €	455 €
T	105%	2,60	309 €	439 €	521 €	628 €
		3,30	253 €	373 €	441 €	531 €
V	110%	2,60	323 €	460 €	546 €	658 €
		3,30	265 €	390 €	462 €	557 €
W	100%	2,60	294 €	418 €	496 €	598 €
		3,30	241 €	355 €	420 €	506 €

Abschlag für Eigenleistungsmöglichkeit (gebietsbezogen)	bis - 20%
Zuschlag 1- und 2-Familienhäuser (kleinerer Baukörper)	+ 5% bis + 10%
Ansatz für Keller und Garagen, auch Nebengebäude	ca 50% - 70% vom Hauptwert
Ansatz für Dachgeschoße, Mansarden, je nach Ausstattung	ca 80% - 95% vom Hauptwert
Ansatz für Dachböden, unausgebaut	ca 20% vom Hauptwert
Geschäftsnutzung Ansatz ohne Mehrwertsteuer	83% vom Hauptwert

Klassifizierung - Legende	
"sehr einfach"	meist für Nebengebäude ohne Heizung und ohne wesentliche Installation
"einfach"	Mindestausstattung, aber mit automatischer Heizung
"mittel"	Durchschnittsstandard
"hoch"	hochwertige Ausführung nach heutigen Baunormen

Bild 7 Herstellungskosten, bezogen auf den Bruttorauminhalt⁷⁶

⁷⁵ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.22

Die Kosten wurden in allen neun österreichischen Bundesländern statistisch erfasst und in Abhängigkeit der Raumhöhe und der Ausstattung dargestellt. Um einen Bezug der Herstellungskosten von Keller- und Dachgeschoßen sowie Garagen zum Vollgeschoß herstellen zu können, wurden entsprechende Größenordnungen für Umrechnungsfaktoren angegeben.

Nicht mehr aktuelle Daten für Herstellungskosten werden durch den Baupreisindex⁷⁷ auf den Bewertungstichtag indexiert, die Ausgangsdaten sollten möglichst aktuell sein.

Hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer bei den Herstellungskosten werden folgende Grundsätze wiedergegeben:

„Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit unternehmerischer Nutzung sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als Nettobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz 1994 zum Ansatz zu bringen.

Bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsteiles sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Die Anwendung der vorstehend genannten Grundsätze auf Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) setzt die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsteile als selbständige Einheiten voraus. Für diese Beurteilung kann z.B. das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart ableiten lassen.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage und daher auch der altersbedingte Bauwert sind bei der unternehmerischen Nutzung der Liegenschaft oder des Liegenschaftsteiles als Nettobetrag und bei einer nicht unternehmerischen Nutzung als Bruttobetrag im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1994 anzusetzen.

Der Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.“ ⁷⁸

⁷⁶ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.24

⁷⁷ Der Baupreisindex (BPI) gibt Veränderung der tatsächlich bezahlten Preise an, die Bauherren für Bauarbeiten bezahlen. (http://www.statistik.at/web_de/statistiken/produktion_und_bauwesen/konjunkturdaten/baupreisindex/index.html; Statistik Austria; Datum der Abfrage: 24.04.2014)

⁷⁸ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.29; vgl.: Der Sachverständige 01/1999; S. 14-16

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ausweisung der Umsatzsteuer im Verkehrswert von der Nutzung der Liegenschaft abhängt. Bei der Gegenüberstellung von Sach- und Ertragswert ist darauf zu achten, dass die Ergebnisse bereits hinsichtlich der Ausweisung der Umsatzsteuer bereinigt sind. Von der Umsatzsteuer ist der anteilige Bodenwert am Gesamtwert nicht betroffen.

2.3.3.3 Verlorener Bauaufwand

Der Sachwert der Gebäude ist, sofern notwendig, um den *verlorenen Bauaufwand* zu korrigieren. Dieser ergibt sich daraus, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte, als es sich zum Bewertungsstichtag darstellt. Dies kann bei Wohnimmobilien einerseits durch die Bauausführung begründet werden (z.B.: besonders luxuriöse Bauausführung, nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung), die vom Käufer nicht voll honoriert werden, oder durch ungünstige Lageverhältnisse (z.B.: Beeinträchtigung durch Immissionen) entstehen. Diese Minderung des Sachwertes wird als verlorener Bauaufwand bezeichnet.⁷⁹

2.3.3.4 Wertminderung infolge Alterung

Die *technische Alterswertminderung* berücksichtigt das Gebäudealter im Verhältnis zur üblichen Gesamtnutzungsdauer für vergleichbare Gebäude. Man unterscheidet zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Alterswertminderung:

Die technische Lebensdauer hängt von der Qualität des Baumaterials ab. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer entspricht der Haltbarkeitsgrenze des Baumaterials der Tragkonstruktion. Ein Gebäude besteht aus Bauteilen, die nur einmal hergestellt werden müssen (Stiegenaufgänge, Decken, etc.) und Bauteilen mit geringerer Lebensdauer, die daher periodisch erneuert werden müssen (Rohrleitungen, Heizungsanlagen, etc.)⁸⁰

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man jenen Zeitraum, in dem ein Gebäude aus wirtschaftlichen Überlegungen nutzbar ist. Eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer kann durch eine nicht

⁷⁹ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S.80

⁸⁰ a.a.O.: S.71

mehr zeitgemäße Gestaltung des Gebäudes hinsichtlich Grundrissgestaltung, Konstruktion, Bauweise, etc. erfolgen.⁸¹

Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Maßgebend für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer ist der kürzere Zeitraum. Im Regelfall überschreitet die technische Lebensdauer die wirtschaftliche Nutzungsdauer.⁸²

Objekt	GND
Wohngebäude in einfacher Konstruktion und Ausstattung	ca. 40 – 70 Jahre
Fertigteilhäuser (auf Holzbasis)	ca. 40 – 50 Jahre
Wohngebäude in normaler Ausstattung als üblicher Wert für „Sozialen Wohnbau“	ca. 70 – 100 Jahre ca. 75 Jahre
Wohngebäude in guter Ausstattung, guter Konstruktion, aber abgestellt auf persönlich geprägte Anforderungen und entsprechende individuelle Ausstattungsmerkmale (verlorener Bauaufwand nicht vergessen!)	ca. 60 – 80 Jahre
Geschäftshäuser, Kaufhäuser	ca. 40 – 50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	ca. 40 – 80 Jahre
Industriebauten, Fabrikshallen, je nach Bauweise und Brancheneignung	ca. 25 – 50 Jahre
Betriebsgebäude besonderer Industriezweige	ca. 10 – 25 Jahre
Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude	ca. 100 Jahre

Bild 8 Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden⁸³

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ergibt sich durch Abzug des Gebäudealters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Unter besonderen Umständen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen, kann eine Anpassung vorgenommen werden. So ist dies zum Beispiel bei nachträglich durchgeführten Maßnahmen an nicht tragenden Teilen der Fall. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kann durch Schäden, deren Behebung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, begründet werden.⁸⁴

Die Berechnungsmethoden der Alterswertminderung beruht auf theoretischen Annahmen. Die Praxis hat gezeigt, dass sie in vielen Fällen dem tatsächlichen Entwertungsverlauf entsprechen.⁸⁵

⁸¹ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.73-74

⁸² a.a.O.: S. 74

⁸³ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.74

⁸⁴ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.76/77

⁸⁵ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.47

Am Häufigsten wird in Österreich die lineare Alterswertminderung bzw. die Alterswertminderung nach Ross⁸⁶ angewandt. Diese beiden Methoden der Alterswertminderung werden im Folgenden erklärt:

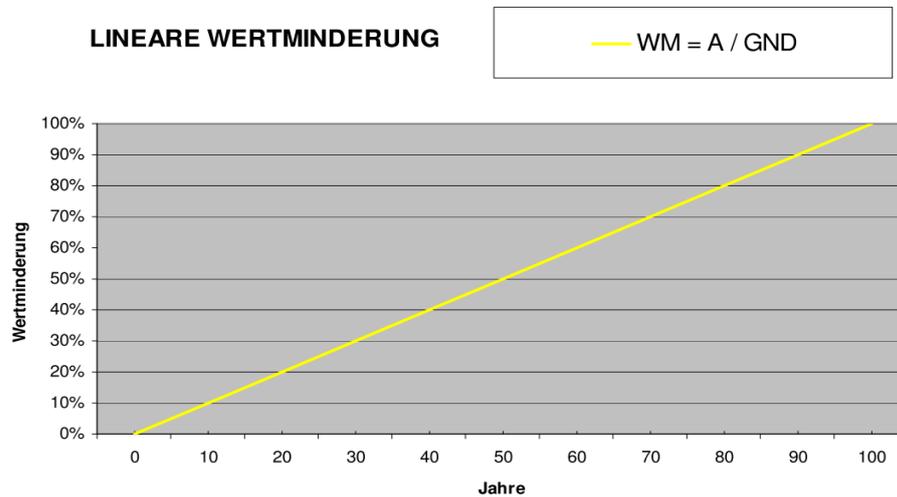


Bild 9 Lineare Alterswertminderung⁸⁷

Bei der linearen Alterswertminderung werden die Herstellungskosten über die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes voll abgeschrieben. Der Abschreibungssatz bzw. die Wertminderung (WM) entspricht dem Verhältnis des Gebäudealters (A) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).⁸⁸

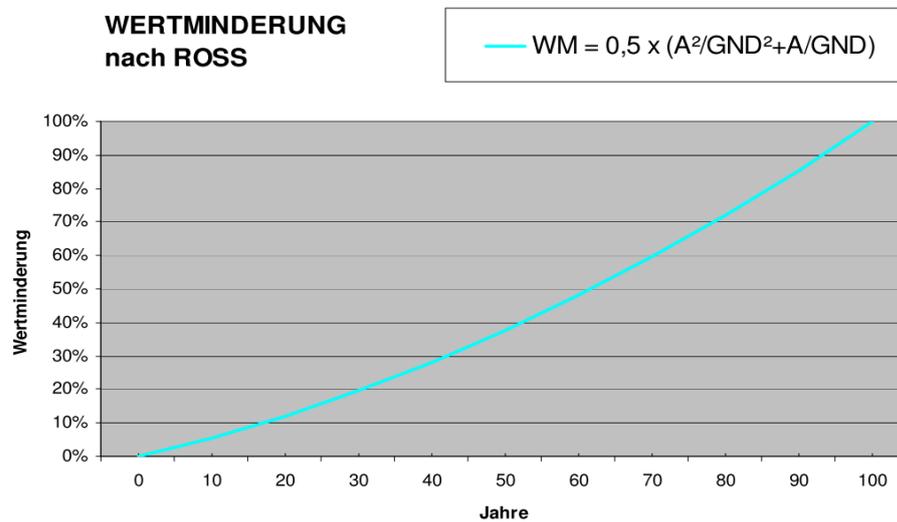


Bild 10 Alterswertminderung nach Ross⁸⁹

⁸⁶ ROSS, F; BRACHMANN, R.: Ermittlung des Bauwertes von Gebäude. S. 132

⁸⁷ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.48

⁸⁸ a.a.O.: S.47

⁸⁹ a.a.O.: S.49

Bei der Wertminderung nach Ross⁹⁰ liegt der Gedanke zugrunde, dass die Wertminderung in den ersten Jahren nur zu einer geringeren Wertminderung führt, dann aber jährlich steigt. Der Verlauf der Kurve entspricht dem Mittelwert einer Gerade und einer Parabel. Die Abschreibung weist hier eine Progression auf.⁹¹

2.3.3.5 Berücksichtigung von Mängeln, Schäden und rückgestautem Reparaturbedarf

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung (z.B. unzureichende Wärmedämmung), während Bauschäden eine Folge davon sind (z.B. durch die Entstehung von Kondensat aufgrund unzureichender Wärmedämmung). Darüber hinaus können Bauschäden auch aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten (z.B.: Unterlassung von Ausbesserungen der Dachhaut) oder als Folge gewaltsamer Einwirkung (z.B. Erschütterungen durch Erdbeben) auftreten. Gebäude müssen laufend durch Reparaturen instand gehalten werden, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten (z.B.: Erneuerung von Rohrleitungen, Fensteranstriche, etc.). Führt der Liegenschaftseigentümer diese Reparaturen nicht oder nur teilweise durch, ist der rückgestaute Reparaturbedarf wertmindernd in Ansatz zu bringen.⁹²

Man unterscheidet zwischen behebbaren und nicht behebbaren Mängeln.⁹³

Für die Berücksichtigung nicht behebbarer Mängel kann entweder ein prozentueller Abschlag, bezogen auf die Herstellungskosten, gemacht werden, oder der Kostenaufwand in Abzug gebracht werden, der zur Behebung dieser Mängel aufgebracht werden muss.⁹⁴

Nicht behebbare Mängel, das sind Mängel, die das Objekt dauerhaft in seinem Gebrauch einschränken und deren Behebung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würde. Diese werden in der Bewertung durch die Herabsetzung der Restnutzungsdauer

⁹⁰ ROSS, F; BRACHMANN, R.: Ermittlung des Bauwertes von Gebäude. S. 132

⁹¹ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.49

⁹² KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.70

⁹³ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.32

⁹⁴ a.a.O.: S.32

berücksichtigt. Ein Beispiel für nicht behebbare Mängel sind ungleichmäßige Setzungen der Fundamente.⁹⁵

2.3.3.6 Berücksichtigung der Aufschließung

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Aufschließung⁹⁶ ermittelt.⁹⁷ Werden im Vergleichswertverfahren unbebaute Grundstücke zur Wertermittlung herangezogen, sind sie hinsichtlich ihres Erschließungsgrades durch entsprechende Zu- und Abschläge vergleichbar zu machen.⁹⁸

Man unterscheidet zwischen den Aufschließungsvoraussetzungen für vollwertiges Bauland (Vorhandensein einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung, keine der Nutzung widersprechende Immissionsbelastung)⁹⁹ und den Aufschließungsleistungen für die Erteilung einer Baubewilligung (Grundabtretung, Bauabgabe, etc.).¹⁰⁰ Zusätzlich gibt es noch *Herstellungskosten* für den Anschluss an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung bzw. Energieversorgung und den im Zuge des Anschlusses anfallenden öffentlichen Abgaben, den Wasserleitungsbeitrag¹⁰¹ und die Kanalabgabe¹⁰².

Der *Wasserleitungsbeitrag* und die *Kanalabgabe* sind öffentliche Abgaben, die in Abhängigkeit der Bruttogeschoßfläche und der Geschoßzahl im Zuge des Anschlusses an das öffentliche Wasser- bzw. Kanalnetz von den Gemeinden, dem Gebäudeeigentümer vorgeschrieben werden. Sie sind untrennbar mit dem Grund und Boden verbunden und werden beim Abbruch von Gebäuden nicht zurückerstattet. Entrichtete Gebühren für abgebrochene Gebäude werden allerdings bei der Errichtung von Neubauten für die Neubemessung der Gebühren angerechnet.^{103,104}

Die *Bauabgabe* wird dem Bauwerber anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung vorgeschrieben und haftet auf dem Grundstück. Wird von

⁹⁵ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.32

⁹⁶ die Möglichkeit des Anschlusses an das Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas-, oder Fernwärmenetz

⁹⁷ ÖNORM B 1802:1997. Pkt. 5.4.2

⁹⁸ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.60

⁹⁹ ROG. LGBl. 44/2012; § 29.

¹⁰⁰ BauG. LGBl. 78/2012; § 14, § 15

¹⁰¹ Wasserleitungs-Beitragsgesetz. LGBl. 62/2001; § 4

¹⁰² Kanalabgabengesetz. LGBl. 81/2005; § 4

¹⁰³ a.a.O.: § 2

¹⁰⁴ Wasserleitungs-Beitragsgesetz. LGBl. 62/2001; § 2

der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht, so ist die vorgeschriebene Bauabgabe bei einer späteren Baubewilligung anzurechnen.¹⁰⁵

Zur Ermittlung des Sachwertes sind die beschriebenen Aufschließungsleistungen dem Bodenwert hinzuzurechnen.

2.3.3.7 Berücksichtigung der Außenanlagen

Im Sachwertverfahren müssen sämtliche, auf dem Grundstück befindliche, bauliche Anlagen in die Bewertung miteinbezogen werden. Hierzu gehören auch die Außenanlagen.

„Zu den Außenanlagen gehören nach allgemeinem Sprachgebrauch alle Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Gebäudes und innerhalb der Liegenschaftsgrenzen.“¹⁰⁶

Man unterscheidet hier zwischen den baulichen Außenanlagen, wie Sammelgruben, Befestigungen, Einfriedungen, Freitreppen usw. und den nicht baulichen Außenanlagen, wie Bepflanzungen.¹⁰⁷

Der Bewertung der Außenanlagen erfolgt im Sachwertverfahren analog zum Bauwert mit deren Herstellungskosten, berichtigt um die Wertminderung infolge baulicher Mängel und Schäden, die Wertminderung aufgrund des Alters und des Erhaltungszustandes.¹⁰⁸

Für die überschlägige Ermittlung kann auch die Beziehung zum Bauwert der Gebäude als prozentualer Anteil des Bauwertes hergestellt werden. Folgende Größenordnungen können angenommen werden:¹⁰⁹

- | | |
|----------------------------------|---------|
| ▪ einfache Außenanlagen | 2 - 4% |
| ▪ durchschnittliche Außenanlagen | 5 - 7% |
| ▪ aufwendige Anlagen | 8 - 12% |

¹⁰⁵ BauG. LGBl. 78/2012; § 14, § 15

¹⁰⁶ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.60

¹⁰⁷ a.a.O.

¹⁰⁸ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.81

¹⁰⁹ a.a.O.

2.3.4 Bewertungsbeispiel

Die Ermittlung des Sachwertes eines Einfamilienwohnhauses wird im folgenden Beispiel veranschaulicht. Sämtliche Kosten beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Der Bodenwert wurde bereits im Vergleichsverfahren ermittelt und wird in diesem Kapitel nicht mehr erläutert (siehe Kapitel 2.2). Für dieses Bewertungsbeispiel wird der Bodenwert als Eingangsgröße mit € 70.000.- angenommen.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal und an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Zuge des Anschlusses wurden sowohl die Kanalanschlussgebühr als auch der Wasserleitungsbeitrag zum Zeitpunkt der Erlangung der Baubewilligung vom Gebäudeeigentümer eingehoben.

Die Herstellung der Wasser- und Abwasserversorgung bis zum Gebäude wurde von der Gemeinde auf Kosten des Gebäudeeigentümers durchgeführt.

Die gegenwärtig anfallenden Kosten für die Herstellung der Wasser- und Abwasserversorgung sowie die vom Gebäudeeigentümer entrichteten Gebühren (Kanalabgabe, Wasserleitungsbeitrag) für die gegenständliche Liegenschaft wurden beim zuständigen Gemeindeamt erhoben.

Das Gebäude verfügt über einen Anschluss an die Stromversorgung. Die Höhe der gegenwärtigen Anschlusskosten für das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde bei der zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmung eruiert.

Die erhobenen Daten werden in einer Kostenaufstellung zusammengefasst, deren Summe bildet den Wert der Gebäudeaufschließung.

Aufschließung	
geleistete Kanalabgabe	€ 3.252
geleisteter Wasserleitungsbeitrag	€ 1.400
Herstellungskosten Kanalanschluss	€ 3.500
Herstellungskosten Wasseranschluss	€ 2.750
Herstellungskosten Stromanschluss	€ 3.000
Summe	€ 13.902

Tabelle 3 Zusammenstellung der Aufschließungskosten¹¹⁰

¹¹⁰ Die Preise bzw. Abgaben für die Aufschließung wurden im Jahr 2013 beim zuständigen Gemeindeamt bzw. der zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmung erhoben und bezogen sich auf ein bewertungsgegenständliches Gebäude.

Die Herstellungskosten für ein Vollgeschoß, bezogen auf Brutto-Rauminhalt¹¹¹, wurden entsprechend den Veröffentlichungen nach Kranewitter¹¹² für Wohngebäude entnommen.

Es wurden Herstellungskosten lt. einschlägiger Literatur für das Vollgeschoß in der Höhe von € 440,- je m³ Brutto-Rauminhalt im Beispiel angenommen. Die Brutto-Rauminhalte des bewertungsgegenständlichen Gebäudes wurden durch ein Aufmaß vor Ort ermittelt. Für das Kellergeschoß wurden 60 % der Herstellungskosten und für das ausgebaute Dachgeschoß 85 % der Herstellungskosten vom Vollgeschoß angesetzt.¹¹³

Geschoß	Brutto-Rauminhalt [m ³]	Herstellungskosten [€/m ³]	Σ Herstellungskosten [€]
Kellergeschoß	275,89	264	72.834
Erdgeschoß	305,38	440	134.366
Dachgeschoß	377,94	374	141.351
Summe	959		€ 348.551

Tabelle 4 Ermittlung der Herstellungskosten

Die Summe der Herstellungskosten für das bewertungsgegenständliche Gebäude ergibt sich mit € 348.551,- (inkl. Umsatzsteuer).

Die Gebäude weist nach Durchsicht der von der Gemeinde übermittelten Bauakte ein Baualter von 23 Jahren auf. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser üblicher Bauausführung wird mit 70 Jahren angenommen, da es sich beim bewertungsgegenständlichen Gebäude um ein Einfamilienwohnhaus in konventioneller, massiver Standardausführung handelt.¹¹⁴

Im Bewertungsbeispiel wird das Verfahren der linearen Alterswertminderung (gem. Kapitel 2.3.3.4) durchgeführt. Zur Behebung der während der Befundaufnahme festgestellten geringfügigen und nicht substantiellen Schäden, wurde ein Angebot einer bauausführenden Firma in der Höhe von € 10.547,- eingeholt. Der Angebotspreis wurde durch die eigene Kalkulation des Sachverständigen auf Plausibilität geprüft.

¹¹¹ der von den äußeren Begrenzungsflächen bzw. der Unterfläche des Gebäudes umschlossene Raum (vgl.: ÖN B 1800:2002 Pkt. 5.2)

¹¹² KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung, S. 300

¹¹³ a.a.O.

¹¹⁴ a.a.O.: S. 74

Zur Ermittlung des Bauwertes werden von den Herstellungskosten die Alterswertminderung und die Wertminderung infolge Schäden subtrahiert (gem. Kapitel 2.3.3).

Einfamilienwohnhaus		
Herstellungskosten		€ 348.551
Alterswertminderung 23/80 Jahre (lineare Wertminderung)	28,75%	- € 100.209
Wertminderung infolge Bauschäden (lt. Angebot zur Schadensbehebung)		- € 10.457
Bauwert Einfamilienwohnhaus		€ 237.886

Tabelle 5 Ermittlung des Bauwertes

Der Wert der Außenanlagen wird in Bezug zum Bauwert des Einfamilienwohnhauses als Prozentsatz angenommen. Für einfache Außenanlagen werden lt. Kranewitter¹¹⁵ 2 – 4 % Wertanteil der Außenanlagen vom Bauwert des Gebäudes angegeben. Es wird im Bewertungsbeispiel der Ansatz von 3 % gewählt.

Außenanlagen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ asphaltierte Zufahrt mit Kleinsteinpflasterung ▪ Traufenpflasterung aus Gneisplattenbelag um das Gebäude 		
Pauschaler Wertansatz (in % des Bauwertes)	3,00%	€ 7.137

Tabelle 6 Berücksichtigung der Außenanlagen

Die Summe der errechneten Komponenten bildet den Sachwert der Liegenschaft:

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert	€ 70.000
Aufschließung	€ 13.902
Sachwert Einfamilienwohnhaus	€ 237.886
Sachwert der Außenanlagen	€ 7.137
Sachwert der Liegenschaft	€ 328.925
Sachwert der Liegenschaft (gerundet)	€ 329.000

Tabelle 7 Zusammenstellung des Sachwertes

¹¹⁵ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 81

Als bewertungsgegenständliches Objekt wurde in diesem Beispiel bewusst ein Einfamilienwohnhaus gewählt, da sich der Verkehrswert von derartigen Gebäuden üblicherweise vom Sachwert ableitet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist allerdings noch eine Überprüfung an Hand der Marktverhältnisse des lokalen Immobilienmarktes vorzunehmen, da sich Einfamilienhäuser oftmals nur mit Abschlägen vom Sachwert absetzen lassen.

2.4 Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden in erster Linie Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es ist, eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, das durch den Verkehrswert repräsentiert wird. Nicht nur fremdgenutzte Liegenschaften eignen sich für die Anwendung dieses Verfahrens, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, mit welchen bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielbar sind.¹¹⁶

2.4.1 Allgemeines

Im Gegensatz zum Sachwert bezieht sich der Ertragswert nicht auf die Herstellungskosten des Bauwerkes, sondern auf die durch das Bauwerk erzielbaren Erträge. Immobilieninvestitionsentscheidungen hängen hauptsächlich von folgenden Einflussfaktoren ab.¹¹⁷

- Zeitpunkt der erwarteten Zahlungsströme
- Höhe der erwarteten Zahlungsströme
- Sicherheit der erwarteten Zahlungsströme.

Auch das Ertragswertverfahren ist im LBG geregelt:

„(1) 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.“

¹¹⁶ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 87

¹¹⁷ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.47

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“¹¹⁸

Mit dem Erwerb einer Immobilie wird ein zukünftiger Einkommensstrom über einen bestimmten Anlagezeitraum hinweg erzielt. Die Finanzmathematik ermöglicht es, Zahlungsströme zu unterschiedlichen Zahlungszeitpunkten unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsseffekten vergleichbar zu machen. Durch die Abzinsung der zukünftig erwarteten Erträge mittels eines Abzinsungs- bzw. Kapitalisierungsfaktors wird der Barwert der Zahlung zum gegenwärtigen Zeitpunkt errechnet. Diesen Vorgang bezeichnet man als Kapitalisierung.¹¹⁹

Die Kapitalisierung wird ausführlich in Kapitel 2.4.3.5 erläutert.

Der Rohertrag stellt die Summe der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen einer Immobilie dar. Der Rohertrag schließt die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (z.B. die Instandhaltungskosten) mit ein. Die Einnahmen sind stets ohne Umsatzsteuer anzusetzen.¹²⁰

Der Jahresrohertrag wird ausführlich in Kapitel 2.4.3.1 erläutert.

¹¹⁸ LBG, § 5

¹¹⁹ REINBERG, M.: Finanzierung Finanzmathematik. S. 3

¹²⁰ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 88

Die Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die nicht direkt an die Bestandsnehmer¹²¹ als Betriebskosten verrechnet werden. Hierzu zählen nicht an die Bestandnehmer umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallswagnis¹²².

Die Bewirtschaftungskosten werden ausführlich in Kapitel 2.4.3.2 erläutert.

Der Reinertrag errechnet sich unter Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.¹²³ Der Reinertrag ausführlich in Kapitel 2.4.3.4 erläutert.

Unter Liquidationserlös bezeichnet man den Wert, der für einzelne, zum Verkauf angebotene Vermögensgegenstände eines Unternehmens am Markt erzielt werden kann.¹²⁴ Im Sinne des Ertragswertverfahrens werden unter diesem Begriff Erlöse für die Veräußerung des Gebäudes am Ende des Planungszeitraumes bzw. der Nutzungsdauer verstanden. Liquidationskosten entstehen, wenn die baulichen Anlagen am Ende seiner Nutzungsdauer abgebrochen werden und somit zu diesem Zeitpunkt einen Negativwert darstellen.¹²⁵

2.4.2 Anwendungsgebiet Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet im Regelfall Anwendung bei Liegenschaften, welche üblicherweise zur Kapitalveranlagung erworben werden. Der Erwerbgrund solcher Liegenschaften, welche Erträge aus der Vermietung und Verpachtung erzielen, ist vornehmlich eine angemessene Rendite¹²⁶. Als Rendite bezeichnet man den Ertrag einer Kapitalanlage.¹²⁷ Das Ertragswertverfahren findet vornehmlich Anwendung für:¹²⁸

¹²¹ Überbegriff für Mieter oder Pächter

¹²² siehe Kapitel 2.4.3.2

¹²³ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

¹²⁴ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S. 36

¹²⁵ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen. S. 14

¹²⁶ eine im Vergleich zu einer Veranlagung am Finanzmarkt höhere Verzinsung des eingebrachten Kapitals

¹²⁷ <http://www.duden.de/rechtschreibung/Rendite>. Datum des Zugriffs: 22.04.2014.

¹²⁸ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.4

- Mietwohnhäuser
- Geschäfts- und Bürogebäude
- gemischt genutzte Liegenschaften

2.4.3 Vorgehensweise

In nachfolgender Darstellung wird die Vorgangsweise im Ertragswertverfahren nach den Vorgaben der ÖNORM B 1802 veranschaulicht:

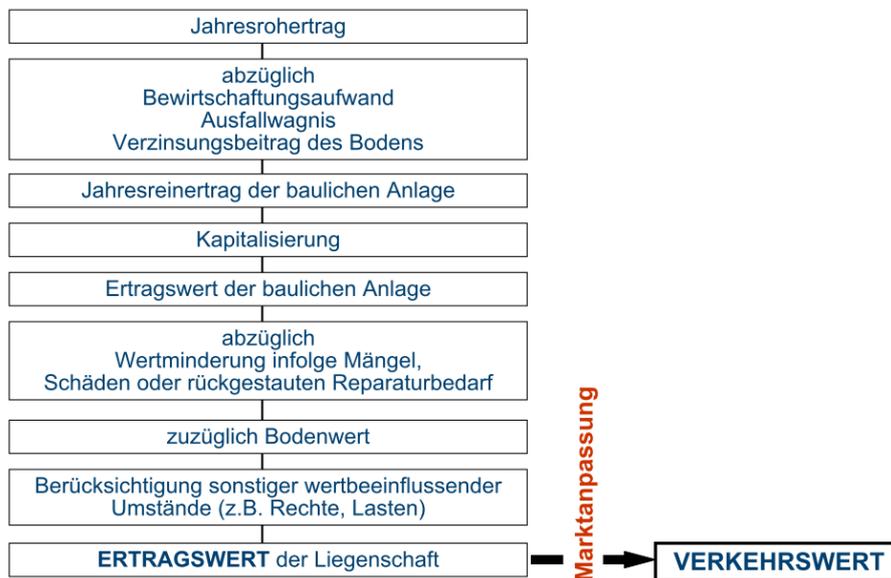


Bild 11 Ablaufschema Ertragswertverfahren nach ÖNORM B 1802¹²⁹

Dabei seien folgende Begriffe näher erläutert:

2.4.3.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag entspricht der Summe der Nettomieten exklusive Umsatzsteuer.¹³⁰

¹²⁹ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.6

¹³⁰ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 88

Ebenso sind in der Bewertung vertragliche Spezifikationen, wie Kündigungsverzichte, vereinbarte Staffelmieten bzw. mietfreie Zeiten, nicht gänzliche Indexanpassungen usw. zu berücksichtigen.

Bei einem Kündigungsverzicht verpflichtet sich der Mieter bzw. der Vermieter den Bestandsvertrag innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes nicht zu kündigen.

Unter Staffelmiete versteht man eine im Mietvertrag bereits vorab festgelegte und vereinbarte Mietzahlung, die künftige, vertraglich geregelte Mietsteigerungen enthält. Die jährlichen Mietzinssteigerungen sind bereits vorab festgelegt, weshalb dem Mieter im Voraus bekannt ist, wie hoch die Zahlungen jährlich ausfallen werden.¹³¹

Als Anreiz für Bestandnehmer werden Räumlichkeiten für einen bestimmten Zeitraum kostenfrei zur Verfügung gestellt, man spricht hier von mietfreier Zeit.

Bei einer Indexanpassung werden die Einnahmen aus Bestandsverhältnissen¹³² an die Preisentwicklung bzw. die Inflationsrate angepasst.¹³³

Immobilienverwaltungen verfügen über Daten von abgeschlossenen Mietverhältnissen. Es ist daher sinnvoll, diese Angaben mit aktuellen Maklerangeboten zu plausibilisieren.¹³⁴

Leerstände infolge der üblichen Fluktuation von Mietern werden im Jahresrohertrag in der Regel nicht erfasst, sondern werden pauschal, gemeinsam mit den nicht einbringbaren Mietzinsforderungen als Mietausfallswagnis vom Rohertrag in Abzug gebracht.

Langfristige oder dauerhafte bzw. strukturelle Leerstände, die von der begrenzten Marktnachfrage nach Bestandsobjekten verursacht werden und den üblichen Vermarktungszeitraum deutlich überschreiten, sind gesondert in der Berechnung des Rohertrages zu berücksichtigen. Hier bedient man sich der Instrumente der Finanzmathematik.

Von strukturellem Leerstand spricht man, wenn für längeren Zeitraum keine Mietnachfrage nach einem bestimmten Mietobjekt besteht.

¹³¹ <http://www.immobiliensuche.de/mieterschutz/staffelmiete/>. Datum des Zugriffs: 22.04.2014

¹³² Überbegriff für Miet- oder Pachtvertrag.

¹³³ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/. Datum des Zugriffs: 22.04.2014

¹³⁴ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung, S.56

2.4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind von den Betriebskosten zu unterscheiden:

Die Bewirtschaftungskosten (gem. Kapitel 2.4.3.2) sind regelmäßige, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallende Ausgaben.¹³⁵ Die größte Komponente der Bewirtschaftungskosten stellen die Instandhaltungskosten dar. Da die Bewirtschaftungskosten in der Regel vom Liegenschaftseigentümer getragen werden, sind sie für die Bewertung von Bedeutung. Diese Kosten werden vom Rohertrag in Abzug gebracht. Maßgeblichen Einfluss auf Bewirtschaftungsaufwand haben die Instandhaltungskosten als größte Position der Bewirtschaftungskosten. Daneben ist das Leerstellungsrisiko, das Mietausfallswagnis sowie die nicht an den Mieter überwälzbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.¹³⁶

Bei den Betriebskosten handelt es sich um gem. § 21 MRG an den Mieter überwälzbare Kosten. Diese Kosten sind gem. § 21 MRG taxativ aufgelistet. Darunter sind zum Beispiel die Kosten für die Wasserbenützung samt den Kanalgeldern, Kosten für die Beleuchtung der allgemeinen Gebäudeteile, der angemessenen Feuerversicherung und der Auslagen für die Gebäudeverwaltung zu verstehen.¹³⁷ Diese Kosten werden zwar vorerst dem Liegenschaftseigentümer vorgeschrieben, aber in weiterer Folge an die Bestandnehmer aufgeteilt. In der Immobilienbewertung sind die umwälzbaren Betriebskosten nur dann für die Wertermittlung relevant, wenn:¹³⁸

- ein Gesamtmietzins (bestehend aus Miete und Betriebskosten) vertraglich zwischen den Parteien vereinbart wurde und die Betriebskosten rascher steigen, als der wertgesicherte Gesamtmietzins
- die Betriebskosten außergewöhnlich hoch sind

¹³⁵ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 612

¹³⁶ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

¹³⁷ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 147/148

¹³⁸ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.65

Da Mieter am Gesamtmietzins interessiert sind, verbleibt bei hohen Betriebskosten ein geringerer Anteil für den Mietenanteil. In der Folge ist mit geringeren Roherträgen zu rechnen.

- das Mietobjekt über längeren Zeitraum leer steht

Bei vorübergehendem Leerstand hat der Vermieter die anfallenden Betriebskosten zu übernehmen. Sind diese besonders hoch, so würde ein höheres Mietausfallswagnis den Reinertrag schmälern.

Die für die Bewertung maßgebenden Bewirtschaftungskosten seien im Folgenden näher erläutert:

Instandhaltung wird gemäß ÖNORM EN 13306 folgendermaßen definiert:

„Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Einheit, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung ihres funktionsfähigen Zustandes dient, sodass sie die geforderte Funktion erfüllen kann“¹³⁹

Öffentliche statistische Daten über Instandhaltungskosten von Gebäuden existieren in Österreich nicht. Die Instandhaltungskosten sind deshalb nur erschwert zu erheben, da zwischen Instandhaltung, Instandsetzung (gem. Kapitel 3.1.2.2) und Herstellung (gem. Kapitel 2.3.3.2) differenziert wird, diese aber in der Praxis häufig nicht getrennt erfasst werden. Eine Aufteilung von Sanierungskosten ist nur schwer möglich, da die meisten Sanierungen sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsaufwendungen und teilweise sogar Herstellungsaufwendungen enthalten.¹⁴⁰

In der Bewertung sind aber sowohl die Instandhaltungskosten als auch die Instandsetzungskosten den Bewirtschaftungskosten hinzuzurechnen, da beide Kostenarten während der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes üblicherweise vom Eigentümer getragen werden. Während im LBG nur von den Instandhaltungskosten die Rede ist, werden in der ÖNORM B 1802 auch die Instandsetzungskosten erwähnt. Zusammen werden diese beiden Kostenarten auch als Erhaltungskosten

¹³⁹ ÖNORM EN 13306:2010, Pkt. 2.1

¹⁴⁰ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung, S.61

bezeichnet. Nähere Ausführungen zu dieser Thematik sind in Kapitel 3.2.4 erläutert.

Maßgebend für die Instandhaltungskosten sind:¹⁴¹

- Bauweise
- Nutzung
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ggf. vorliegender Denkmalschutz
- ggf. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes
- ggf. geltende Gewährleistungsansprüche
- ggf. vorhandener Instandhaltungsrückstau¹⁴²

Eine allfällige Unterschutzstellung seitens des Bundesdenkmalamtes, der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes und vorhandene bestehende Gewährleistungsansprüche können den Instandhaltungsaufwand entscheidend beeinflussen. Innerhalb des Gewährleistungszeitraumes von Neubauten sind die Instandhaltungskosten im Verhältnis zur übrigen Restlebensdauer verhältnismäßig gering.¹⁴³

Das **Mietausfallswagnis** umfasst das Risiko uneinbringlicher Mietzinse und Betriebskosten sowie entstehender Rechtsverfolgungskosten. Die Leerstellungskosten sind vom Eigentümer zu tragende Betriebskosten im Zeitraum des Leerstandes.¹⁴⁴

Das Mietausfallswagnis errechnet sich in Abhängigkeit von:¹⁴⁵

- Nutzung der Baulichkeiten (Wohnen, Büro, etc.)
- Mieterstruktur
- Bonität der Mieter
- Marktkonformität der Mieten

¹⁴¹ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

¹⁴² erforderlicher Aufwand zum Erreichen eines durchschnittlichen Erhaltungszustandes (STEPHAN, P.: Sachwertverfahren. S.32)

¹⁴³ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

¹⁴⁴ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

¹⁴⁵ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

Mieten sind dann als marktkonform anzusehen, wenn bei einer Neuvermietung vergleichbarer Objekte zum Bewertungsstichtag Mietzinse in der Höhe des tatsächlich bezahlten Mietzinses für das bewertungsgegenständliche Objekt entsprechen.

Das kalkulatorische Mietausfallswagnis wird als Prozentsatz des Rohertrages beziffert und liegt in Abhängigkeit von der Gebäudart im Bereich zwischen 3 und 10 %. Bei gewerblich genutzten Räumlichkeiten ist das Risiko höher, da diese - abhängig von der Lage der Immobilie - oft schwieriger zu vermieten sind.¹⁴⁶

2.4.3.3 Verzinsung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen sind die kalkulatorischen für den Boden aufzubringenden Kosten zusätzlich vom Rohertrag in Abzug zu bringen:

„Der Abzug der Bodenwertverzinsung vom Grundstücksreinertrag ist beim traditionellen Ertragswertverfahren notwendig, da sich der Grundstücksreinertrag auf das gesamte Grundstück bezieht und nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der Wertanteil der baulichen Anlagen für sich allein getrennt vom Bodenwert zu ermitteln ist.“¹⁴⁷

Die Erträge werden von Grund & Boden sowie vom Gebäude gemeinsam erzielt. Um den Wertanteil des Gebäudes im Ertragswertverfahren getrennt bestimmen zu können, wird die Verzinsung des Bodenwertes vom Rohertrag in Abzug gebracht. Für die Verzinsung des Bodenwertes wird in der Regel der Kapitalisierungszinssatz angewandt.

2.4.3.4 Jahresreinertrag

Der Reinertrag ermittelt sich durch den Rohertrag nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes und der Bodenwertverzinsung.¹⁴⁸

¹⁴⁶ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

¹⁴⁷ BAUER, F.: Rechte und Lasten. S. 117

¹⁴⁸ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

Dieser Wert stellt den Ertrag der Immobilie dar, der nach Abzug der vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten verbleibt. Durch die Kapitalisierung des Reinertrages ergibt sich der Ertragswert.

2.4.3.5 Kapitalisierung

Bei dem Erwerb einer Immobilie wird ein künftig zu erwartender Einkommensstrom über einen bestimmten Anlagezeitraum hinweg erzielt. Die Instrumente der Finanzmathematik ermöglichen es, künftig zu erwartende Einkommensströme auf den Bewertungsstichtag mittels Abzinsungsfaktoren umzurechnen. Der am Bewertungsstichtag ermittelte Wert der künftigen Zahlungsströme (Reinerträge) wird als Barwert bezeichnet. Diesen gesamten Vorgang nennt man Kapitalisierung. Die Kapitalisierung erfolgt unter Zugrundelegung eines Kapitalisierungszinssatzes, der hier als Liegenschaftszinssatz bezeichnet wird. Für den Vorgang der Kapitalisierung benötigt man den Reinertrag, den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer der Immobilie als Eingangsgrößen.¹⁴⁹

Bei der Kapitalisierung werden die zukünftig zu erwartenden Reinerträge über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit einem Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag umgerechnet.

Objekt	KZF
Mietwohnhäuser mit (sehr) niedrigem Zins	(3,5) – 4,5%
(Ein-)familienhäuser, Mietwohnhäuser	4,0 – 5,0%
Eigentumswohnungen, Miethäuser mit normaler Zinsbildung	4,0/4,5 – 5,5%
Büro- und Geschäftshäuser	5,0 – 7,0%
Geschäfts- und Betriebsliegenschaften	6,0 – 8,0%
Managementimmobilien (Hotel, ...)	> 8%

Bild 12 Kapitalisierungszinssätze (kurz: KZF) nach Objekttypen¹⁵⁰

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Ertragswertes von maßgebender Bedeutung Er drückt die Rendite aus,

¹⁴⁹ REINBERG, M.: Finanzierung Finanzmathematik. S.3

¹⁵⁰ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.40

die sich ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.¹⁵¹ Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aus dem Kapitalmarkt. Als Basiszinssatz für die Ermittlung kann beispielsweise die Vergleichs-
 veranlagung in festverzinslichen Wertpapieren herangezogen werden, wobei der längerfristige Entwicklungstrend des Kapitalmarktes zu berücksichtigen ist.¹⁵²

Der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer der Immobilie ergeben gemeinsam einen Kapitalisierungsfaktor, mit dem die Erträge eines repräsentativen Jahres multipliziert werden.¹⁵³

Im Ertragswertverfahren wird unterstellt, dass der Reinertrag über die Restnutzungsdauer der Immobilie unverändert bleibt. Demgemäß erfolgt die Bewertung anhand eines repräsentativen Jahres¹⁵⁴.

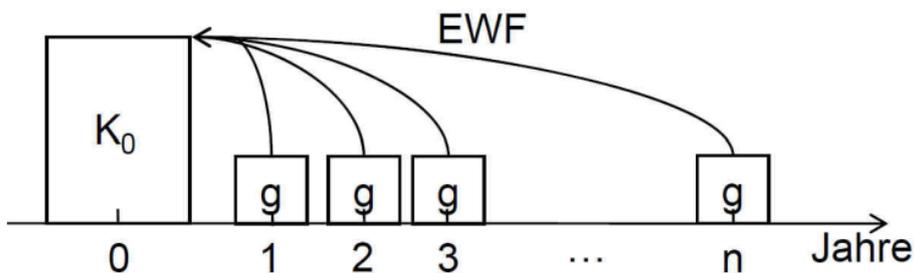


Bild 13 Abzinsen zukünftiger Erträge auf den Bewertungsstichtag¹⁵⁵

Die Aufsummierung der jährlichen Barwerte der gleichmäßigen Reinerträge (g) über die Jahre der Restnutzungsdauer (n) erfolgt mit einem Kapitalisierungsfaktor bzw. Ertragswertfaktor (EWF).¹⁵⁶

Das Ergebnis ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen (K_0). Dieser entspricht also dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Rente¹⁵⁷.

Der Kapitalisierungsfaktor ergibt sich durch die Eingangsgrößen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz und errechnet sich durch nachfolgende Formel.¹⁵⁸

¹⁵¹ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 94

¹⁵² a.a.O.: S. 95

¹⁵³ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen. S. 31

¹⁵⁴ ein - über die Restnutzungsdauer des Gebäudes gesehen - durchschnittliches Jahr

¹⁵⁵ REINBERG, M.: Finanzierung Finanzmathematik. S. 14

¹⁵⁶ BAUER, F.: Bewertungsrelevante Rechtsnormen. S. 13

¹⁵⁷ die Rente wird am Ende des Jahres fällig, obwohl Mieten in der Regel im Voraus bezahlt werden. Diese finanzmathematische Vereinfachung hat sich in der Immobilienbewertung durchgesetzt und bedingt nur eine geringfügige Verfälschung des Ergebnisses.

¹⁵⁸ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 93

$$EWF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \text{Formel 2.1}$$

q ... Kapitalisierungszinssatz [%] + 1

n ... Resnutzungsdauer der Immobilie in Jahren

Der Jahresreinertrag des Gebäudes (g) wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (EWF) multipliziert, um den Ertragswert der baulichen Anlagen (K_0) zu ermitteln:

$$K_0 = g \times EWF \quad \text{Formel 2.2}$$

2.4.4 Ertragswert der Liegenschaft

Vom Ertragswert der baulichen Anlagen werden die Kosten für die Behebung von Baumängeln und -schäden sowie rückgestauten Reparaturbedarf in Abzug gebracht und der Bodenwert hinzugerechnet. Das Ergebnis entspricht dem Ertragswert der Liegenschaft. Gegebenenfalls sind auch mit der Liegenschaft verbundene Rechte und Lasten zu berücksichtigen, die sich werterhöhend oder wertmindernd auf den Ertragswert auswirken können.¹⁵⁹

Sind mit der Liegenschaft Rechte oder Lasten verbunden, ist der mit der Liegenschaft verbundene Vorteil des Rechtes bzw. der Nachteil der Last in die Bewertung miteinzubeziehen. Auf die Bewertung von Rechten und Lasten wird in der vorliegenden Arbeit nicht näher eingegangen.

Bei Ertragsliegenschaften stellt der Ertragswert der Liegenschaft im Regelfall den Verkehrswert dar. Eine Marktanpassung wird oft nicht mehr durchgeführt, da im Ertragswertverfahren schon mit der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes versucht wird, eine Anpassung an die Marktverhältnisse zu erreichen.¹⁶⁰

¹⁵⁹ ÖNORM B 1802:1997, Pkt. A.2

¹⁶⁰ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.5

2.4.5 Abweichung von der Marktmiete

In der Berechnung des Ertragswertes geht man von einem repräsentativen Jahr mit marktüblichem Mietzins aus. Bestehen Abweichungen zwischen Vertragsmiete und Marktmiete, so ist das Ergebnis des Ertragswertes zu korrigieren:

Die Marktmiete entspricht dem am Bewertungsstichtag für vergleichbare Mietobjekte erzielbaren Mietzins. Ist das bewertungsgegenständliche Objekt vermietet und weicht der im Mietvertrag tatsächlich vereinbarte Mietzins von der Marktmiete ab, so ist eine Anpassung des Rohertrages aufgrund dieser Abweichung vorzunehmen.

2.4.5.1 Vertragsmiete liegt über der Marktmiete

Liegt die Vertragsmiete über der Marktmiete, wird der Ertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete mit dem Liegenschaftszinssatz über die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Der Wert dieses Mehrertrages wird als Core bezeichnet.¹⁶¹

Jener Anteil des Rohertrages, der über der Vertragsmiete liegt, wird als Top Slice bezeichnet. Dieser Mehrertrag wird über die Laufzeit des Mietvertrages mit dem Liegenschaftszinssatz und einem zusätzlichen Risikoaufschlag, der sich in Abhängigkeit der Ausfallswahrscheinlichkeit des Bestandsverhältnisses bemisst, kapitalisiert. Für die Beurteilung der Ausfallswahrscheinlichkeit spielen Mieterbonität, die Bestimmungen im Mietvertrag, wie z.B. erbrachte Sicherstellungen des Mieters sowie die Restlaufzeit des Mietvertrages am Bewertungsstichtag eine Rolle.¹⁶²

¹⁶¹ REINBERG, M.: Überblick über nicht normierte internationale Bewertungsverfahren, S. 13

¹⁶² a.a.O.: S.14

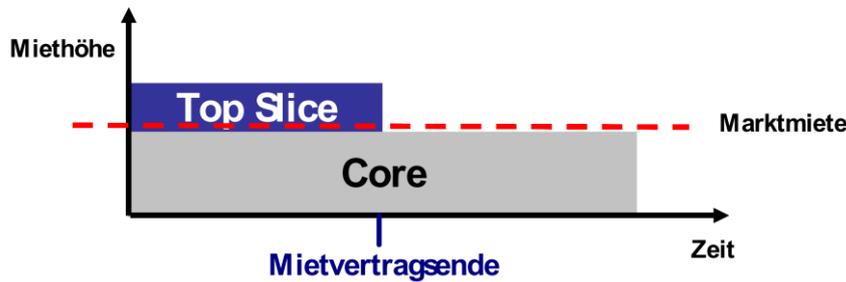


Bild 14 Vertragsmiete liegt über der Marktmiete¹⁶³

2.4.5.2 Vertragsmiete liegt unter der Marktmiete

Liegt die Vertragsmiete unter der Marktmiete, wird der Ertragsanteil bis zur Höhe der Vertragsmiete über die gesamte Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der errechnete Wert entspricht dem Core.

Da davon auszugehen ist, dass nach Mietvertragsende die Marktmiete erzielt werden kann, wird die Differenz zwischen Vertrags- und Marktmiete vom Mietvertragsende bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und als Top Slice bezeichnet. Das Ergebnis muss aber noch für die Restlaufzeit des bestehenden Mietvertrages diskontiert¹⁶⁴ werden, um einen Barwert am Bewertungsstichtag zu erhalten.¹⁶⁵

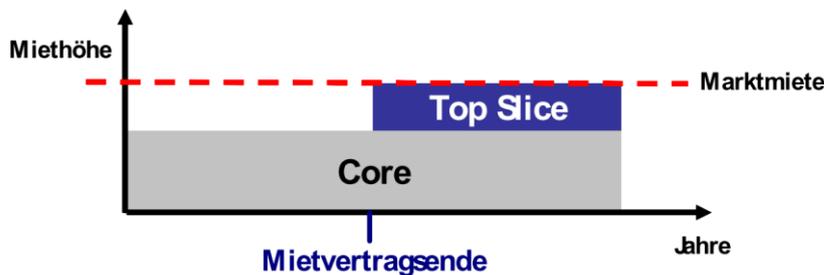


Bild 15 Vertragsmiete liegt unter der Marktmiete¹⁶⁶

¹⁶³ RIGELE, N.: Bewertung von Büroimmobilien. S. 16

¹⁶⁴ Durch die Diskontierung kann man zu verschiedenen Zeitpunkten fälliges Kapital vergleichbar machen. (<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/diskontierung.html>; Datum des Zugriffs: 26.04.2014)

¹⁶⁵ REINBERG, M.: Überblick über nicht normierte internationale Bewertungsverfahren, S. 11

¹⁶⁶ RIGELE, N.: Bewertung von Büroimmobilien. S. 15

2.4.6 Bewertungsbeispiel

Im nachfolgenden Beispiel wird der Ertragswert einer gewerblich genutzten Liegenschaft in der KG Stainz ermittelt. Für die gesamte Liegenschaft besteht ein aufrechtes Mietverhältnis mit einem monatlichen Hauptmietzins von € 3.000,- exkl. Umsatzsteuer. Die vermietete Nutzfläche wurde durch Aufmaß des bewertungsgegenständlichen Objektes mit 451 m² ermittelt. Die errechnete Nettomiete je m² vermieteter Nutzfläche liegt somit bei € 6,65.

Dieser Wert wird durch statistische Erhebungen zur Ermittlung der Nettomiete von Geschäftslokalen mit mehr als 150 m² Nutzfläche in durchschnittlichen Geschäftslagen im Bezirk Deutschlandsberg verglichen und auf Plausibilität geprüft. Mit der angegebenen Bandbreite der Nettomiete von € 6,5 bis € 7,1 je m² Nutzfläche¹⁶⁷ wird die tatsächlich bezahlte Miete als ortsüblich angesehen. Eine Korrektur des Ergebnisses aufgrund der Abweichung zwischen Vertragsmiete und Marktmiete kann somit entfallen.

Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt (Vorgangsweise siehe Kapitel 2.2). Der errechnete Bodenwert beträgt € 150.- je m² Grundfläche. Die Grundstücksgröße geht aus dem Grundbuchsatzug für die gegenständliche Liegenschaft mit 372 m² hervor.

Bodenwert		
Bodenwert je m² Grundfläche [€/m²]	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€]
150,00	372,00	55.800,00

Tabelle 8 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft

Der monatlich durch die Immobilie erwirtschaftete Mietzins wird auf ein repräsentatives Jahr umgerechnet und entspricht dem Jahresrohertrag.

Ertragslage		
monatliche Nettomiete	€/p.m.	€ 3.000
Jahresrohertrag	€/ p.a.	€ 36.000

Tabelle 9 Darstellung der Ertragslage

¹⁶⁷ Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Ausgabe 2013, S.139

Vom Jahresrohertrag werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, um den Jahresreinertrag zu berechnen. Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten wurden einschlägiger Literatur entnommen und sind lt. Muhr, Kranewitter und Roth in folgenden Größenordnungen angegeben:

- Instandhaltungskosten für Zinshäuser mit Büronutzung:
€ 15,- je m² Nutzfläche p.a.¹⁶⁸
- Mietausfallswagnis für gewerblich genutzte Objekte:
5 – 10% vom Jahresrohertrag p.a.¹⁶⁹
- nicht umlegbare Verwaltungskosten:
2 – 5 % vom Jahresrohertrag p.a.¹⁷⁰

Für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten wurden im Beispiel nachfolgende Ansätze gewählt:

Bewirtschaftungskosten	Ansatz	Betrag
nicht umlegbare Verwaltungskosten (% vom Rohertrag p.a.)	7,50%	€ 2.700
Instandhaltungskosten (€ pro m ² Nutzfläche p.a.)	15,00 €/m ²	€ 6.765
Mietausfallswagnis (% vom Rohertrag p.a.)	3,50%	€ 1.260
Zwischensumme Bewirtschaftungskosten		€ 10.725

Tabelle 10 Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten

Aus der Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten geht hervor, dass die Instandhaltungskosten mit ca. 63 % den größten Anteil an den Bewirtschaftungskosten darstellen.

Der Jahresreinertrag ergibt sich somit durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag.

Jahresreinertrag der Liegenschaft	€ 25.275
--	-----------------

Tabelle 11 Jahresreinertrag der Liegenschaft

¹⁶⁸ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

¹⁶⁹ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 91

¹⁷⁰ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.70

Zur Aufteilung des Ertrages auf den Boden und die bauliche Anlagen wird die Bodenwertverzinsung vom Jahresreinertrag der Liegenschaft abgezogen. Das Ergebnis entspricht dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Für die Verzinsung des Bodenwertes wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird lt. einschlägiger Literatur für Büro- und Geschäftshäuser mit 5,0 – 7,0 %¹⁷¹ vorgegeben. Da sich der Liegenschaftszinssatz auch am Kapitalmarkt orientiert und der von der europäischen Zentralbank bestimmte Leitzinssatz seit der Veröffentlichung der angegebenen Bandbreiten im Jahr 2011 gefallen ist, wird im Beispiel die Untergrenze der angegebenen Bandbreite als Liegenschaftszinssatz für die gegenständliche Liegenschaft gewählt.

Bodenwertverzinsung		
Übertrag Jahresreinertrag		€ 25.275
Übertrag Bodenwert	€ 55.800	
Zinssatz	5,00%	- € 2.790
Gebäude-Jahresreinertrag		€ 22.485

Tabelle 12 Ermittlung des Gebäude-Jahresreinertrages

Der Gebäude-Jahresreinertrag wird nun dem Kapitalisierungsfaktor multipliziert, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu bestimmen. Dieser Kapitalisierungsfaktor errechnet sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Der Kapitalisierungsfaktor wurde gem. Kapitel 2.4.3.5 ermittelt.

Das Gebäude weist am Bewertungsstichtag ein Bualter von 10 Jahren auf. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Geschäftshäusern liegt lt. Kranewitter zwischen 30 und 50 Jahren. Da das gegenständliche Objekt in massiver Bauweise errichtet wurde und die Raumaufteilung den gegenwärtigen Anforderungen entspricht, wird die Gesamtnutzungsdauer mit der Obergrenze der Bandbreite von 50 Jahren beziffert. Bei einem Bualter von 10 Jahren liegt die Restnutzungsdauer somit bei 40 Jahren.

Die Kosten für notwendige Investitionen, die zur Sicherstellung der Erzielung von Erträgen über die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag durchzuführen sind, werden vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht. Ein Abschlag aufgrund von Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf wird im Beispiel aber nicht vorgenommen.

¹⁷¹ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.40

Ertragswert	Ansatz
Liegenschaftszinssatz [%]	5,00%
Restnutzungsdauer [Jahre]	40,00
Kapitalisierungsfaktor [-]	17,159
Gebäudeertragswert	
(Gebäude-Jahresreinertrag x Vervielfältiger)	€ 385.822
Wertminderung infolge Mängel und Schäden	€ 0
Wertminderung infolge rückgestautem Reparaturbedarf	€ 0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 385.822

Tabelle 13 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der Liegenschaft wird durch Addition des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen bestimmt.

Zusammenstellung Ertragswert	
Bodenwert	€ 55.800
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 385.822
Ertragswert der Liegenschaft	€ 441.622

Tabelle 14 Zusammenstellung des Ertragswertes der Liegenschaft

Die Herstellungskosten des Gebäudes sowie der Wert der Aufschließung und der Außenanlagen erfährt im Gegensatz zum Sachwertverfahren hier keine gesonderte Berücksichtigung. Lediglich der dadurch erzielbare Ertrag ist für die Bewertung relevant.

2.5 Discounted Cashflow – Verfahren

Im folgenden Kapitel wird auf das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) eingegangen.

2.5.1 Allgemeines

Das DCF - Verfahren ist kein gesetzliches Bewertungsverfahren nach LBG, so wie die zuvor beschriebenen Bewertungsverfahren, sondern es handelt sich hierbei um ein normativ standardisiertes Verfahren, welches eine Sonderform des Ertragswertverfahrens darstellt. Die normative Grundlage für das ursprünglich aus der Unternehmensbewertung stammende Verfahren stellt die ÖNORM B 1802-2:2008 dar.

2.5.2 Anwendungsgebiet

Das DCF-Verfahren wird für die Bewertung von ertragsorientierten Immobilien angewandt. Voraussetzung für die Anwendung ist die möglichst genaue Prognose der zukünftigen Einzahlungsüberschüsse, der sogenannten Netto-Cash-Flows.¹⁷² Dabei handelt es sich um die Differenz zwischen Einnahmen, der Summe der Nettomieten, und den Ausgaben (durchgeführte Investitionen wie Instandhaltungsaufwendungen, Modernisierungen, etc.).

Die Anwendung dieses Bewertungsverfahrens eignet sich für:¹⁷³

- Unterschied zwischen Vertragsmiete¹⁷⁴ und Marktmiete¹⁷⁵
- Staffelmietvereinbarungen¹⁷⁶
- strukturellen Leerstand¹⁷⁷
- absehbare Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungen
- mietfreie Phasen

¹⁷² KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 111

¹⁷³ REINBERG, M.: Grundlagen des DCF-Verfahrens. S.5

¹⁷⁴ tatsächlich vereinbarter Mietzins im bewertungsgegenständlichen Objekt

¹⁷⁵ aufgrund der aktuellen Marktsituation üblicher Mietzins

¹⁷⁶ bereits vorab im Bestandsvertrag vereinbarte zukünftige Steigerungen des Mietzinses während aufrechtem Vertragsverhältnis (<http://www.immobiliens-wissen.de/mieterschutz/staffelmiete/>. Datum des Zugriffs: 22.04.2014)

¹⁷⁷ Als struktureller Leerstand wird allgemein ein dauerhafter Leerstand bezeichnet.

- Berücksichtigung von Incentives¹⁷⁸
- volatile Bewirtschaftungskosten¹⁷⁹

2.5.3 Vorgehensweise

Die Restlebensdauer einer Immobilie, beginnend vom Bewertungsstichtag bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, wird in zwei Phasen unterteilt.¹⁸⁰

2.5.3.1 Phase 1 - Detailprognosezeitraum

Die 1. Phase wird als Detailprognosezeitraum bezeichnet und erstreckt sich in der Regel über sieben bis zehn Jahre. In diesem Zeitraum werden die prognostizierten zukünftigen Zahlungsströme dem Jahr, in dem sie anfallen, zugerechnet. Die Summe der Ein- und Auszahlungen wird unter Berücksichtigung von veränderlichen Roherträgen, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten und Leerständen für jedes Jahr (t_1, t_2, \dots, t_n) aufgerechnet. Die Summe der jährlich anfallenden Einzahlungsüberschüsse ($\ddot{U}_1, \ddot{U}_2, \dots, \ddot{U}_n$) wird auf den Bewertungsstichtag (t_0) abgezinst. Bei der Abzinsung kommt nicht der Kapitalisierungszinssatz nach § 5 LBG zur Anwendung sondern der Diskontierungszinssatz, der im Gegensatz zum Kapitalisierungszinssatz eine Komponente zur Berücksichtigung der Inflation enthält. Die Summe der Barwerte der Zahlungsüberschüsse im Detailprognosezeitraum bildet den Wert der Phase 1.¹⁸¹

2.5.3.2 Phase 2 - Restwert

Die Phase 2 schließt unmittelbar an den Detailprognosezeitraum an. Der Wert der Phase 2 entspricht den in dieser Phase erwirtschafteten Erträgen, die Berechnung erfolgt hier als vereinfachtes Ertragswertverfahren. Die Jahresüberschüsse in den einzelnen Jahren ($t_{n+1}, t_{n+2}, \dots, t_n \dots$) werden wie im Ertragswertverfahren auf Basis eines repräsentativen Jahres angenommen. Bildet man den Barwert der in Phase 2

¹⁷⁸ wirtschaftliche Anreizeffekte, wie z.B. Begünstigungen (<http://www.duden.de/rechtschreibung/Incentive>. Datum des Zugriffs: 22.04.2014)

¹⁷⁹ stärkere Schwankungen der Bewirtschaftungskosten, z.B. durch unregelmäßig anfallende Instandhaltungsinvestitionen

¹⁸⁰ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 111

¹⁸¹ REINBERG, M.: Grundlagen des DCF-Verfahrens. S.6

erwirtschafteten Erträge am Beginn der Phase 2, spricht man vom Terminal Value. Dieser entspricht dem vereinfachten Ertragswert der Phase 2. Der Terminal Value stellt den fiktiven Verkaufserlös¹⁸² der Liegenschaft am Ende des Detailprognosezeitraumes dar.

Die Rohrerträge werden in Phase 2 für jedes Jahr unverändert auf Basis eines repräsentativen Jahres, analog zum Ertragswertverfahren, angenommen. Die Kapitalisierung erfolgt hier mit dem Kapitalisierungszinssatz.

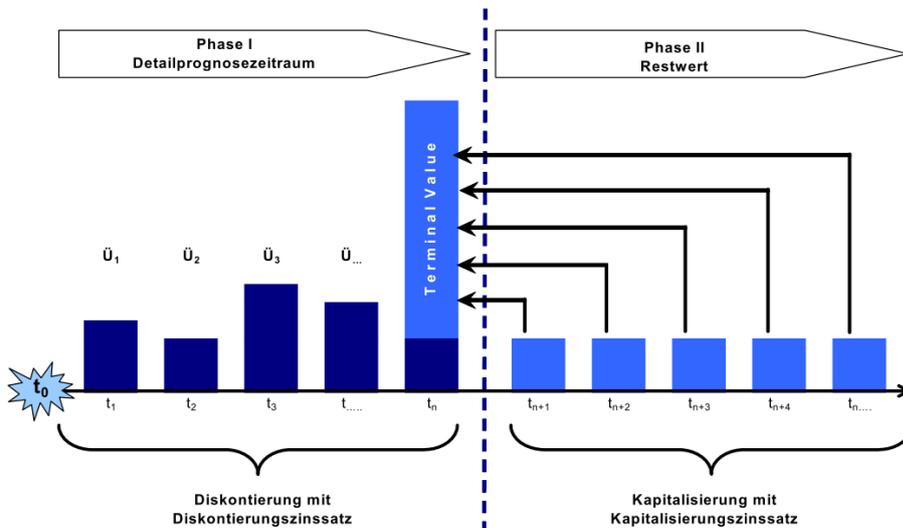


Bild 16 Grafische Darstellung DCF-Methode¹⁸³

2.5.3.3 Ergebnis

Die Summe der Barwerte am Bewertungsstichtag aus Phase 1 ($\ddot{U}_1, \ddot{U}_2, \dots, \ddot{U}_n$) und Phase 2 (Terminal Value) bildet den Verkehrswert der Liegenschaft. Bei neueren Objekten mit langer Restnutzungsdauer überwiegt der Wert der Phase 2 im Regelfall deutlich, bei älteren Objekten nähert sich der Wert der Phase 2 dem der Phase 1 an.¹⁸⁴

¹⁸² Preis der Immobilie unter der Annahme der Veräußerung am Ende des Detailprognosezeitraumes

¹⁸³ RIGELE, N.: Bewertung von Büroimmobilien. S. 14

¹⁸⁴ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S. 112

3 Instandhaltung von Wohnimmobilien – Grundlagen

In diesem Kapitel wird der Begriff Instandhaltung, als größte Position der Bewirtschaftungskosten, sowohl aus mietrechtlicher als auch aus steuerrechtlicher Sicht näher erläutert und untersucht.

3.1 Instandhaltung im Steuerrecht

Die Tötigung von Investitionen in Ertragsimmobilien hat auch unter Berücksichtigung steuerrechtlicher Gesichtspunkten zu erfolgen. So kann zum Beispiel der Ankauf einer investitionsbedürftigen Ertragsimmobilie aus steuerlichen Gründen attraktiver sein als ein Neubau, auch wenn diese auf den ersten Blick offenkundig nicht erkennbar und bewertbar ist.

Die Abgrenzung zwischen Erhaltung und Herstellung und die Unterschiede hinsichtlich der steuerlichen Behandlung werden in diesem Kapitel betrachtet.

3.1.1 Grundbegriffe

Zunächst werden zum besseren Verständnis Grundbegriffe, welche in diesem Kapitel von Bedeutung sind, definiert.

3.1.1.1 Werbungskosten

Die laufenden finanziellen Aufwendungen des Liegenschaftseigentümers für die Ertragsimmobilie, darunter sind auch die Instandhaltungskosten zu verstehen, werden als sogenannte Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung bezeichnet. Die Werbungskosten sind Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, der Sicherung oder der Erhaltung von Einnahmen. Absetzung für Abnutzung, Erhaltungsaufwand, Grundsteuer, Betriebskosten¹⁸⁵ und Zinsen in Zusammenhang mit der Anschaffung sind Beispiele für Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung.¹⁸⁶

¹⁸⁵ sofern sie der Liegenschaftseigentümer trägt

¹⁸⁶ DORALT, W.: Steuerrecht 2012/13. S.79

3.1.1.2 Absetzung für Abnutzung

Werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, kann für das Gebäude eine sogenannte Absetzung¹⁸⁷ für Abnutzung (kurz: AfA) als Minderung des steuerpflichtigen Gewinns geltend gemacht werden. Die Abschreibungsdauer ist je nach Art der Investition, wie z.B.: Instandhaltung, Instandsetzung oder Herstellung, gesetzlich geregelt. Der Bodenwertanteil bleibt davon unberücksichtigt. Welche Bemessungsgrundlage (Anschaffungskosten¹⁸⁸, Herstellungskosten, gemeiner Wert¹⁸⁹) für die Berechnung der AfA herangezogen wird, hängt von der Art des Erwerbes¹⁹⁰ und vom Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung ab.¹⁹¹

3.1.2 Erhaltungsaufwand bei Mietwohnhäusern

Werden Gebäude zu Wohnzwecken vermietet, wird der Erhaltungsaufwand in die Instandhaltung und die Instandsetzung unterteilt.¹⁹²

- Der **Instandhaltungsaufwand** ist sofort¹⁹³ absetzbar und kann bei nicht regelmäßig anfallenden Instandhaltungsarbeiten, z.B. Reparaturen, auf Antrag des Steuerpflichtigen über zehn Jahre verteilt werden.
- Die **Instandsetzungsaufwendungen** sind zwingend auf zehn Jahre zu verteilen. Dabei handelt es sich um Erhaltungsaufwand, der den Nutzwert oder die Nutzungsdauer des Gebäudes wesentlich erhöht und die Nutzungsdauer verlängert.

¹⁸⁷ zur Ermittlung des steuerpflichtigen Gewinnes als Aufwand bzw. Ausgabe von den Einnahmen abzuziehen

¹⁸⁸ z.B. Kaufpreis

¹⁸⁹ „Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“ (Bewertungsgesetz 1955; § 10 Abs. 2)

¹⁹⁰ z.B. Kauf, Herstellung oder unentgeltlicher Erwerb durch Schenkung bzw. Erbschaft

¹⁹¹ Wirtschaftskammer Österreich: Abgaben und Steuern für Vermietung und Verpachtung; https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Einkommensteuer-und-Koerperschaftsteuer/Einkommenssteuer/Vermietung_und_Verpachtung.pdf; Datum der Abfrage: 27.04.2014.

¹⁹² DORALT, W.: Steuerrecht 2012/13. S.80

¹⁹³ im selben Jahr

3.1.2.1 Instandhaltung

Unter Instandhaltung versteht man die Durchführung von Kontroll-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen, auch solche vorbeugender und schadensverhütender Art einschließlich Kleinreparaturen, sodass das Gebäude möglichst lang seinen bestimmungsgemäßem Zweck erfüllen kann.¹⁹⁴

„Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten sind über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.“¹⁹⁵

Daher besteht die Möglichkeit größere Instandhaltungsarbeiten, die man durch die Abschreibung im selben Jahr der Durchführung mit Einnahmenüberschüssen nicht kompensieren kann, über Antrag des Liegenschaftseigentümers auf zehn Jahre aufzuteilen, anstatt im Jahr der Durchführung gänzlich geltend zu machen.

Ausbesserungsarbeiten, nicht aber die komplette Erneuerung des Verputzes, Malerarbeiten und Reparaturen von haustechnischen Anlagen sind Beispiele für typische Instandhaltungsmaßnahmen.

3.1.2.2 Instandsetzung

Unter Instandsetzung versteht man die Beseitigung von baulichen Mängeln und Schäden, die durch mangelhafte Bauausführung, durch die Alterung oder den Gebrauch an sich verursacht wurden oder als Ergebnis äußerer Einwirkung, wie z.B. Witterungseinflüsse, entstanden sind und die Nutzung des Gebäudes beeinträchtigen.¹⁹⁶

„Bei Gebäuden, die zum Anlagevermögen¹⁹⁷ gehören und Personen, die nicht betriebszugehörige Arbeitnehmer sind, für Wohnzwecke entgeltlich überlassen werden, gilt hinsichtlich der Instandsetzungsaufwendungen Folgendes:

Instandsetzungsaufwendungen, die unter Verwendung von entsprechend gewidmeten steuerfreien Subventionen aus öffentlichen Mitteln aufgewendet werden, scheidet insoweit aus der Gewinnermittlung aus.

¹⁹⁴ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 616

¹⁹⁵ EStG § 28 Abs. 2

¹⁹⁶ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 616

¹⁹⁷ sind dazu bestimmt, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen (UGB: § 198 Abs. 2)

*Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungskosten- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern.*¹⁹⁸

Werden bei Ertragsimmobilien Instandsetzungsaufwendungen nicht durch öffentliche Mittel gefördert, so sind demnach diese Aufwendungen auf zehn Jahre aufzuteilen und mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung durch die Immobilie zur Ermittlung des Einkommens zu kompensieren.

Zum Instandsetzungsaufwand gehört der Austausch wesentlicher Gebäudeteile, z.B. Austausch von Fenstern, Türen, Erneuerung der Installationen, Fassadenerneuerung mit Wärmedämmung oder die Gesamtrenovierung abgewirtschafteter¹⁹⁹ Gebäude. Eine Gesamtrenovierung liegt erst dann vor, wenn Gebäudeteile, wie zum Beispiel Fenster, Türen oder die Dachdeckung zu mehr als 25% ausgetauscht werden. Beim Austausch sämtlicher Fenster einer Mietwohnung durch den Bestandgeber handelt es sich demnach um Instandsetzung. Werden bei einem Mehrfamilienhaus hingegen nur die Fenster einer von zehn vorhandenen Wohnungen ausgetauscht, handelt es sich um eine sofort abzugsfähige Instandhaltungsmaßnahme.²⁰⁰

3.1.3 Erhaltungsaufwand bei der Vermietung zu gewerblichen Zwecken

Werden Ertragsimmobilien zu gewerblichen Zwecken vermietet, so herrscht im Gegensatz zu Wohnimmobilien ein anderer steuerrechtlicher Umgang mit Erhaltungsarbeiten.

Die steuerliche Berücksichtigung von **Instandhaltungsaufwendungen** bei gewerblich genutzten Objekten erfolgt wie bei den zu Wohnzwecken genutzten Immobilien.

Werden Gebäude oder Gebäudeteile zu Geschäfts- oder Bürozwecken genutzt, ist der **Instandsetzungsaufwand** sofort absetzbar, unabhängig

¹⁹⁸ EStG § 4 Abs. 7

¹⁹⁹ sanierungsbedürftig

²⁰⁰ DORALT, W.: Steuerrecht 2012/13. S.80

davon, ob die Räumlichkeiten eigengenutzt oder vermietet werden. Die Vermietung von Wohnungen ist demnach der Vermietung zu gewerblichen Zwecken benachteiligt, eine sachliche Rechtfertigung für diesen Umstand ist aus der Sicht des Verfassers sowie aus der Literatur nicht erkennbar.²⁰¹

3.1.4 Herstellungsaufwendungen

Herstellungsaufwendungen treten an die Stelle von Anschaffungskosten bei selbsterstellten Gütern.²⁰²

Für die steuerliche Berücksichtigung sind Herstellungsaufwendungen auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden zu verteilen. Es ist eine neue Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude zu ermitteln, wenn sich durch Herstellungsaufwendungen bei bestehenden Gebäuden die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängert. Ohne Nachweis der individuellen Nutzungsdauer²⁰³ von Gebäuden können Herstellungsaufwendungen mit einem Aufteilungsschlüssel von jährlich 1,5 % des gesamten Herstellungsaufwandes berücksichtigt werden. Das entspricht einer Restnutzungsdauer von rund 67 Jahren.²⁰⁴

Beispiele für Herstellungsaufwendungen sind Aufstockungen von Gebäuden, Einbau von Sanitärräumlichkeiten, wie Badezimmer und WC, der erstmalige Einbau von Aufzugsanlagen oder Zentralheizungen, das Versetzen von Zwischenwänden, der Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen, wie z.B.: das Versetzen von Fenstern und Türen aus Gründen der besseren Nutzbarkeit bzw. der Raumaufteilung.²⁰⁵

3.1.5 Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen

Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen können lt. aktueller Gesetzgebung, sofern es sich um einen Herstellungsaufwand handelt, für

²⁰¹ DORALT, W.: Steuerrecht 2012/13. S.81

²⁰² Bauer U.: TU Graz – Bilanzierung des Anlagevermögens; <http://www.eduhi.at/dl/anlagevermoegen.pdf>; Datum der Abfrage: 27.04.2014.

²⁰³ zum Beispiel durch ein Sachverständigengutachten

²⁰⁴ Wirtschaftskammer Österreich: Abgaben und Steuern für Vermietung und Verpachtung; https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Einkommensteuer-und-Koerperschaftsteuer/Einkommenssteuer/Vermietung_und_Verpachtung.pdf; Datum der Abfrage: 27.04.2014.

²⁰⁵ a.a.O.

die steuerliche Berücksichtigung auf 15 Jahre verteilt werden.²⁰⁶ Eine der nachfolgenden Voraussetzungen muss hier allerdings erfüllt sein:²⁰⁷

- Aufwendungen gem. §§ 3 – 5 MRG, welche den Bestimmungen des MRG hinsichtlich der Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen. Dies betrifft Aufwendungen zur Erhaltung des Mietgegenstandes, sowie die zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen, zu deren Durchführung der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist.
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, sofern eine Förderung eines Landesgesetzes oder des Wohnhaus-sanierungsgesetzes vorliegt
- Sanierungsaufwendungen bei denkmalgeschützten Gebäuden

Herstellungskosten, welche im Zusammenhang mit einer Sanierung stehen, können rascher abgeschrieben werden.

3.1.6 Zusammenfassung

Vor dem Erwerb bzw. der Herstellung von Ertragsimmobilien macht es grundsätzlich Sinn, die Investitionsentscheidung auch von steuerlichen Gesichtspunkten abhängig zu machen.

Der Einfluss der steuerrechtlichen Belange erfährt in der Verkehrswertermittlung von Immobilien bislang allerdings keine Berücksichtigung, da der Ertragswert auf Basis der Einkünfte durch die Immobilie auf Basis des Reinertrages vor Steuer gebildet wird. Wie viel dem Eigentümer vom Reinertrag nach Abzug der zu entrichtenden Einkommenssteuer verbleibt, ist ein individueller Wert und hängt nicht nur von immobilienpezifischen Kriterien ab.

Eine Berücksichtigung von steuerlichen Effekten in der Verkehrswertermittlung ist also nur teilweise richtig, da zum Beispiel Vorteile einer kürzeren Abschreibungsdauer wertmäßig erfasst werden könnten, persönliche Verhältnisse, wie z.B. die Kompensierung mit anderen Einkunftsarten allerdings nicht berücksichtigt werden können.

Eine Abgrenzung von Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ist in der Immobilienbewertung nicht üblich. Wird ein Abschlag vom Ertrags-

²⁰⁶ DORALT, W.: Steuerrecht 2012/13. S.81

²⁰⁷ EStG § 28 Abs. 3

wert aufgrund der Behebung von Mängeln und Schäden vorgenommen oder der notwendigen Vornahme zur Behebung eines rückgestauten Reparaturbedarfes erforderlich, wird nicht zwischen Maßnahmen der Instandhaltung und der Instandsetzung unterschieden.

Die Angabe von jährlichen Instandhaltungskosten nach einschlägiger Literatur, wie z. B. in % der Herstellungskosten oder als Pauschalbetrag pro m² Nutzfläche, welche im Ertragswertverfahren in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden, beinhalten auch Maßnahmen der Instandsetzung, da keine gesonderte Verlautbarung für Maßnahmen der Instandsetzung erfolgt.

Bei der statistischen Auswertung der Instandhaltungskosten anhand von Rechnungen kann nicht klar zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden werden, da Rechnungen des Öfteren sowohl Instandhaltungsaufwendungen als auch Instandsetzungsaufwendungen beinhalten und nicht dezidiert in Leistungen getrennt aufgelistet sind. Lediglich die Herstellungsaufwendungen können klar abgegrenzt werden, indem nur Liegenschaften in Betracht gezogen werden, bei denen im Betrachtungszeitraum keine Herstellungsaufwendungen durchgeführt wurden.

Mit nachfolgendem Beispiel wird diese Tatsache verdeutlicht:

Der Ausbau eines zu Lagerzwecken genutzten Rohdachbodens für die Wohnnutzung wäre als Herstellung anzusehen, wobei die Erneuerung der bereits bestehenden Dachdeckung eine Maßnahme der Instandsetzung darstellt. Werden im Zuge dieser Baudurchführung auch stellenweise Putzausbesserungen der Außenfassade sowie anschließende Malerarbeiten vorgenommen, kann eine Differenzierung nur bei konkreter Abgrenzung der Leistungspositionen in der Rechnung vorgenommen werden.

Bei der Angabe der Instandhaltungskosten für die Ermittlung des Bewirtschaftungsaufwandes in der Ertragswertberechnung wird nicht zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden, so kann in diesem Anlassfall eine Differenzierung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterbleiben.

3.2 Instandhaltung im Mietrecht

Im Mietrecht wird im Vergleich zum Steuerrecht nicht zwischen den Begriffen Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden, man verwendet die Bezeichnung *Erhaltung* als Überbegriff.

Wesentlich für die Bewertung ist, ob und welche Erhaltungskosten der Bestandgeber²⁰⁸ laut dem zugrunde liegenden Mietvertrag übernehmen muss, bzw. in welchem Falle er dazu gesetzlich verpflichtet ist.

Es wird zwischen verschiedenen gesetzlichen Regelungen unterschieden. Welches Gesetz zur Anwendung kommt, hängt davon ab, ob das Bestandsobjekt²⁰⁹ in die Kategorie Vollanwendungsbereich, Teilanwendungsbereich²¹⁰, oder Vollaussnahme²¹¹ des MRG einzustufen ist. Eine ausführliche Beschreibung, welche Tatsachen für die Einordnung in die Kategorien maßgebend sind, ist in Kapitel 3.2.3 gegeben.

3.2.1 Einführung

Eingangs wird zum besseren Verständnis ein kurzer Überblick über relevante gesetzliche Vorschriften gegeben.

3.2.1.1 Allgemeines

Das Mietrecht des ABGB ist mit wenigen Ausnahmen dispositives Recht, es kann also durch vertragliche Vereinbarung der Vertragspartner von den Vorschriften des ABGB abgegangen werden. Im Gegensatz dazu sind die Bestimmungen des MRG, die auf dem Grundgedanken des Mieterschutzes beruhen, zugunsten des Mieters oftmals zwingend. Vertragliche Abweichungen sind nur zum Vorteil des Mieters zulässig. Wird ein Mietvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher abgeschlossen, so sind zum Schutze des Verbrauchers auch die Regelungen des Konsumentenschutzgesetzes anzuwenden. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist der Vermieter eines zur Vermietung einer

²⁰⁸ Überbegriff für Vermieter oder Verpächter

²⁰⁹ der Mietgegenstand (z.B. Wohnung oder Geschäftslokal)

²¹⁰ MRG: § 1 Abs. 4

²¹¹ a.a.O.: § 1 Abs. 2

Mehrzahl von verschiedenen Personen geeigneten Gebäudes als Unternehmer anzusehen.²¹²

3.2.1.2 Der Bestandsvertrag

Als Bestandsvertrag bezeichnet man einen Vertrag, durch den an jemanden eine unverbrauchbare Sache zum Gebrauch für eine bestimmte Zeit gegen Entgelt überlassen wird.²¹³ Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Bestandsverträgen, dem Mietvertrag und dem Pachtvertrag. Ein Mietvertrag liegt vor, wenn sich eine Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, ein Pachtvertrag liegt dann vor, wenn die Bestandssache nur durch Fleiß und Mühe benutzt werden kann.²¹⁴ Maßgebend für die Unterscheidung ist der Bestandszweck. Wird zum Beispiel eine Wiese entgeltlich zur Heugewinnung überlassen, handelt es sich um Pacht, wird sie hingegen nur zu Erholungszwecken überlassen, liegt ein Mietverhältnis vor. Diese Unterscheidung kommt deshalb große Bedeutung zu, da die Bestimmungen des MRG nur für den Mietvertrag, nicht aber für den Pachtvertrag, gelten.²¹⁵

3.2.2 Das Mietrechtsgesetz

Es wird unterschieden, ob Mietgegenstände vollständig den Bestimmungen des MRG unterliegen, d. h. in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen, teilweise den Bestimmungen des MRG unterliegen, d. h. in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, oder die Bestimmungen des MRG nicht anwendbar sind, d. h. Vollaussnahmen vom MRG darstellen.

Unterliegen Mietbestände dem Vollanwendungsbereich des MRG, so ist der Vermieter an den gesetzlichen Mieterschutz gebunden. Die fünf Säulen des gesetzlichen Mieterschutzes bestehen aus wesentlichen Eingriffen in die Vertragsfreiheit, insbesondere hinsichtlich:²¹⁶

²¹² STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S.3-4

²¹³ ABGB: § 1090

²¹⁴ a.a.O.: § 1091

²¹⁵ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S.2

²¹⁶ TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.17

- Kündigungsschutz
- Mietzinsobergrenzen
- Anwendung zwingender Vertragsschablonen
- Weitergaberechte von Bestandsobjekten
- Anrufung eines Außerstreitgerichtes

Auch hinsichtlich der Durchführung von Erhaltungsarbeiten existieren im MRG genaue Vorgaben (siehe Kapitel 3.2.4).

Unterliegen Mietbestände hingegen dem Teilanwendungsbereich des MRG, so sind im Wesentlichen nur die Bestimmungen des Kündigungs-, Befristungs- und Räumungsschutzes der §§ 29 bis 36 MRG als letzte verbleibende Säule des Mieterschutzes wirksam. Vorschriften hinsichtlich der Erhaltung des Mietgegenstandes sind hier nicht anzuwenden.²¹⁷

3.2.3 Das Gebäude im Sinne des Mietrechtsgesetzes

Fällt das Gebäude unter eine der in § 1 Abs. 2 MRG genannten Kategorie, so ist das MRG überhaupt nicht anwendbar. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des ABGB. Kraft Verweisung in anderen Gesetzen, z.B. bei der Inanspruchnahme von Förderungen und der damit verbundenen Einhaltung förderrechtlicher Bestimmungen, oder dem Hinweis im Mietvertrag auf einzelne bzw. sämtliche Bestimmungen des MRG, kann das MRG auch bei Vorliegen eines geregelten Ausnahmefalles zur Anwendung kommen.²¹⁸

Als Vollausnahmen vom MRG sind nachfolgende Ausnahmefälle anzusehen:²¹⁹

- Vermietung im Rahmen von Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerunternehmen
- Vermietung im Rahmen von besonders eingerichteten Heimen für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten
- Sozialpädagogisch betreutes Wohnen

²¹⁷ TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.44

²¹⁸ a.a.O.: S.38

²¹⁹ MRG: § 1 Abs. 2

Überlassung von Wohnraum durch karitative oder humanitäre Organisationen.

Dienstwohnungen, die in Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis überlassen werden

- Halbjahresverträge

Es handelt sich hierbei um höchstens für ein halbes Jahr befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten oder Wohnungen, sofern der Mieter die Wohnung als Zweitwohnung wegen eines aufgrund von Erwerbstätigkeit verursachten Ortswechsels nutzt. Dieser Zweck muss aus der schriftlichen Mietvereinbarung eindeutig hervorgehen.

- Ferienwohnungen

Es handelt sich um Wohnungen, die zum Zweck der Erholung angemietet werden. Der Mieter muss dabei einen anderen Ort des gewöhnlichen Aufenthalts haben.

- Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens geschaffen wurden oder werden, nicht hinzugerechnet werden.

In den Teilanwendungsbereich des MRG sind nachfolgende Mietobjekte einzustufen:²²⁰

- Mietobjekte in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.06.1953 rechtskräftig erteilten Baubewilligung ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden.
- Mietobjekte, die nach dem 31.12.2001 durch den Ausbau eines Dachbodens oder einem damit verbundenen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden
- Mietobjekte, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Ist zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Wohnungseigentum²²¹ einverleibt und wurde das Gebäude aufgrund einer nach dem 8.5.1945 rechtskräftig erteilten Baubewilligung neu errichtet, unterliegt der Mietvertrag dem Teilanwendungsbereich des MRG.

²²⁰ MRG.: § 1 Abs. 4

²²¹ ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. (WEG: § 2 Abs. 1)

Aufgrund dieser Bestimmungen können somit Bestandsobjekte in Vollgeschoßen von Gebäuden dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen, Bestandsobjekte in Dachgeschoßen und nachträglich durchgeführten Zubauten aber nur teilweise den Bestimmungen des MRG unterliegen. Dadurch kommt es zu Spannungen in Regelbereichen, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen, wie zum Beispiel die Regelung der Erhaltungsarbeiten nach § 3 MRG.²²²

3.2.4 Die Übernahme von Erhaltungsarbeiten

Ein wesentliches Kriterium für den Ansatz der Instandhaltungskosten ist, welche Erhaltungsarbeiten dem Vermieter bzw. dem Liegenschaftseigentümer obliegen. Es ist maßgebend, welche Vereinbarungen hinsichtlich der Übernahme von Erhaltungskosten getroffen wurden und ob der Mietgegenstand in den Vollenwendungsbereich des MRG fällt. In weiterer Folge spielt es auch eine Rolle, ob die Mietvereinbarung zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer geschlossen wurde, sodass zusätzlich die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes wirksam werden.

3.2.4.1 Erhaltung außerhalb des MRG Vollenwendungsbereiches

Ist der Mietgegenstand als Vollaussnahme des MRG anzusehen bzw. in den Teilanwendungsbereich des MRG einzustufen, so sind die Bestimmungen des MRG nicht anwendbar. Es gelten die Bestimmungen des ABGB. Die Zentralnorm für die Pflichten des Vermieters stellt § 1096 ABGB dar:²²³

²²² TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.46

²²³ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 14

„Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.“²²⁴

Diese Regelungsinhalte lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:²²⁵

- Übergabe der Mietsache in brauchbarem Zustand
- Erhaltung der Mietsache in diesem Zustand
- Schutz des Mieters vor Störungen
- Mietzinsbefreiung bzw. -minderung bei Unbrauchbarkeit

Der Bestandgeber darf in der Ausübung seines Rechtes den Bestandnehmer nicht stören und hat Störungen durch Dritte zu vermeiden. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft hat der Bestandgeber so zu betreuen und zu erhalten, dass der Mieter keinen Schaden erleidet²²⁶. Die sogenannte Brauchbarkeit des Mietgegenstandes richtet sich nach dem Vertragszweck. Sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, wird durchschnittliche Brauchbarkeit geschuldet.²²⁷ So setzt beispielsweise die Brauchbarkeit eines zu Verkaufszwecken angemieteten Geschäftslokals das Vorhandensein einer ordnungsgemäßen Beheizung voraus.²²⁸

Bei § 1096 ABGB handelt es sich um dispositives Recht, es kann also die Erhaltungspflicht vertraglich auf den Bestandnehmer²²⁹ übergewälzt werden.²³⁰ Handelt es sich beim Vermieter um einen Unternehmer und beim Mieter um einen Verbraucher, steht einer solchen Vereinbarung das Verbot des Gewährleistungsverzichts nach § 9 Abs. 1 KSchG entgegen.²³¹

²²⁴ ABGB, § 1096

²²⁵ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 14

²²⁶ z.B.: der Gewinnentgang eines Geschäftsraummieters durch vorübergehende Bauarbeiten

²²⁷ TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.57

²²⁸ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 15

²²⁹ Überbegriff für Mieter oder Pächter.

²³⁰ STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 14

²³¹ OGH 7 Ob 78/06f

3.2.4.2 Erhaltung innerhalb des MRG Vollanwendungsbereiches

Die Erhaltungspflicht des Vermieters gegenüber dem dispositiv geregelten § 1096 ABGB erstreckt sich grundsätzlich nicht mehr auf den Mietgegenstand als solchen, also auf das Innere des Mietgegenstandes, sondern auf die Gebäudehülle und die Allgemeinflächen und die für das Gebäude essentiellen Teile des Mietgegenstandes.²³²

Der Vermieter hat zwingend dafür zu sorgen, dass die allgemeinen Teile des Hauses, wie z.B. Fassade, Abwasserstränge, Fenster, etc. im ortsüblichen Zustand erhalten bleiben.²³³

Zur Herstellung des ortsüblichen Standards darf der Vermieter zur Erneuerung alter Fenster neue einbauen, doch muss in diesem Fall einen dem Stand der Technik entsprechenden Wärme- und Schallschutz erreichen. Den Entwicklungen der Bauweisen muss hier Beachtung geschenkt werden.²³⁴

Innerhalb der Mietgegenstände ist der Vermieter verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen zwingend durchzuführen, sofern es sich um ernsthafte Schäden der Bausubstanz handelt, die nur mit größerem Aufwand beseitigt werden können, z.B. feuchtes Mauerwerk, Schäden an Gas-, Wasser oder Abwasserleitungen und elektrischen Anlagen, wenn Feuer-, Explosions- oder Wasserschäden drohen oder eine vom Mietgegenstand erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht. Die Beseitigung von Schimmel obliegt grundsätzlich dem Mieter, außer die Schimmelbildung hat Auswirkungen auf den Bauzustand, was als nachhaltige Schimmelbildung bezeichnet wird. In diesem Fall obliegt die Beseitigung dem Vermieter. Auch Nachfolgearbeiten von derartigen Schäden obliegen dem Vermieter, wie das Verschließen von Öffnungen, Malerei, etc. Wer Verursacher dieser Schäden ist, ist für die Erhaltungspflicht des Vermieters irrelevant. Ein Interessensausgleich über Schadenersatzforderungen ist möglich.²³⁵

²³² STABENTHEINER, J.: Mietrecht. S. 70

²³³ MRG: § 3 Abs. 1

²³⁴ TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.58/59

²³⁵ a.a.O.: S.59

Im § 3 Abs. 2 MRG sind die vom Vermieter zwingend durchzuführenden Erhaltungsarbeiten aufgelistet:

„Z 1: Allgemeine Teiles des Hauses, also Außenmauern, Außenfenster, Dach, Stiegenhaus, Außenfenster, Dach, Stiegenhaus, Haustüre, Außentüren der Mietgegenstände, Ver- und Entsorgungsleitungen für das Haus, Keller, Hauszugang und Ähnliches, die Hausbesorgerwohnung, sofern diese von einem vor dem 1.7.2000 eingestellten Hausbesorger noch benutzt wird;

Z 2 erster Fall: die Behebung von ersten Schäden des Hauses in den Mietgegenständen, das sind Arbeiten zur Behebung solcher Mängel in einem Mietgegenstand, die - falls sie weiter bestehen blieben - gleichsam die Substanz des Hauses gefährden würden, wie etwa undichte Heizkörper, Schäden an Elektro- oder Gasleitungen, wenn damit Explosion- oder Feuergefahr verbunden ist, Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen im Mietgegenstand, wenn damit die Gefahr der Durchfeuchtung des Mauerwerks verbunden ist, intensive Schimmelbildung;

Z 2 zweiter Fall: die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung, das sind Arbeiten zur Behebung solcher Mängel des Mietobjekts, die zu einer Gefährdung der körperlichen Integrität der Bewohner führen, wie etwas ungeerdete Elektroinstallationen (von denen die Gefahr eines Stromstoßes ausgeht), Wasserleitungen aus Blei (die eine hohe Bleibelastung des Trinkwassers verursachen), das Vorhandensein von Asbest oder anderen gefährlichen Baustoffen im Mietobjekt;

Z 3: die Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden Gemeinschaftsanlagen, wie etwa zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentrale Waschküchen; dafür trifft den Vermieter allerdings dann keine Erhaltungspflicht, wenn alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietverhältnisses auf die Benützung der Anlage verzichten;

Z 4: Neueinführungen oder Umgestaltungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder Kanalisierung oder die Installierung von Strom- oder Gaszählern; dabei handelt es sich um eine sogenannte „fiktive“ Erhaltungsmaßnahme;

Z 5: die Installation von Energie sparenden Gemeinschaftseinrichtungen oder „Ausgestaltungen“ (z.B. Wärmefassade); in diesem Fall ist die Voraussetzung für die Erhaltungspflicht, dass die Kosten der Energiesparmaßnahme in einem „wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen“ stehen; auch dabei handelt es sich um eine fiktive Erhaltungsmaßnahme;

Z 6: die Installation (oder Miete) von Verbrauchszählern bei Vorliegen einer Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Aufteilung bestimmter Bewirtschaftungskosten nach § 17 Abs. 1 MRG (gemeint sind vor allem Kaltwasserzähler); auch dabei handelt es sich um eine fiktive Erhaltungsmaßnahme.“²³⁶

Aufgrund der Erkenntnis des Obersten Gerichtshofes²³⁷, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters gem. § 3 MRG nicht durch die weitergehenden Bestimmungen des § 1096 ABGB subsidiär überlagert werden können, werden die Bestimmungen nach ABGB in diesem Fall zur Gänze durch § 3 MRG verdrängt.

Das hat zur Folge, dass die Bestimmung, Instandhaltungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstandes dem Mieter aufzuerlegen auch im Vollenwendungsbereich des MRG wirksam ist.²³⁸ Folgende Beispiele verdeutlichen dies:

- Ausmalen der Wohnung
- der Austausch eines durch Abnutzung unbrauchbar gewordenen Boilers
- die Instandsetzung einer defekten Heiztherme
- die Einholung einer ausständigen Baubewilligung

Überwälzte Erhaltungsarbeiten sind als Mietzins anzusehen und deshalb auch auf die als Geldleistung geschuldete Miete im Hinblick auf die im Vollenwendungsbereich des MRG geltenden Mietzinsobergrenzen anzurechnen.²³⁹

3.2.5 Weitere Einflussfaktoren auf die Instandhaltungskosten

Gebäude, deren Eigentümer an unbefristete Altmietverträge mit besonders geringen Mieteinnahmen gebunden sind, wie z.B. der Friedenskronenmietzins oder der Kategoriemietzins, sind grundsätzlich - ökonomische Handlungsweise vorausgesetzt – eher investitions-scheu. Sie sind aber verpflichtet, die Ihnen vom Gesetzgeber auferlegten

²³⁶ STABENTHEINER J.: Mietrecht, 2010. S. 71/72 vgl. § 3 Abs. 2 MRG

²³⁷ OGH: 9 Ob 57/08k

²³⁸ TANCZOS, W.: Mietrecht kompakt. S.70

²³⁹ a.a.O.: S.61

Erhaltungsarbeiten durchzuführen. Reicht für Gebäude, die dem Vollarwendungsbereich des MRG unterstehen, die Mietzinsreserve für die letzten 10 Kalenderjahre nicht zur Deckung notwendiger Erhaltungsarbeiten, so besteht für den Vermieter die Möglichkeit, eine befristete Anhebung des Mietzinses durchzuführen.²⁴⁰

Das sogenannte Friedenskronensystem war im Vergleich zum aktuellen Mietrecht sehr restriktiv geregelt und wurde im Laufe der Zeit zu Gunsten der Vermieter immer wieder teilweise gelockert. Sehr viele bestehende Mietverträge in Altbauten der österreichischen Landeshauptstädte basieren noch auf diesem Recht.²⁴¹

Mit Inkrafttreten des MRG 1982 wurde das Kategoriesystem eingeführt. Der Zinsbegrenzungsmechanismus war auch hier spürbar und die Mietzinsobergrenzen lagen noch immer deutlich unter jenen Werten, die am freien Markt erzielbar waren. Die Mietzinsobergrenzen bezogen sich auf die Wohnungskategorie, die je nach Ausstattung und Größe der Wohnung zugewiesen wurde.²⁴²

Unabhängig von der Durchführung von Erhaltungsarbeiten kann durch die Bestimmung des *Wertbeständigen Mietzinses* in bestehende Verträge eingegriffen werden und der Mietzins je nach Kategorie auf Dauer auf einen gesetzlich festgelegten Betrag angehoben werden, sofern der bis dahin geleistete Mietzins unter diesem Betrag liegt. Diese Möglichkeit des Eingriffes in bestehende Verträge räumte der Gesetzgeber erstmals im Jahr 1994 ein, in Form des damaligen „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages“.²⁴³

3.2.6 Zusammenfassung

Obwohl das Mietrecht zum Zweck des Mieterschutzes geschaffen wurde, ist der Mieter hinsichtlich Erhaltung des Mietgegenstandes nach den Bestimmungen des MRG im Vergleich zum ABGB nicht besser gestellt. Der wesentliche Unterschied zwischen den Bestimmungen des ABGB und des MRG ist, dass die Bestimmungen des ABGB im Gegensatz zu

²⁴⁰ MRG.: §§ 18-19

²⁴¹ STABENTHEINER, J.: MIETRECHT, S. 124

²⁴² a.a.O.: S. 124

²⁴³ a.a.O.: S. 142

den Bestimmungen im MRG bis auf wenige Ausnahmen vertraglich abgedungen werden können.

Da bestimmte Erhaltungsarbeiten innerhalb des Bestandsobjektes im MRG nicht dezidiert erwähnt werden und im ABGB deren Durchführung dem Vermieter auferlegt wird, liegt teilweise sogar eine Schlechterstellung von Mietern von Objekten, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, vor.

Weil unbefristete Mietverträge mit niedrigem Mietzins in Altbauten eher zu einer geringen Investitionsfreudigkeit des Vermieters beitragen, besteht die Vermutung, dass auch weniger Instandhaltungskosten für das Gebäude anfallen. Ebenso ist die Mieterfluktuation bei Wohnungen, bei denen die Mieter durch den Mietzins begünstigt sind, eher geringer. Das lässt vermuten, dass durch Mieterwechsel verursachte Erhaltungsarbeiten in den betroffenen Wohnungen seltener anfallen.

Die im Bestandsvertrag vereinbarten Bestimmungen über die Erhaltung des Mietgegenstandes haben somit wesentlichen Einfluss auf die Höhe der vom Liegenschaftseigentümer zu tragenden Instandhaltungskosten und weiterer Folge auf den Ertragswert.

3.3 Instandhaltungswerte aus der Literatur

In diesem Kapitel wird eine Übersicht über die in der Literatur veröffentlichten Werte für Instandhaltungskosten, welche hauptsächlich auf Erfahrungen beruhen, gegeben.

3.3.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren werden die Erhaltungskosten, wie Instandhaltung und Instandsetzung, als jährlich gleichbleibender Betrag berücksichtigt. Dieser Betrag wird auf ein fiktives Erhaltungskonto eingezahlt, sodass der Kontostand zur Deckung sämtlicher über die Restnutzungsdauer der Liegenschaft anfallenden Erhaltungsaufwendungen ausreichen soll.²⁴⁴

Tatsächlich bleibt der jährliche Aufwand für die Instandhaltung und die Instandsetzung allerdings nicht über die Lebensdauer des Gebäudes konstant, sondern steigt mit zunehmendem Gebäudealter an.²⁴⁵

Bei der Modernisierung des Bauwerkes handelt es sich im Gegensatz zur Instandhaltung nicht um eine Maßnahme der Erhaltung, sondern der Verbesserung der Bausubstanz oder der Ausstattung zum Zwecke der Erhöhung des Gebrauchswertes. Modernisierungskosten sind in den in diesem Kapitel angeführten Erhaltungskosten nicht enthalten.²⁴⁶

Ist es für den Nutzungscharakter zweckmäßig, Modernisierungsinvestitionen vorzunehmen, wie z.B. bei Hotelbauten, so ist dies in der Ertragswertberechnung gesondert zu berücksichtigen. Da sich die gegenständliche Arbeit allerdings mit Wohnimmobilien beschäftigt, kommt den Modernisierungsarbeiten hier keine Bedeutung zu und findet daher keine weitere Berücksichtigung.

Die Höhe der anfallenden Instandhaltungskosten ist abhängig von Lage, Größe, Art, Nutzung, Beschaffenheit, Ausstattung sowie Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes. Qualitativ hochwertige Bauausführung verursacht geringere, aufwendige Ausstattung höhere Instandhaltungskosten als das durchschnittliche Objekt. Unterschiedliche Nutzungen der Gebäude, wie z.B. Wohn- und Büronutzung verursachen Instandhaltungsaufwendungen in unterschiedlicher Höhe.²⁴⁷

²⁴⁴ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 615

²⁴⁵ POTYKA, H.; ZABRANA R.: Pflegefall Althaus, S. 186

²⁴⁶ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 616

²⁴⁷ a.a.O.: S. 615

Im LBG werden bei der Berücksichtigung des Bewirtschaftungsaufwandes im Ertragswertverfahren lediglich die Instandhaltungskosten erwähnt.²⁴⁸ Gemäß ÖNORM B 1802 sind sowohl die Instandhaltungskosten, als auch die Instandsetzungskosten, sofern sie nicht von den Bestandnehmern zu tragen sind, zu berücksichtigen.²⁴⁹

Da im Ertragswertverfahren sämtliche Erhaltungskosten für den bestimmungsgemäßen Gebrauch während der Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen sind, ist unter dem Begriff Erhalten nicht nur die Mängelbeseitigung des Eingreifens bei Vorliegen eines Defektes, die sogenannte Instandsetzung, sondern auch die schadensverhütende und damit vorbeugende Tätigkeit, wie die Instandhaltung, zu verstehen.²⁵⁰

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die in einschlägiger Literatur angegebenen Erfahrungswerte für Instandhaltungsaufwendungen auch die Kosten für die Instandsetzung beinhalten, obwohl der Überbegriff der Erhaltung zur Anwendung kommen soll.

3.3.2 Bezugsgrößen

Öffentliche statistische Daten für Instandhaltungskosten liegen in Österreich nicht vor. Vor allem auch deshalb, weil Immobilieneigentümer aus steuerlichen Gründen unterschiedlich zwischen Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung untereinander abgrenzen.²⁵¹

Daher wurden von österreichischen Sachverständigen Erfahrungswerte veröffentlicht. Diese beziehen sich entweder auf die Herstellungskosten oder auf die vermietbare Nutzfläche. Die in diesem Kapitel angeführten Zahlenangaben verstehen sich exklusive Umsatzsteuer.

Die genannten Bezugsgrößen, Nutzfläche und Herstellungskosten, beeinflussen unter anderem auch die erzielbare Miethöhe, sodass Pauschalsätze auch in Abhängigkeit vom Rohertrag angegeben werden. Nachteil dieser Ableitung der Instandhaltungskosten vom Rohertrag ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleichwertig ausgestattete Objekte je nach Lage des Objektes unterschiedlich hoch ausfallen. Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung anfallenden

²⁴⁸ LBG: § 5 Abs. 2

²⁴⁹ ÖNORM B 1802: Pkt. 5.3.2

²⁵⁰ SEISER, F.; KAINZ, F.: Der Wert von Immobilien. S. 616

²⁵¹ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

Erhaltungskosten würden bei niedrigen Erträgen dann deutlich geringer ausfallen als bei höheren Erträgen.²⁵²

3.3.3 Vergleichswerte

Die nachfolgenden Vergleichswerte beziehen sich auf die vermietbare Nutzfläche, die Herstellungskosten und den Rohertrag und wurden aus einschlägiger Literatur entnommen.

3.3.3.1 Instandhaltungskosten bezogen auf die Nutzfläche

Die angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf die vermietete Nutzfläche unter Berücksichtigung der allgemeinen Gebäudeteile.

Nach *Roth*²⁵³ liegen Instandhaltungskosten bezogen auf einen m² Nutzfläche und Jahr innerhalb folgender Bandbreiten:

Wohnungen älterer/durchschnittlicher Ausstattung	3,0 - 8,0	€/m ² Nfl. p.a.
Wohnungen neuer/guter Ausstattung	3,0 - 5,0	€/m ² Nfl. p.a.
Büro- und Geschäftsgebäude	4,5 - 6,5	€/m ² Nfl. p.a.

Tabelle 15 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach Roth²⁵⁴

*Muhr*²⁵⁵ liefert mit der Überlegung, dass die Instandhaltungskosten den auf die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes aufgeteilten Baukosten entsprechen, einen Ansatz zur Bewertung der laufenden Instandhaltungskosten. In welcher Art die Baukosten auf die Gesamtlebensdauer von Gebäuden verteilt werden, fließt in die Bewertung mit ein. Demnach gibt es die Überlegung, die Instandhaltungskosten von der im Sachwertverfahren angewandten Alterswertminderung abhängig zu machen. Ein anfangs sehr niedriger Instandhaltungsaufwand würde sich mit dem Gebäudealter ent-

²⁵² KLEIBER W.; SIMON J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. S.1687

²⁵³ ROTH, M.: Ertragswertverfahren. S.70

²⁵⁴ a.a.O.: S. 70

²⁵⁵ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

sprechend erhöhen und im Mittel den errechneten Durchschnittswert erreichen.²⁵⁶

Somit würden sich für Wohnimmobilien, unter Zugrundelegung von Baukosten in der Höhe von € 1.520,00.-²⁵⁷ je m² vermietbarer Wohnnutzfläche (exklusive Umsatzsteuer) unter Berücksichtigung der allgemeinen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen und einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren, die jährlichen Instandhaltungskosten näherungsweise folgendermaßen ableiten:²⁵⁸

$$\frac{\text{€ } 1.520,00.-}{80 \text{ Jahre}} = 19,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2 \text{Nfl.}} \text{ p. a.} \quad \text{Formel 3.1}$$

Muhr hat eine Portfoliobewertung von 3.000 Liegenschaften in Österreich, gemeinsam mit anderen beauftragten Sachverständigen, durchgeführt und folgende Werte als marktkonforme Durchschnittswerte für Instandhaltungskosten definiert:²⁵⁹

Bürogebäude	14,0	€/m ² Nfl. p.a.
Zinshaus mit Büronutzung	17,0	€/m ² Nfl. p.a.
Zinshaus mit Wohnnutzung	14,0	€/m ² Nfl. p.a.

Tabelle 16 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach Muhr²⁶⁰

Gemäß der in Deutschland geltenden Wertermittlungsrichtlinien (kurz: WertR) wurden mit Stichtag 1.1.2005 Instandhaltungskosten als Erfahrungswerte vorgegeben. Die dort angegebenen Werte wurden an den vom deutschen statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex²⁶¹ angepasst. In der WertR werden nicht nur Bandbreiten für Instandhaltungskosten angegeben, sondern es wird auch auf objekt-spezifische Umstände eingegangen, wie z.B.:

- die Kostenübernahme kleinerer Instandhaltungsarbeiten durch den Mieter. Diese umfassen das Beheben kleinerer Mängel bzw.

²⁵⁶ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

²⁵⁷ Annahme vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.299

²⁵⁸ MUHR, H.: Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung. S.61

²⁵⁹ a.a.O.: S.62

²⁶⁰ a.a.O.: S.63

²⁶¹ Deutsches statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex 2010; <https://www.destatis.de>; Datum der Abfrage: 05.05.2014

Schäden an den haustechnischen Anlagen für Strom, Gas und Wasser sowie das Reparieren von Fenster-, Türverschlüssen und Fensterläden.²⁶²

- die Kostenübernahme für die Instandhaltung der in der Wohnung befindlichen Heizung durch den Mieter.
- das Vorhandensein eines Aufzuges im Gebäude.
- die Kostenübernahme von sogenannten „Schönheitsreparaturen“ in der Wohnung durch den Mieter. Schönheitsreparaturen beinhalten das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.²⁶³

Instandhaltungskosten in [€/m ² Nutzfläche]					
Baualter	Jährliche Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche	Abschläge bei Wohnungen mit		Zuschläge bei Wohnungen mit	
		kleine Instandhaltung durch Mieter	Eigenständig gewerbliche Leistung von Wärme	maschinell betriebener Aufzug	Kostentragung der Schönheitsreparatur durch den Vermieter
weniger als 22 Jahre	8,62	-1,28	-0,21	1,22	10,32
mindestens 22 Jahre	10,93	-1,28	-0,21	1,22	10,32
mindestens 32 Jahre	13,97	-1,28	-0,21	1,22	10,32

Tabelle 17 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten nach WertR²⁶⁴

²⁶² deutsches Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz; § 28

²⁶³ a. a. O.

²⁶⁴ http://www.gug-aktuell.de/Aktuelle_Daten/Bewirtschaftungskosten_ab_01_0/bewirtschaftungskosten_ab_01_03.html: (Datum der Abfrage: 1.5.2014)

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die genannten Instandhaltungsarbeiten auf den Mieter aufgrund der vertraglichen Vereinbarung und der Bestimmungen des ABGB und MRG übergewälzt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Werte nicht ohne weitere Anpassung für die Immobilienbewertung in Österreich übernommen werden können, da in Deutschland ein anderes Baupreisniveau vorherrscht.

3.3.3.2 Instandhaltungskosten bezogen auf die Herstellungskosten

*Kranewitter*²⁶⁵ beziffert die jährlichen Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von den Gebäude-Herstellungskosten (kurz: HK), die je nach Art und Alter des Gebäudes, des technischen Zustandes, des Erhaltungszustandes sowie der Konstruktionsart entsprechend anzupassen sind.²⁶⁶

Wohnhäuser neu	0,5	% der HK. p.a.
Wohnhäuser älter	0,5 - 1,5	% der HK. p.a.

Tabelle 18 Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten²⁶⁷

Unterstellt man dieser Annahme Herstellungskosten von € 1.500.- /m²²⁶⁸ vermietbarer Wohnnutzfläche exkl. Umsatzsteuer unter Berücksichtigung der allgemeinen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen, so ergeben sich folgende Instandhaltungssätze bezogen auf einen m² Nutzfläche:

Wohnhäuser neu	7,50	€/m ² Nfl. p.a.
Wohnhäuser älter	7,50 – 22,50	€/m ² Nfl. p.a.

Tabelle 19 Instandhaltungskosten umgerechnet auf die Nutzfläche

²⁶⁵ KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.91

²⁶⁶ a.a.O.

²⁶⁷ a.a.O.

²⁶⁸ Annahme, vgl. KRANEWITTER, H.: Liegenschaftsbewertung. S.299

Da die Gebäudeerhaltungskosten mit zunehmendem Gebäudealter ansteigen, werden nach *Potyka/Zabrana*²⁶⁹ die Erhaltungskosten in Abhängigkeit vom Gebäudealter angegeben:

Gebäudealter in Jahren	jährliche Erhaltungskosten in [%] der Herstellungskosten
0 - 29	0,6
30 - 59	1,4
60 - 100	0,6

Tabelle 20 Erhaltungskosten in Abhängigkeit des Gebäudealters²⁷⁰

3.3.3.3 Instandhaltungskosten bezogen auf den Rohertrag

Im Bereich des Mietwohnungsbaues werden lt. *Kleiber/Simon*²⁷¹ nachfolgende Größenordnungen für die Ableitung der Instandhaltungskosten vom Rohertrag angegeben:

Gebäudetyp	jährliche Erhaltungskosten in [%] des Rohertrages
vor 1925 errichtete Gebäuden einfacher Ausstattung (ohne, Bad, ohne Heizung)	20-25
vor 1925 errichtete Gebäuden mittlerer und besserer Ausstattung	15-20
nach 1924 errichteten Gebäude	10-15

Tabelle 21 Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Rohertrag²⁷²

Da eine Beziehung zwischen Rohertrag und Instandhaltungskosten nur begrenzt herstellbar ist, sollte diese Art der Berechnung vermieden bzw. nur für überschlägige Berechnungen angewandt werden.

²⁶⁹ POTYKA, H.; ZABRANA R.: Pflegefall Althaus, S. 155

²⁷⁰ a.a.O.

²⁷¹ KLEIBER W.; SIMON J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. S.1689 vgl. WertR

²⁷² a.a.O.

3.3.4 Instandhaltungsrückstau

Wurden beim bewertungsgegenständlichen Objekt die regelmäßigen Aufwendungen für Instandhaltung unterlassen, oder sind Mängel und Schäden erkennbar, so ist eine entsprechende Berücksichtigung dieser Umstände erforderlich.

Üblicherweise werden die für die Beseitigung des rückgestauten Reparaturbedarfes bzw. die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten am Wertermittlungstichtag vom Sach- bzw. Ertragswert in Abzug gebracht. Dies kann durch Abzug der für die Schadensbeseitigung erforderlichen Kosten erfolgen. Liegen keine Kostenvoranschläge für die erforderlichen Maßnahmen vor, so kann in Anlehnung an den Wertanteil des schadhaften Bauteils bzw. Gewerks am Gesamtbauwerk entsprechend einer Wertanteilstabelle²⁷³ vorgegangen werden.²⁷⁴

Instandsetzungskosten für bestehende Gebäude können gegenüber den Neubaukosten, ermittelt am Wertanteil der Herstellungskosten des Gebäudes erheblich sein. So ist das Instandsetzen eines Badezimmers nicht nur mit der Installation neuer Armaturen und der Erneuerung der Verfließung verbunden, sondern kann auch das kostenaufwendige Entfernen der Fliesen und der sanitären Einrichtungen bis zum Entfernen von Rohrleitungen beinhalten.²⁷⁵

Erreichen die Beseitigungskosten von Schäden, Mängeln und rückgestautem Reparaturbedarf einen im Verhältnis zum Sachwert bzw. Ertragswert erheblichen Wertanteil, so ist es oft sinnvoll, alternativ die Berechnung des Liquidationswertes des Gebäudes (=Bodenwert abzüglich Abbruchkosten) durchzuführen. Hier muss abgewogen werden, ob nicht der Verkehrswert durch Ableitung vom Liquidationswert ermittelt werden soll.

Zur Veranschaulichung zeigt die nachfolgende Tabelle die Kostenanteile der einzelnen Gewerke bezogen auf die Herstellungskosten des Gebäudes.

²⁷³ gibt die Kostenanteile der einzelnen Gewerke am Gesamtbauwerk an

²⁷⁴ KLEIBER W.; SIMON J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. S.1723

²⁷⁵ a.a.O.

Gewerk	Anteil am Gebäude
Bauteil	grundsätzlich
falls vorhanden	Normalbau
Rohbau	36,00%
Dachstuhl	7,00%
Dachdeckung	3,00%
Blech (Spengler)	1,00%
Stiege	2,00%
Heizung Verrohrung	2,00%
Heizung Geräte	5,00%
Sanitärinstallation Verrohrung	2,00%
Ablaufinstallation	1,50%
Sanitär Geräte, Armaturen	4,00%
Außenputz	4,00%
Fassadengestaltung	2,00%
Innenputz	5,00%
Fenster	5,00%
Elektro -Verrohrung	2,00%
Elektro - Installation	3,50%
Zwischenwände massiv	5,00%
Fußböden	2,00%
Unterböden	1,00%
Fliesen, Steinplatten, etc. Beläge	1,00%
Anstrich	2,00%
Maler	2,00%
Türen/Tore	2,00%
Aufzug	0,00%
Außenanlagen	0,00%
Gesamt	100,00%

Bild 17 Kostenanteil der Gewerke am Gebäude²⁷⁶

Das Abziehen der Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden bzw. eines Instandsetzungsrückstaus in voller Höhe ist problematisch, wenn die kurze Restnutzungsdauer des Gebäudes durch die durchzuführenden Maßnahmen nicht verlängert wird und wenn durch den Mangel keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. So werden zum Beispiel durchfeuchtete, erdanliegende Wände in einem Erdkeller mit fehlender Außenabdichtung hingenommen, sofern nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würden. In diesem Fall wäre das Gegenrechnen der vollen Kosten für die Durchführung der erforderlichen Maßnahme nicht sachgerecht. Diese Umstände können durch die Herabsetzung der Restnutzungsdauer des Gebäudes entsprechend gewürdigt werden.²⁷⁷

²⁷⁶ STEPPAN, P.: Sachwertverfahren. S.33

²⁷⁷ KLEIBER W.; SIMON J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. S.1493

3.3.5 Zusammenfassung

Da die Bandbreite der angegebenen Erfahrungswerte für Instandhaltungskosten sehr groß ist, fällt es in der Bewertung schwer, den für das bewertungsgegenständliche Objekt angemessenen Ansatz zu wählen.

Die Entscheidung, in welchem Bereich der gegebenen Bandbreiten sich die gewählte Annahme befindet, hängt also wesentlich vom Gebäudealter, dem Mieterverhalten (Fluktuation, durchschnittliche Mietvertragsdauer) und der Ausstattung des Gebäudes, z.B.: dem Vorhandensein von Aufzügen, ab.

Es ist vorab festzustellen, ob die Erhaltungskosten nach vertraglicher Vereinbarung vom Vermieter getragen werden, oder ob diese Kosten auf den Mieter übergewälzt werden. Wird diese Verpflichtung teilweise oder gänzlich auf den Mieter übergewälzt, ist zu prüfen, ob diese Vereinbarung auch rechtlich durch die Vorgaben des ABGB bzw. MRG gedeckt ist.

4 Instandhaltungswerte ausgewählter Liegenschaften

Zur Ableitung von Erhaltungskosten konkreter Objekte wurden ausgewählte, ausschließlich der Wohnnutzung dienende Liegenschaften im Eigentum der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG im Stadtgebiet von Graz herangezogen. Aus Gründen der Diskretion wurde mit der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG vereinbart, die Anschrift dieser Liegenschaften in der gegenständlichen Arbeit nicht zu veröffentlichen. Das Baujahr, die Nutzfläche und objekttypische Merkmale der gegenständlichen Liegenschaften werden zu den Ergebnissen der Auswertung bekannt gegeben.

4.1 Differenzierung nach Gebäudetypen

Um Unterschiede zwischen sogenannten *Altbauten* und sogenannten *Neubauten* aufzuzeigen, wurden jeweils drei Altbauten und drei Neubauten hinsichtlich der in der Vergangenheit aufgebrauchten Erhaltungsarbeiten eingehend untersucht.

4.1.1 Altbau

Als *Altbau* wird in der gegenständlichen Arbeit ein Gebäude bezeichnet, welches sich im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes befindet (also kein Voll- oder Teilausnahmetatbestand nach Kapitel 3.2 vorliegt).

In diese Kategorie sind in Österreich klassische innerstädtische Zinshäuser einzustufen, welche in der Gründerzeit von 1840 bis 1915 errichtet wurden. Diese Gebäude sind bekannt für Ihre sehr massive Bauweise, mit Wandstärken in den Bandbreiten zwischen 45 und 90 cm, ausgeführt größtenteils als Vollziegelmauerwerk. Die straßenseitige Gebäudefront ist oftmals mit Stuckdekorationen verziert, an der hofseitigen Fassade wurden die Putzflächen meist glatt abgezogen bzw. als sogenannter Spritzwurf²⁷⁸ ausgeführt.

Ein Kellergeschoß ist bei den meisten Gebäuden dieser Bauart vorhanden. Die Kellergeschoßdecke ist im Regelfall als Gewölbedecke ausgeführt, bei den älteren Zinshäusern als Tonnengewölbe²⁷⁹, bei den jüngeren als Kappengewölbe²⁸⁰. Die Zwischendecken zwischen den

²⁷⁸ aus scharfkantigen Sandkörnern hergestellter Spritzmörtel

²⁷⁹ schweres Ziegelgewölbe, mit variierendem Niveau der Deckenuntersicht

²⁸⁰ Stahlträger mit dazwischenliegender Mauerwerksausfachung und geringen Stichhöhen

Vollgeschoßen sind vornehmlich als Holztramdecken²⁸¹, teilweise auch als Doppelbaumdecken²⁸² ausgeführt. Die oberste Geschoßdecke wurde aus Brandschutzgründen im Regelfall als Doppelbaumdecke mit einem Ziegelbelag hergestellt. Dachgeschoßausbauten wurden in vielen Fällen nachträglich durchgeführt. Die Außenfenster sind größtenteils als Wienerstock²⁸³- bzw. teilweise als Grazerstockfenster²⁸⁴ mit Einfachverglasung ausgeführt, die zeitgleich mit der Gebäudeerrichtung eingebaut wurden. Aus Gründen der Altstadterhaltung wurden diese Fenster bisher nicht ausgetauscht und daher regelmäßig instand gehalten. Das Verhältnis der vermietbaren Wohnnutzfläche zur Bruttogeschoßfläche befindet sich im Bereich von 0,60 bis 0,75.

4.1.2 Neubau

Die in der gegenständlichen Arbeit untersuchten *Neubauten* wurden nach 1954 in massiver Bauweise errichtet. Die Wandstärken sind geringer als bei *Altbauten* und betragen in der Regel nicht mehr als 38 cm. Teilweise sind die aufgehenden Wände aus Vollziegelmauerwerk ausgeführt, ab den 1950er Jahren wurden Wabenziegel mit geringerer Materialdichte und besseren Materialeigenschaften hinsichtlich Verarbeitbarkeit und Wärmeschutz eingesetzt. Die Geschoßdecken wurden im Regelfall ebenso in Massivbauweise²⁸⁵ ausgeführt. Diese Gebäude sind meist unterkellert, das Dachgeschoß ist vielfach ausgebaut. Das Verhältnis der vermietbaren Wohnnutzfläche zur Bruttogeschoßfläche liegt zwischen von 0,70 und 0,85.

Gebäude, welche 1980 und später errichtet wurden, sind aufgrund ihres jungen Gebäudealters und der folglich in der Vergangenheit vergleichsweise geringen Erhaltungsaufwendungen nicht repräsentativ für eine derartige Auswertung. Es wurden daher für die Auswertung *Neubauten* herangezogen, welche im Zeitraum zwischen 1954 und 1980 errichtet wurden.

²⁸¹ in Abständen verlegte und mit einer Schalung verbundene Holzbalken

²⁸² unmittelbar aneinander gelegte und teilweise mit Dübel verbundene Holzbalken

²⁸³ zweiflügelige Fenster mit Einfachverglasung, wobei beide Flügel nach Innen öffnen

²⁸⁴ zweiflügelige Fenster mit Einfachverglasung, wobei der Außenflügel nach außen öffnet, in den Sommermonaten können anstatt der Außenflügel Balken eingehängt werden

²⁸⁵ Beton- oder Ziegelkonstruktion

4.2 Auswertung der Daten

Ziel der Auswertung ist es, einen möglichst langen Betrachtungszeitraum für durchgeführte Erhaltungsinvestitionen heranzuziehen, um das Ergebnis möglichst realitätsnah darzustellen. Der Realitätsbezug ist dann gegeben, wenn sämtliche Erhaltungskosten vom Zeitpunkt der Errichtung über die Lebensdauer der untersuchten Gebäude erfasst werden können. Da die Daten der Buchhaltung bei den meisten Liegenschaftseigentümern aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nicht über derartig lange Zeiträume aufbewahrt werden, und im Fall eines Eigentümerwechsels dem aktuellen Eigentümer für den Zeitraum vor dem Kauf in der Regel nicht zugänglich sind, beschränkt sich die durchgeführte Auswertung auf einen kürzeren Zeitraum als den vorher genannten.

Aus den Aufzeichnungen der Buchhaltung wurden sämtliche Erhaltungsinvestitionen zwischen den Stichtagen 1.1.2003 und 31.06.2013 erhoben. Der erste Stichtag ergibt sich dadurch, dass ab diesem Zeitpunkt alle Buchungen innerhalb des Unternehmens elektronisch erfasst wurden und die erforderlichen Daten somit zugänglich sind. Es wurde in der zweiten Jahreshälfte 2013 mit der Auswertung begonnen, sodass nur jene Kosten erfasst sind, die bis zum Stichtag 31.06.2013 tatsächlich gebucht wurden. Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich somit über 10,5 Jahre. Sämtliche in diesem Zeitraum anfallende Erhaltungskosten wurden mit dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich geführten Baupreisindex 2000²⁸⁶ valorisiert.

²⁸⁶ Der Baupreisindex (BPI) gibt Veränderung der tatsächlich bezahlten Preise an, die Bauherren für Bauarbeiten bezahlen. (http://www.statistik.at/web_de/statistiken/produktion_und_bauwesen/konjunkturdaten/baupreisindex/index.html; Statistik Austria; Datum der Abfrage: 24.04.2014)

4.2.1 Getrennte Erfassung der Erhaltungskosten

In der Auswertung wurden die erfassten Erhaltungsaufwendungen in die Instandhaltungskosten und die Instandsetzungskosten getrennt.

4.2.1.1 Regelmäßige anfallende Instandhaltungskosten

Die anfallenden Instandhaltungskosten werden über den Betrachtungszeitraum zwischen 1.1.2003 und 31.06.2013 nach Jahren getrennt ausgewertet und deren valorisierte Gesamtsumme durch den Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren dividiert. Es wird angenommen, dass die in der Bewertung zu berücksichtigenden jährlichen Instandhaltungskosten dem valorisierten Mittelwert der im Betrachtungszeitraum angefallenen Instandhaltungskosten entsprechen.

Es wurden nur Liegenschaften für die Auswertung herangezogen, bei denen zum Beginn des Betrachtungszeitraums ein dem Alter und der Nutzung entsprechender durchschnittlicher Erhaltungszustand vorgelegen ist. Wären zum Beispiel im Betrachtungszeitraum für die Mehrheit der Mietbestände die Behebung eines rückgestauten Reparaturbedarfes notwendig gewesen, so würde das Ergebnis der Auswertung zu erhöhten Kosten und somit zu einer Verfälschung des Ergebnisses führen. Aus diesem Grund wurden auch Liegenschaften nicht in die Auswertung miteinbezogen, bei denen vor Beginn des Betrachtungszeitraumes eine umfassende Sanierung der Mietgegenstände durchgeführt wurde. In diesem Fall wären die Instandhaltungskosten zu niedrig, um einen für die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes üblichen Instandhaltungskostenaufwand ableiten zu können.

4.2.1.2 Unregelmäßig anfallende Instandsetzungsarbeiten

Unregelmäßig anfallende Instandsetzungsmaßnahmen sind größere Investitionen mit einer bekannten und nachvollziehbaren Einschätzung der Nutzungsdauer der Investition. Dies trifft bei der Erhaltung allgemeiner Liegenschaftsteile beispielsweise auf die Fassadensanierung, den Fenstertausch und die Erneuerung der Dachdeckung zu. In der Auswertung wurden die im Betrachtungszeitraum durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Valorisierung auf die wirtschaftlich vertretbare Nutzungsdauer der durchgeführten Maßnahme gleichmäßig aufgeteilt und somit der jährlich anfallende Instandsetzungskostenanteil der Investition abgeleitet. Die dafür herangezogene Nutzungsdauer wurde aus dem Nutzungsdauerkatalog

baulicher Anlagen und Anlagenteile²⁸⁷ des Landesverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Steiermark und Kärnten entnommen.

Würden die im Betrachtungszeitraum anfallenden Instandsetzungskosten, sowie die Instandhaltungskosten, in der Auswertung auf den Betrachtungszeitraum gleichmäßig verteilt, könnte dies nach Ansicht des Verfassers in der Folge zu einer Falschdarstellung der Ergebnisse führen. Dies wird dadurch begründet, da größere Investitionen, wie Instandsetzungsarbeiten, im Betrachtungszeitraum im Vergleich zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes besonders selten bzw. häufig anfallen können.

Zur Erzielung eines realitätsnahen Ergebnisses wurden Liegenschaften herangezogen, bei denen im Betrachtungszeitraum größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie z.B. Fassaden- oder Dachsanierungen durchgeführt wurden. Ansonsten würde das Ergebnis um den Kostenanteil dieser Instandsetzungsmaßnahmen zu gering ausfallen.

4.2.2 Aufteilung der Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten wurden nach Kategorien und Gewerken gegliedert.

4.2.2.1 Aufteilung nach Kategorie

Die Nettoaufwendungen wurden folgenden Kategorien zugewiesen, um einen Überblick über die Kostenverteilung zu ermöglichen:

- Unter der Position Aufzug sind sämtliche, aufgrund der Aufzugsanlage anfallenden Reparaturen, zu verstehen. Servicekosten sind hier nicht erfasst, da diese als Betriebskosten an die Bestandnehmer überwält werden. Nur zwei der betrachteten Gebäude sind mit einem Aufzug ausgestattet.
- Der Position Brandmeldeanlage sind sämtliche, aufgrund der Brandmeldeanlage anfallenden Reparaturen, zugeordnet. Nur eines der betrachteten Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

²⁸⁷ Ahlgrimm-Sies, H. u.a.: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006

- Sofern Feuerlöscher angeschafft bzw. erneuert wurden, sind diese Kosten als solche erfasst.
- Reparaturen des eingerichteten Notrufsystems werden unter der Position Notruf zusammengefasst.
- Aufwendungen, die in der Kategorie Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile (kurz: IH. Allgemein) zusammengefasst sind, betreffen keine Maßnahmen in den Mietgegenständen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten an allgemeinen Gebäudeteilen, wie z.B. dem Stiegenhaus, dem Kamin, etc.
- Sämtliche im Mietgegenstand durchgeführte Instandhaltungsarbeiten werden der Kategorie Wohnungssanierung zugeordnet.

In diese Kategorie fallen sämtliche Sanierungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, für die zum Zeitpunkt der Durchführung der Reparatur ein Mietverhältnis besteht. Es ist hier nicht möglich zu unterscheiden, ob der Vermieter die Kosten gem. § 3 Abs. 2 MRG bzw. § 1096 ABGB und der vertraglichen Vereinbarung übernehmen muss, oder ob die Übernahme der Kosten als Entgegenkommen des Vermieters anzusehen ist, obwohl dieser nicht zu der Kostenübernahme verpflichtet wäre.

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses sind im Regelfall, je nach Dauer des Mietvertrages und Umgang des Mieters mit dem Mietgegenstand, Sanierungen erforderlich. Diese reichen vom Erneuern von Schaltern oder Türbeschlägen, dem Austausch von nicht mehr zeitgemäßen Bodenbelägen, Ausmalen der Wohnung, bis hin zum Abschleifen und Lackieren von Türblättern und -stöcken. Auch die Erneuerung der Elektroinstallation oder Heizungs- bzw. Sanitärinstallation kann erforderlich sein. Diese Maßnahmen sind nötig, um die Wiedervermietbarkeit des Mietgegenstandes durch eine zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes Ambiente zu gewährleisten.

- In der Kategorie Schadensfälle sind die Behebungskosten von Rohrbrüchen und Brandschäden, etc. zusammengefasst. Teilweise sind die entstandenen Schäden durch Versicherungen gedeckt. Sofern die für die Schadensbehebung anfallenden Kosten ersetzt wurden, ist dies in der Position Versicherungsvergütung erfasst.
- Der Kategorie Versicherungsprämien sind Kosten zugeordnet, die nicht an die Bestandnehmer als Betriebskosten gem. § 21 MRG überwältzt werden können, wie z.B. die Versicherung von elektronischen Geräten, wie Brandmeldeanlagen, etc.

4.2.2.2 Aufteilung nach Gewerken

Zur Veranschaulichung wurden die angefallenen Instandhaltungskosten nach folgenden Gewerken bzw. Branchen aufgeteilt:

- Aufzugsmontage
- Baumeister
- Bodenleger
- Dachdecker
- Elektrotechnik
- Fliesenleger
- Glaser
- sonstige Kosten

Als sonstige Kosten sind Kosten zusammengefasst, die die nicht den angeführten Gewerken zugeordnet werden können, wie z. B. das Fällen von Bäumen durch die Feuerwehr oder das Überprüfen von Feuerlöschern, etc.

- Installateur
- Maler
- Notruf (Telekommunikation)
- Räumung
- Reinigung
- Schlosser
- Spengler
- Tischler
- Verfahrenskosten
- Versicherung

Der Branche Versicherung werden vom Vermieter getragene Versicherungsprämien sowie Versicherungsvergütungen zugeordnet. Da die Versicherungsvergütungen in der Regel höher sind, ergibt sich für diese Position meist ein Negativbetrag.

Da Wohnungsanierungen oftmals an Baumeister in Form eines Generalunternehmerauftrages vergeben wurden, die Subunternehmer verschiedenster Gewerke beschäftigen, liefert die Aufteilung der Kosten nach Gewerken ein verfälschtes Ergebnis. Es ist in der Folge eine

konkrete Zuteilung der Kosten nach Gewerk nicht möglich, da dem Eigentümer nur eine Rechnung vom Generalunternehmer, bei dem es sich um einen Baumeisterbetrieb handelt, vorgelegt wird, welche die Kosten der einzelnen Subgewerke nicht beinhaltet.

Da der Umfang der Sanierung je nach Erhaltungszustand der betreffenden Mietgegenstände oft stark voneinander abweicht und teilweise bestimmte Gewerke nicht zur Ausführung kommen, werden für die Zuteilung nach Gewerken die Gesamtkosten für die Wohnungsanierung nach Erfahrungssätzen in die Gewerke aufgeteilt. Der Aufteilungsschlüssel wird durch das Kostenverhältnis der einzelnen Gewerke am Gesamtbauwerk in Anlehnung an die Kostenanteilstabelle (gem. Bild 17, S. 100) ermittelt.

Die bei umfangreichen Wohnungsanierungen typischerweise anfallenden Gewerke sind: Installateur, Elektrotechnik, Bodenleger, Fliesenleger und Maler.

Die Tätigkeiten innerhalb dieser Gewerke wurden aus der zugrunde liegenden Kostenanteilstabelle entnommen und stellen den Gesamtwert der umfangreichen Wohnungsinstandhaltung dar. Ausgehend von der Annahme, dass diese Gewerke 100 % der umfangreichen Wohnungsanierungsmaßnahmen ausmachen, wurden die prozentuellen Anteile der Gewerke am Gesamtbauwerk, die sogenannten absoluten Kostenanteile, in die Anteile der Gewerke im Falle einer umfangreichen Wohnungsanierung, die sogenannten relativen Kostenanteile, umgerechnet.

Das Ergebnis dieser Auswertung wird im Rahmen dieser Arbeit als bereinigte Kostenaufteilung nach Gewerken bezeichnet. Nach dieser Methode ergibt sich folgende prozentuelle Aufteilung der Gewerke für die Wohnungsanierung der betreffenden Objekte:

Installateur	53,7%	<i>Anteil des Gewerks an der Wohnungssanierung</i>
Heizung Verrohrung	2,0%	
Heizung Geräte	5,0%	
Sanitärinstallation Verrohrung	2,0%	
Ablaufinstallation	1,5%	
Sanitär Geräte und Armaturen	4,0%	
Summe Installateur	14,5%	<i>Anteil des Gewerks am Bauwerk</i>
Elektrotechnik	20,4%	<i>Anteil des Gewerks an der Wohnungssanierung</i>
Elektroverrohrung	2,0%	
Elektroinstallation	3,5%	
Summe Elektrotechnik	5,5%	<i>Anteil des Gewerks am Bauwerk</i>
Bodenleger	11,1%	<i>Anteil des Gewerks an der Wohnungssanierung</i>
Fußböden	2,0%	
Unterböden	1,0%	
Summe Bodenleger	3,0%	<i>Anteil des Gewerks am Bauwerk</i>
Fliesenleger	3,7%	<i>Anteil des Gewerks an der Wohnungssanierung</i>
Fliesen (Steinplatten/Beläge)	1,0%	
Summe Fliesenleger	1,0%	<i>Anteil des Gewerks am Bauwerk</i>
Maler	11,1%	<i>Anteil des Gewerks an der Wohnungssanierung</i>
Anstrich	2,0%	
Maler	1,0%	
Summe Maler	3,0%	<i>Anteil des Gewerks am Bauwerk</i>
Anteil am Gesamtbauwerk	27,0%	<i>Anteil der Wohnungssanierung am Bauwerk</i>

Tabelle 22 Kostenanteile der Wohnungssanierung nach Gewerken

Die für den Innenausbau von Wohnungen erforderlichen Arbeiten teilen sich auf die in Tabelle 22 gelisteten Gewerke auf und ergeben einen Kostenanteil am Gesamtbauwerk von insgesamt 27%. Die Kostenanteile der durchzuführenden Tätigkeiten, wie z.B. der Ablaufinstallation, werden für die einzelnen Gewerke summiert und bilden somit die Kostenanteile der Gewerke am Gesamtbauwerk. Die Kostenanteile der Gewerke werden in der Folge nicht auf das Gesamtbauwerk bezogen, sondern in Anteile an der Wohnungssanierung als neue Bezugsgröße umgerechnet.

Dadurch ergibt sich, dass bei einer umfassenden Wohnungssanierung ca. die Hälfte aller Erhaltungskosten für das Gewerk Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik, das in Tabelle 22 als Installateur bezeichnet wird, aufzuwenden ist. Circa 20 % der Kosten sind für das Gewerbe Elektro-

technik aufzuwenden. Vergleichsweise gering sind die Kostenanteile der Gewerke Bodenleger, Fliesenleger sowie Maler.

4.2.3 Ermittlung der Erhaltungskosten

Die für die Bewertung zu berücksichtigenden Erhaltungskosten setzen sich aus dem Anteil der Instandhaltungskosten und der Instandsetzungskosten zusammen. Die Summe der Instandhaltungskosten (gem. Kapitel 4.2.1.1) sowie der umgerechneten Kostenanteile für die durchgeführten Instandsetzungskosten (gem. Kapitel 4.2.1.2) entspricht den Erhaltungskosten. Die Summe der Erhaltungskosten wird in der Auswertung auf einen m² Wohnnutzfläche des jeweiligen Objekts dargestellt.

4.3 Ergebnisse der Auswertung

Die Auswertung der Instandhaltungskosten wurde für jede Liegenschaft getrennt durchgeführt. Hierzu wurden in den ersten beiden Tabellen die zugrunde liegenden Buchungen für jedes Jahr einer Kategorie und einem Gewerk zugeordnet. Die über den Betrachtungszeitraum gebildeten Summen der Kategorien und Gewerke wurden als Prozentbetrag in Bezug zur Summe der Instandhaltungsaufwendungen gestellt. In der dritten Tabelle wurden die im Betrachtungszeitraum verbuchten Instandhaltungskosten gleichmäßig auf den Betrachtungszeitraum aufgeteilt und für jedes Gebäude bezogen auf 1 m² Nutzfläche dargestellt. Die im Betrachtungszeitraum verbuchten Instandsetzungskosten wurden auf die Nutzungsdauer der Investition aufgeteilt und den Instandhaltungskosten hinzugerechnet. Die Summe der Ergebnisse für die Instandhaltungskosten und die Instandsetzungskosten ergibt die Erhaltungskosten der Liegenschaft.

4.3.1 Liegenschaft 1

4.3.1.1 Kurzbeschreibung des Gebäudes

Baujahr:	1911 (Altbau)
Nutzfläche:	1.060 m ²
Instandsetzungen:	Sanierung hofseitige Fassade (2006) Sanierung straßenseitige Fassade (2010)
objektspezifische Merkmale:	straßenseitig Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke drei Vollgeschoße ausgebautes Dachgeschoß Steildach

4.3.1.2 Instandhaltungskosten nach Kategorie

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
IH. Allgemein	8.858	2.464	5.437	3.052	13.159	1.674	4.772	873	15.255	3.577	3.574	62.696	63%
Schadensfälle	0	619	437	0	0	321	0	189	709	0	0	2.275	2%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherungsvergütung	0	0	0	0	0	-331	0	-189	-2.497	-1.465	0	-4.482	-4%
Wohnungssanierung	22.590	0	0	263	4.901	5.564	0	6.085	272	0	89	39.764	40%
Summe	31.448	3.083	5.874	3.315	18.060	7.228	4.772	6.958	13.739	2.112	3.664	100.253	100%

Tabelle 23 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.1.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	25.275	3.083	5.066	0	6.847	1.399	0	214	7.559	900	3.260	53.603	53%
Bodenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Dachdecker	0	0	0	0	0	0	622	353	0	353	0	1.328	1%
Elektrotechnik	3.692	0	0	0	1.331	0	3.950	5.547	116	0	0	14.635	15%
Fliesenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Förderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Fortbildung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Glaser	0	0	0	0	0	0	135	0	0	0	0	135	0%
sonstige Kosten	0	0	0	2.668	0	0	0	0	0	19	0	2.687	3%
Installateur	116	0	429	263	1.923	916	65	824	2.569	2.305	89	9.499	9%
Maler	1.415	0	0	0	0	2.066	0	0	0	0	0	3.481	3%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	2.341	0	0	0	2.299	0	0	4.640	5%
Reinigung	0	0	0	0	0	0	0	0	210	0	0	210	0%
Schlosser	0	0	0	0	246	0	0	36	0	0	0	282	0%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	0	3.335	0	314	3.650	4%
Tischler	951	0	380	0	5.373	3.179	0	0	147	0	0	10.029	10%
Verfahrenskosten	0	0	0	384	0	0	0	173	0	0	0	557	1%
Versicherung	0	0	0	0	0	-331	0	-189	-2.497	-1.465	0	-4.482	-4%
Summe	31.448	3.083	5.874	3.315	18.060	7.228	4.772	6.958	13.739	2.112	3.664	100.253	100%

Tabelle 24 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.1.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken – bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	5.050	3.083	5.066	0	6.847	1.270	0	0	7.559	900	3.260	33.035	33%
Bodenleger	2.247	0	0	0	0	14	0	24	0	0	0	2.285	2%
Dachdecker	0	0	0	0	0	0	622	353	0	353	0	1.328	1%
Elektrotechnik	7.812	0	0	0	1.331	26	3.950	5.590	116	0	0	18.825	19%
Fliesenleger	749	0	0	0	0	5	0	8	0	0	0	762	1%
Förderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Fortbildung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Glaser	0	0	0	0	0	0	135	0	0	0	0	135	0%
sonstige Kosten	0	0	0	2.668	0	0	0	0	0	19	0	2.687	3%
Installateur	10.977	0	429	263	1.923	985	65	940	2.569	2.305	89	20.544	20%
Maler	3.662	0	0	0	0	2.080	0	24	0	0	0	5.766	6%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	2.341	0	0	0	2.299	0	0	4.640	5%
Reinigung	0	0	0	0	0	0	0	0	210	0	0	210	0%
Schlosser	0	0	0	0	246	0	0	36	0	0	0	282	0%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	0	3.335	0	314	3.650	4%
Tischler	951	0	380	0	5.373	3.179	0	0	147	0	0	10.029	10%
Verfahrenskosten	0	0	0	384	0	0	0	173	0	0	0	557	1%
Versicherung	0	0	0	0	0	-331	0	-189	-2.497	-1.465	0	-4.482	-4%
Summe	31.448	3.083	5.874	3.315	18.060	7.228	4.772	6.958	13.739	2.112	3.664	100.253	100%

Tabelle 25 Liegenschaft 1 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.1.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog
Laufende Instandhaltungskosten				9,01 €/m ²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Instandsetzung Fassade Teil 1	2006	21.417,60 €			
Instandsetzung Fassade Teil 2	2010	181.072,02 €			
Summe Instandsetzung Fassade		202.489,62 €		6,74 €/m²	
Anteil Putzarbeiten	61,11%	123.741,41 €	40	2,92 €/m ²	30-50
Fassadenanstrich	11,11%	22.496,60 €	12,5	1,70 €/m ²	10-15
Anteil Kunststoffaußenfenster-/türen	27,78%	56.251,62 €	25	2,12 €/m ²	20-30
Steildachsanierung		24.944,78 €	30	0,78 €/m²	40-70
Summe Erhaltungskosten				16,53 €/m²	

Tabelle 26 Liegenschaft 1 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten

4.3.1.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 1 wird mit 63 % Kostenanteil durch die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile verursacht. 40 % des Instandhaltungsaufwandes fließen in die Wohnungssanierung.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Baumeister mit 33 % Kostenanteil den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik (kurz: Installateur) mit 20% Kostenanteil und Elektrotechnik mit 19 % Kostenanteil.

Die laufenden Instandhaltungskosten verursachen den Großteil des Erhaltungsaufwandes mit 9,01 € je m² Wohnnutzfläche. Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die Fassaden- sowie die Steildachsanieung. Die Erhaltungskosten belaufen sich auf 16,53 € je m² Wohnnutzfläche.

4.3.2 Liegenschaft 2

4.3.2.1 Kurzbeschreibung des Gebäudes

Baujahr:	1799 (Altbau)
Nutzfläche:	2.215 m ²
Instandsetzungen:	Steildachsanieung (2010) Fernwärmeeinleitung (2010)
objektspezifische Merkmale:	straßenseitig Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke vier Vollgeschoße ausgebautes Dachgeschoß Steildach

4.3.2.2 Instandhaltungskosten nach Kategorie

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Feuerlöscher	0	0	0	0	0	0	0	0	498	0	12	511	0%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
IH. Allgemein	458	117	724	662	3.055	231	2.067	98.021	12.397	1.120	413	119.264	27%
Schadensfälle	0	0	0	0	0	104	-2.059	-6	-94	0	0	-2.056	0%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherungsvergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Wohnungssanierung	0	304	0	0	50.065	10.622	577	226.398	3.131	27.304	1.130	319.532	73%
Summe	458	421	724	662	53.120	10.957	585	324.412	15.932	28.424	1.555	437.250	100%

Tabelle 27 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.2.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	349	0	0	0	50.000	5.992	0	282.405	1.491	3.643	68	343.947	79%
Bodenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Dachdecker	0	0	0	0	0	0	0	0	132	0	0	132	0%
Elektrotechnik	45	129	0	0	65	1.322	178	4.016	146	7.757	143	13.800	3%
Fliesenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Fortbildung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Glaser	65	0	132	371	0	104	0	0	0	639	0	1.311	0%
sonstige Kosten	0	0	0	0	0	157	1.344	0	1.434	1.390	12	4.338	1%
Installateur	0	0	0	0	3.055	413	844	3.840	13.323	0	0	21.475	5%
Maler	0	0	0	0	0	0	0	0	176	5.506	0	5.681	1%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	0	0	0	0	490	0	0	490	0%
Reinigung	0	0	0	0	0	1.735	147	4.578	0	0	0	6.460	1%
Schlosser	0	175	0	292	0	335	620	180	377	481	66	2.526	1%
Spengler	0	0	592	0	0	0	0	231	0	0	0	823	0%
Tischler	0	117	0	0	0	867	0	29.367	0	9.009	1.266	40.626	9%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	301	118	0	0	0	0	419	0%
Versicherung	0	0	0	0	0	-270	-2.666	-205	-1.636	0	0	-4.777	-1%
Summe	458	421	724	662	53.120	10.957	585	324.412	15.932	28.424	1.555	437.250	100%

Tabelle 28 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.2.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken - bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	349	0	0	0	0	0	0	93.212	1.141	0	0	94.702	22%
Bodenleger	0	0	0	0	5.556	666	0	21.021	39	405	8	27.694	6%
Dachdecker	0	0	0	0	0	0	0	0	132	0	0	132	0%
Elektrotechnik	45	129	0	0	10.250	2.543	178	42.556	217	8.499	157	64.573	15%
Fliesenleger	0	0	0	0	1.852	222	0	7.007	13	135	3	9.231	2%
Förderung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Glaser	65	0	132	371	0	104	0	0	0	639	0	1.311	0%
sonstige Kosten	0	0	0	0	0	157	1.344	0	1.434	1.390	12	4.338	1%
Installateur	0	0	0	0	29.907	3.631	844	105.444	13.511	1.956	36	155.329	36%
Maler	0	0	0	0	5.556	666	0	21.021	214	5.911	8	33.375	8%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	0	0	0	0	490	0	0	490	0%
Reinigung	0	0	0	0	0	1.735	147	4.578	0	0	0	6.460	1%
Schlosser	0	175	0	292	0	335	620	180	377	481	66	2.526	1%
Spengler	0	0	592	0	0	0	0	231	0	0	0	823	0%
Tischler	0	117	0	0	0	867	0	29.367	0	9.009	1.266	40.626	9%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	301	118	0	0	0	0	419	0%
Versicherung	0	0	0	0	0	-270	-2.666	-205	-1.636	0	0	-4.777	-1%
Summe	458	421	724	662	53.120	10.957	585	324.412	15.932	28.424	1.555	437.250	100%

Tabelle 29 Liegenschaft 2 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.2.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog
Laufende Instandhaltungskosten				18,80 €/m ²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Steildachsanierung	2010	74.873,04 €	55	0,61 €/m ²	40-70
Fernwärmeanschluss	2010	11.190,00 €	25	0,20 €/m ²	20-30
Summe Erhaltungskosten				19,62 €/m ²	

Tabelle 30 Liegenschaft 2 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten

4.3.2.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 2 wird mit 73 % Kostenanteil durch die Wohnungssanierungen verursacht. 27 % des Instandhaltungsaufwandes fließen in die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitärtechnik mit 36 % Kostenanteil, den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Baumeister mit 22% Kostenanteil und Elektrotechnik, mit 15 % Kostenanteil.

Der Erhaltungsaufwand wird fast zur Gänze durch die laufenden Instandhaltungskosten mit 18,80 € je m² Wohnnutzfläche verursacht. Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die im Betrachtungszeitraum durchgeführte Steildachsanie rung und den Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Erhaltungskosten belaufen sich auf 19,62 € je m² Wohnnutzfläche.

4.3.3 Liegenschaft 3

4.3.3.1 Kurzbeschreibung des Gebäudes

Baujahr:	1910 (Altbau)
Nutzfläche:	1.570 m ²
Instandsetzungen:	Instandsetzung Fassade (2006) Fernwärmeeinleitung (2012)
objektspezifische Merkmale:	keine Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke vier Vollgeschoße nicht ausgebautes Dachgeschoß Steildach

4.3.3.2 Instandhaltungskosten nach Gebäudebereichen

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Förderungen	0	0	0	-267	-100	0	0	0	0	0	0	-367	0%
IH. Allgemein	533	4.626	1.641	14.415	4.714	2.168	3.857	3.467	148	2.835	217	38.619	13%
Schadensfälle	0	469	0	0	1.229	1.216	1.218	2.544	3.282	337	1.411	11.706	4%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherungsvergütung	-190	-323	0	-193	-1.537	-1.398	-989	-1.758	-3.380	-182	-1.478	-11.430	-4%
Wohnungssanierung	9.843	14.593	561	63.894	112.891	9.498	7.485	3.340	2.701	26.764	2.662	254.231	87%
Summe	10.185	19.364	2.202	77.849	117.196	11.484	11.571	7.592	2.751	29.754	2.812	292.760	100%

Tabelle 31 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.3.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	0	0	0	35.842	46.128	3.779	3.236	4.248	2.213	15.834	1.158	112.437	38%
Bodenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.695	1.695	1%
Dachdecker	533	925	0	2.031	0	0	0	0	0	0	0	3.489	1%
Elektrotechnik	269	337	335	7.659	15.342	531	560	619	619	3.942	0	30.213	10%
Fliesenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Förderung	0	0	0	-267	-100	0	0	0	0	0	0	-367	0%
Glaser	0	40	206	161	186	0	0	0	0	368	0	961	0%
sonstige Kosten	0	0	1.100	0	473	0	67	0	0	184	0	1.825	1%
Installateur	1.031	1.652	445	24.521	25.901	1.815	4.806	3.834	2.564	2.024	737	69.328	24%
Maler	946	7.039	0	0	25.362	682	0	167	0	2.211	0	36.408	12%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Reinigung	0	0	0	0	0	38	0	0	0	979	0	1.016	0%
Schlosser	53	653	116	1.062	1.231	890	178	352	215	770	14	5.534	2%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Tischler	7.543	9.042	0	6.883	4.211	5.147	3.713	131	520	3.624	687	41.502	14%
Verfahrenskosten	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	150	0%
Versicherung	-190	-323	0	-193	-1.537	-1.398	-989	-1.758	-3.380	-182	-1.478	-11.430	-4%
Summe	10.185	19.364	2.202	77.849	117.196	11.484	11.571	7.592	2.751	29.754	2.812	292.760	100%

Tabelle 32 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.3.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken - bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	0	0	0	0	1.294	1.100	1.218	4.248	2.213	136	1.158	11.366	4%
Bodenleger	0	0	0	3.982	4.982	298	224	0	0	1.744	1.695	12.925	4%
Dachdecker	533	925	0	2.031	0	0	0	0	0	0	0	3.489	1%
Elektrotechnik	269	337	335	14.960	24.475	1.076	971	619	619	7.140	0	50.801	17%
Fliesenleger	0	0	0	1.327	1.661	99	75	0	0	581	0	3.743	1%
Förderung	0	0	0	-267	-100	0	0	0	0	0	0	-367	0%
Glaser	0	40	206	161	186	0	0	0	0	368	0	961	0%
sonstige Kosten	0	0	1.100	0	473	0	67	0	0	184	0	1.825	1%
Installateur	1.031	1.652	445	43.769	49.978	3.253	5.889	3.834	2.564	10.454	737	123.607	42%
Maler	946	7.039	0	3.982	30.344	980	224	167	0	3.955	0	47.638	16%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Reinigung	0	0	0	0	0	38	0	0	0	979	0	1.016	0%
Schlosser	53	653	116	1.062	1.231	890	178	352	215	770	14	5.534	2%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Tischler	7.543	9.042	0	6.883	4.211	5.147	3.713	131	520	3.624	687	41.502	14%
Verfahrenskosten	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	150	0%
Versicherung	-190	-323	0	-193	-1.537	-1.398	-989	-1.758	-3.380	-182	-1.478	-11.430	-4%
Summe	10.185	19.364	2.202	77.849	117.196	11.484	11.571	7.592	2.751	29.754	2.812	292.760	100%

Tabelle 33 Liegenschaft 3 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.3.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog
Laufende Instandhaltungskosten				17,76 €/m ²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Instandsetzung Fassade	2006	217.002,08 €		4,88 €/m ²	
Anteil Putzarbeiten	61,11%	132.609,97 €	40	2,11 €/m ²	30-50
Fassadenanstrich	11,11%	24.108,93 €	12,5	1,23 €/m ²	10-15
Anteil Kunststoffaußenfenster-/türen	27,78%	60.283,18 €	25	1,54 €/m ²	20-30
Fernwärmeanschluss	2012	19.773,94 €	25	0,50 €/m ²	20-30
Summe Erhaltungskosten				23,14 €/m ²	

Tabelle 34 Liegenschaft 3 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten

4.3.3.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 3 wird mit 87 % Kostenanteil durch die Wohnungssanierungen verursacht. Die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile verursacht einen vergleichsweise geringen Kostenanteil mit 13 % Kostenanteil an der Summe der gesamten Instandhaltungskosten.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik mit 42 % Kostenanteil den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik mit 17 % Kostenanteil und Malerarbeiten mit 16 % Kostenanteil. Ein vergleichsweise geringer Kostenanteil von 4 % wird durch Baumeisterleistungen verursacht.

Der Erhaltungsaufwand wird größtenteils durch die laufenden Instandhaltungskosten mit 17,76 € je m² Wohnnutzfläche verursacht. Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die im Betrachtungszeitraum durchgeführte Fassadensanierung und den Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Erhaltungskosten belaufen sich insgesamt auf 23,14 € je m² Wohnnutzfläche.

4.3.4 Liegenschaft 4

4.3.4.1 Kurzbeschreibung

Baujahr:	1957 (Neubau)
Nutzfläche:	2.995 m ²
Instandsetzungen:	Instandsetzung Fassade (2004) Instandsetzung Aufzugsanlage (2012)
objektspezifische Merkmale:	keine Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke sechs Vollgeschoße nicht ausgebautes Dachgeschoß Steildach Aufzugsanlage eingebaut

4.3.4.2 Instandhaltungskosten nach Kategorie

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzug	2.901	15.408	10.671	14.137	1.954	4.802	2.453	4.197	1.538	5.126	4.777	67.965	9%
IH. Allgemein	18.045	15.388	2.911	11.728	5.546	15.734	11.625	89.081	4.783	9.206	4.215	188.262	25%
Schadensfälle	14.400	1.912	4.167	1.378	5.451	12.054	9.081	472	5.672	567	3.092	58.247	8%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherungsvergütung	-8.573	-971	-530	0	-2.372	-4.407	-940	-310	-4.949	-292	-3.092	-26.435	-3%
Wohnungsanierung	55.302	118.788	13.318	41.245	41.545	32.628	97.732	15.803	17.552	8.923	29.732	472.568	62%
Summe	82.076	150.525	30.536	68.489	52.125	60.812	119.951	109.243	24.596	23.530	38.724	760.606	100%

Tabelle 35 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.4.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	2.901	13.208	10.671	9.120	1.804	4.802	2.453	4.197	1.538	4.961	4.777	60.432	8%
Baumeister	18.946	34.199	173	22.383	20.913	23.566	45.974	67.083	14.546	4.356	25.049	277.187	36%
Bodenleger	0	0	0	0	0	0	0	636	615	0	0	1.251	0%
Dachdecker	0	4.112	0	0	0	3.679	0	1.814	0	0	277	9.882	1%
Elektrotechnik	16.920	4.892	1.878	6.075	14.428	8.644	16.493	3.282	1.299	1.970	144	76.024	10%
Fliesenleger	2.288	674	205	0	1.725	0	0	0	0	0	0	4.892	1%
Glaser	227	253	0	275	0	0	77	209	0	110	0	1.150	0%
sonstige Kosten	73	33	559	389	198	3.749	408	175	388	231	609	6.813	1%
Installateur	14.411	66.419	9.931	10.281	9.099	17.005	41.295	28.951	8.996	6.862	7.223	220.472	29%
Maler	26.576	5.399	1.630	1.334	0	388	5.888	0	692	2.414	172	44.493	6%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	330	0	0	0	182	388	299	0	1.199	0%
Reinigung	403	1.830	0	4.128	184	243	0	1.494	645	669	935	10.532	1%
Schlosser	429	499	658	2.607	549	0	1.031	76	353	641	454	7.295	1%
Spengler	1.030	6.213	0	3.801	2.272	2.981	6.776	0	0	406	852	24.329	3%
Tischler	6.444	13.765	5.362	7.768	3.326	161	496	1.455	86	903	1.324	41.089	5%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherung	-8.573	-971	-530	0	-2.372	-4.407	-940	-310	-4.949	-292	-3.092	-26.435	-3%
Summe	82.076	150.525	30.536	68.489	52.125	60.812	119.951	109.243	24.596	23.530	38.724	760.606	100%

Tabelle 36 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.4.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken - bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	2.901	13.208	10.671	9.120	1.804	4.802	2.453	4.197	1.538	4.961	4.777	60.432	8%
Baumeister	2.205	0	173	4.817	4.637	3.503	4.908	60.925	5.828	4.356	1.270	92.622	12%
Bodenleger	1.860	3.800	0	1.952	1.809	2.229	4.563	1.320	1.584	0	2.642	21.758	3%
Dachdecker	0	4.112	0	0	0	3.679	0	1.814	0	0	277	9.882	1%
Elektrotechnik	20.331	11.858	1.878	9.653	17.743	12.731	24.858	4.536	3.075	1.970	4.988	113.620	15%
Fliesenleger	2.908	1.941	205	651	2.327	743	1.521	228	323	0	881	11.728	2%
Glaser	227	253	0	275	0	0	77	209	0	110	0	1.150	0%
sonstige Kosten	73	33	559	389	198	3.749	408	175	388	231	609	6.813	1%
Installateur	23.401	84.785	9.931	19.715	17.840	27.780	63.349	32.258	13.677	6.862	19.993	319.591	42%
Maler	28.436	9.199	1.630	3.286	1.809	2.617	10.451	684	1.661	2.414	2.814	65.001	9%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	330	0	0	0	182	388	299	0	1.199	0%
Reinigung	403	1.830	0	4.128	184	243	0	1.494	645	669	935	10.532	1%
Schlosser	429	499	658	2.607	549	0	1.031	76	353	641	454	7.295	1%
Spengler	1.030	6.213	0	3.801	2.272	2.981	6.776	0	0	406	852	24.329	3%
Tischler	6.444	13.765	5.362	7.768	3.326	161	496	1.455	86	903	1.324	41.089	5%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherung	-8.573	-971	-530	0	-2.372	-4.407	-940	-310	-4.949	-292	-3.092	-26.435	-3%
Summe	82.076	150.525	30.536	68.489	52.125	60.812	119.951	109.243	24.596	23.530	38.724	760.606	100%

Tabelle 37 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.4.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog
Laufende Instandhaltungskosten				24,19 €/m ²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Instandsetzung Fassade	2004	76.630,00 €		0,90 €/m ²	
Anteil Putzarbeiten	61,11%	46.828,59 €	40	0,39 €/m ²	30-50
Fassadenanstrich	11,11%	8.513,59 €	12,5	0,23 €/m ²	10-15
Anteil Kunststoffaußenfenster-/türen	27,78%	21.287,81 €	25	0,28 €/m ²	20-30
Instandsetzung Aufzugsanlage	2012	54.860,00 €	25	0,73 €/m ²	20-30
Summe Erhaltungskosten				25,82 €/m ²	

Tabelle 38 Liegenschaft 4 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.4.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 4 wird mit 63 % Kostenanteil durch die Wohnungssanierung verursacht. 25 % des Instandhaltungsaufwandes fließen in die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile. Der Aufzug verursacht 9 % der gesamten Instandhaltungskosten. 8 % der Instandhaltungskosten werden durch Schadensereignisse verursacht, davon wurden 3 % von Versicherungen refundiert.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Heizungs- Lüftungs- und Sanitärtechnik mit 42 % Kostenanteil den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik mit 15 % Kostenanteil und Baumeister mit 12 % Kostenanteil.

Der Erhaltungsaufwand wird fast zur Gänze durch die laufenden Instandhaltungskosten mit 24,19 € je m² Wohnnutzfläche verursacht. Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die im Betrachtungszeitraum durchgeführte Fassadensanierung so wie die Instandsetzung der Aufzugsanlage. Die Erhaltungskosten belaufen sich auf insgesamt 25,82 € je m² Wohnnutzfläche.

4.3.5 Liegenschaft 5

4.3.5.1 Kurzbeschreibung

Baujahr:	1955 (Neubau)
Nutzfläche:	744 m ²
Instandsetzungen:	Instandsetzung Steildach (2008)
objektspezifische Merkmale:	keine Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke drei Vollgeschoße Dachgeschoß nicht ausgebaut Steildach

4.3.5.2 Instandhaltungskosten nach Kategorie

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Feuerlöscher	0	0	0	0	0	14	0	0	56	0	266	335	0%
IH. Allgemein	2.778	578	1.817	2.017	752	148	0	3.201	71	6.649	2.095	20.104	14%
Schadensfälle	0	0	1.880	0	7.690	923	164	0	194	447	0	11.298	8%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	175	0	0	0	0	0	175	0%
Versicherungsvergütung	0	0	-1.178	-7.991	-112	-971	0	-164	0	-447	0	-10.862	-8%
Wohnungssanierung	156	0	46.813	2.858	25.886	38.324	1.131	666	504	1.078	2.165	119.582	85%
Summe	2.934	578	49.332	-3.116	34.216	38.613	1.295	3.703	824	7.727	4.525	140.632	100%

Tabelle 39 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.5.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Baumeister	0	0	44.302	0	31.358	34.647	164	666	324	3.505	80	115.046	82%
Bodenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Dachdecker	0	0	0	0	263	0	0	0	0	0	0	263	0%
Elektrotechnik	0	0	0	0	0	36	0	0	161	137	1.745	2.078	1%
Fliesenleger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
sonstige Kosten	0	460	0	0	225	54	0	0	56	127	516	1.437	1%
Installateur	115	118	3.079	162	588	1.307	0	0	194	3.859	170	9.592	7%
Maler	2.663	0	0	1.384	0	0	0	0	0	0	0	4.047	3%
Räumung	0	0	0	80	0	307	0	0	0	0	0	387	0%
Reinigung	0	0	135	0	294	67	0	0	0	0	96	592	0%
Schlosser	156	0	164	291	0	1.199	0	0	68	17	253	2.148	2%
Tischler	0	0	2.831	2.957	1.600	1.792	1.131	3.201	23	528	1.666	15.728	11%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherung	0	0	-1.178	-7.991	-112	-796	0	-164	0	-447	0	-10.687	-8%
Summe	2.934	578	49.332	-3.116	34.216	38.613	1.295	3.703	824	7.727	4.525	140.632	100%

Tabelle 40 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.5.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken - bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Baumeister	0	0	174	0	7.690	539	164	0	0	3.100	0	11.666	8%
Bodenleger	0	0	4.903	0	2.630	3.790	0	74	36	45	9	11.487	8%
Dachdecker	0	0	0	0	263	0	0	0	0	0	0	263	0%
Elektrotechnik	0	0	8.989	0	4.821	6.984	0	136	227	220	1.761	23.137	16%
Fliesenleger	0	0	1.634	0	877	1.263	0	25	12	15	3	3.829	3%
Glaser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
sonstige Kosten	0	460	0	0	225	54	0	0	56	127	516	1.437	1%
Installateur	115	118	26.777	162	13.298	19.624	0	358	368	4.077	213	65.111	46%
Maler	2.663	0	4.903	1.384	2.630	3.790	0	74	36	45	9	15.534	11%
Notruf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Räumung	0	0	0	80	0	307	0	0	0	0	0	387	0%
Reinigung	0	0	135	0	294	67	0	0	0	0	96	592	0%
Schlosser	156	0	164	291	0	1.199	0	0	68	17	253	2.148	2%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Tischler	0	0	2.831	2.957	1.600	1.792	1.131	3.201	23	528	1.666	15.728	11%
Verfahrenskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Versicherung	0	0	-1.178	-7.991	-112	-796	0	-164	0	-447	0	-10.687	-8%
Summe	2.934	578	49.332	-3.116	34.216	38.613	1.295	3.703	824	7.727	4.525	140.632	100%

Tabelle 41 Liegenschaft 5 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.5.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauerkatalog
Laufende Instandhaltungskosten				18,00 €/m ²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Instandsetzung Steinpflaster					
	2012	22.178,90 €	40	0,75 €/m ²	40-
Instandsetzung Dachdeckung Teil 1	2007	28.000,00 €			
Instandsetzung Dachdeckung Teil 2	2008	10.539,20 €			
Summe Steildachsanieung		38.539,20 €	55	0,94 €/m²	40-70
Summe Erhaltungskosten				19,69 €/m²	

Tabelle 42 Liegenschaft 5 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten

4.3.5.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 5 wird mit 85 % Kostenanteil durch die Wohnungssanierung verursacht. Die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile verursacht einen vergleichsweise geringen Kostenanteil mit 14 % Kostenanteil an der Summe der Instandhaltungskosten. Sämtliche Kosten für Schadensereignisse in der Höhe von 8 % der Instandhaltungskosten wurden im Betrachtungszeitraum durch Versicherungen ersetzt.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik mit 46 % Kostenanteil den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik mit 16 % Kostenanteil und Malerarbeiten mit 11 % Kostenanteil. Ein Kostenanteil von 11 % wird durch Tischlerarbeiten verursacht.

Der Erhaltungsaufwand wird größtenteils durch die laufenden Instandhaltungskosten mit 18,00 € je m² Wohnnutzfläche verursacht. Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die im Betrachtungszeitraum durchgeführte Steildachsanieierung und die Instandsetzung der Steinpflasterung außerhalb des Gebäudes. Die Erhaltungskosten belaufen sich insgesamt auf 19,69 € je m² Wohnnutzfläche.

4.3.6 Liegenschaft 6

4.3.6.1 Kurzbeschreibung

Baujahr:	1958 (Neubau)
Nutzfläche:	4.241 m ²
Instandsetzungen:	Instandsetzung Fassade (2007) Einleitung Fernwärme (2010) Instandsetzung Flachdach (2012) Verteilung Fernwärme (2013)
objektspezifische Merkmale:	keine Stuckfassade Kellergeschoß für Lagerzwecke neun Vollgeschoße kein Dachgeschoß vorhanden Flachdach Aufzugsanlage eingebaut Brandmeldeanlage eingebaut Notrufsystem vorhanden

4.3.6.2 Instandhaltungskosten nach Kategorie

Aufteilung nach Kategorie													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzug	159	2.316	0	0	11.470	138	256	0	1.016	327	221	15.903	3%
Brandmeldeanlage	0	0	0	0	0	1.529	422	2.479	1.610	519	0	6.560	1%
Feuerlöscher	0	0	0	0	0	165	1.006	1.033	1.566	853	214	4.837	1%
Förderungen	0	0	0	0	0	0	-133	0	0	0	0	-133	0%
Notruf	0	0	0	0	0	2.914	0	681	0	0	0	3.596	1%
IH. Allgemein	1.711	4.534	5.251	2.430	19.992	7.658	16.005	22.275	40.435	24.045	5.402	149.738	24%
Schadensfälle	3.324	19.187	2.312	1.639	1.085	1.375	3.603	944	3.035	4.398	1.013	41.915	7%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	0	352	785	785	785	401	808	3.915	1%
Versicherungsvergütung	-575	-17.383	-3.291	-1.970	-1.687	-3.189	-1.183	-1.555	-2.306	-955	-2.718	-36.812	-6%
Wohnungssanierung	74.948	50.035	41.208	12.958	49.185	33.071	84.295	21.699	44.139	10.907	3.062	425.508	69%
Summe	79.566	58.690	45.480	15.058	80.044	44.014	105.056	48.341	90.280	40.495	8.002	615.026	100%

Tabelle 43 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Kategorie

4.3.6.3 Instandhaltungskosten nach Gewerken

Aufteilung nach Gewerken													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtsumme	Aufteilung
Aufzugsmontage	159	2.316	0	0	11.470	138	256	0	0	0	221	14.560	2%
Baumeister	0	5.844	12.049	213	17.692	10.327	38.819	655	38.542	8.105	1.542	133.788	22%
Bodenleger	1.935	0	0	0	2.991	0	3.549	0	0	3.348	0	11.823	2%
Dachdecker	0	389	0	0	0	317	0	1.421	2.884	0	0	5.011	1%
Elektrotechnik	24.989	9.401	5.977	475	15.666	10.298	18.057	12.230	1.469	4.092	857	103.511	17%
Fliesenleger	6.140	0	543	0	0	0	0	0	0	0	0	6.683	1%
Förderung	0	0	0	0	0	0	-133	0	0	0	0	-133	0%
Glaser	67	0	172	0	0	177	0	77	0	3.554	651	4.698	1%
sonstige Kosten	103	3.109	0	656	674	165	1.284	2.344	1.305	992	558	11.190	2%
Installateur	24.776	27.630	15.800	2.102	21.124	12.900	40.144	23.555	41.350	15.960	5.606	230.948	38%
Maler	9.103	13.869	1.305	350	2.340	0	2.384	3.700	277	0	239	33.567	5%
Notruf	0	0	0	0	0	2.914	0	681	0	0	0	3.596	1%
Räumung	104	570	155	0	0	0	0	0	0	0	0	829	0%
Reinigung	132	210	0	0	0	0	50	317	1.516	0	0	2.225	0%
Schlosser	229	0	0	5.904	1.468	6.457	483	1.244	1.502	823	0	18.110	3%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	2.887	0	3.793	0	6.681	1%
Tischler	12.405	12.735	12.769	7.314	8.304	3.547	562	0	2.907	0	1.308	61.852	10%
Verfahrenskosten	0	0	0	13	0	0	0	0	50	0	0	63	0%
Versicherung	-575	-17.383	-3.291	-1.970	-1.687	-3.227	-399	-770	-1.522	-171	-2.980	-33.974	-6%
Summe	79.566	58.690	45.480	15.058	80.044	44.014	105.056	48.341	90.280	40.495	8.002	615.026	100%

Tabelle 44 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Gewerken

4.3.6.4 Instandhaltungskosten nach Gewerken - bereinigt

Aufteilung nach Gewerken - bereinigt													
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamt-	Auf-
Aufzugsmontage	159	2.316	0	0	11.470	138	256	0	0	0	221	14.560	2%
Baumeister	0	5.659	861	213	4.963	1.192	16.233	-2.184	2.385	7.085	943	37.351	6%
Bodenleger	1.935	21	1.243	0	4.405	1.015	6.058	315	4.017	3.462	67	22.538	4%
Dachdecker	0	389	0	0	0	317	0	1.421	2.884	0	0	5.011	1%
Elektrotechnik	24.989	9.438	8.256	475	18.259	12.159	22.658	12.808	8.834	4.300	979	123.155	20%
Fliesenleger	6.140	7	958	0	471	338	837	105	1.339	38	22	10.255	2%
Förderung	0	0	0	0	0	0	-133	0	0	0	0	-133	0%
Glaser	67	0	172	0	0	177	0	77	0	3.554	651	4.698	1%
sonstige Kosten	103	3.109	0	656	674	165	1.284	2.344	1.305	992	558	11.190	2%
Installateur	24.776	27.730	21.808	2.102	27.960	17.806	52.274	25.080	60.768	16.507	5.928	282.738	46%
Maler	9.103	13.890	2.549	350	3.755	1.015	4.893	4.015	4.294	113	305	44.282	7%
Notruf	0	0	0	0	0	2.914	0	681	0	0	0	3.596	1%
Räumung	104	570	155	0	0	0	0	0	0	0	0	829	0%
Reinigung	132	210	0	0	0	0	50	317	1.516	0	0	2.225	0%
Schlosser	229	0	0	3.963	667	3.692	483	1.244	1.502	823	0	12.603	2%
Spengler	0	0	0	0	0	0	0	2.887	0	3.793	0	6.681	1%
Tischler	12.405	12.735	12.769	7.314	8.304	3.547	562	0	2.907	0	1.308	61.852	10%
Verfahrenskosten	0	0	0	13	0	0	0	0	50	0	0	63	0%
Versicherung	-575	-17.383	-3.291	-1.970	-1.687	-3.227	-399	-770	-1.522	-171	-2.980	-33.974	-6%
Summe	79.566	58.690	45.480	15.058	80.044	44.014	105.189	48.341	90.280	40.495	8.002	615.159	100%

Tabelle 45 Liegenschaft 6 - Instandhaltungskosten nach Gewerken bereinigt

4.3.6.5 Zusammenstellung der Erhaltungskosten

Ermittlung der Erhaltungskosten für einen m ² Nutzfläche					
Zusammenfassung Erhaltungskosten	Jahr der Durchführung - einmalige Maßnahmen	Einmalige Kosten [€]	Annahme Nutzungsdauer [Jahre]	Kosten [€/m ² Nfl. p.a.]	Nutzungsdauer gem. Nutzungsdauer-katalog
Laufende Instandhaltungskosten				13,81 €/m²	
(gem. Auswertung)					
Instandsetzungskosten					
Ausführung Instandsetzung Fassade	2010	482.688,43 €			
Planung Instandsetzung Fassade	2007	15.531,74 €			
Summe Instandsetzung Fassade		498.220,17 €		4,14 €/m²	
Anteil Putzarbeiten	61,11%	304.462,35 €	40	1,79 €/m ²	30-50
Fassadenanstrich	11,11%	55.352,26 €	12,5	1,04 €/m ²	10-15
Anteil Kunststoffaußenfenster-/türen	27,78%	138.405,56 €	25	1,31 €/m ²	20-30
Fernwärmeanschlussanlage	2011	14.415,16 €	25	0,14 €/m²	20-30
Dachsanierung Teil 1	2011	82.450,00 €			
Dachsanierung Teil 2	2012	3.537,78 €			
Summe Flachdachsanierung		85.987,78 €	30	0,68 €/m²	20-40
Verteilung/Etagenheizung 8.OG	2013	6.298,98 €	30	0,05 €/m²	20-40
Summe Erhaltungskosten				18,82 €/m²	

Tabelle 46 Liegenschaft 6 - Zusammenstellung der Erhaltungskosten

4.3.6.6 Auswertung und Interpretation

Der Großteil der Instandhaltungskosten für Liegenschaft 6 wird mit 69 % Kostenanteil durch die Wohnungssanierung verursacht. 24 % des Instandhaltungsaufwandes fließen in die Instandhaltung allgemeiner Gebäudeteile. 7 % der Instandhaltungskosten werden durch Schadensereignisse verursacht, davon wurden 6 % von Versicherungen refundiert. Der eingebaute Aufzug verursacht 3 % der Instandhaltungsaufwendungen.

Aufgeteilt nach Gewerken verursacht das Gewerk Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitärtechnik, mit 46 % Kostenanteil den größten Kostenanteil der Instandhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik mit 20 % Kostenanteil und Tischler mit 10 % Kostenanteil. Die Malerarbeiten verursachen 7 % des Instandhaltungsaufwandes, dahinter liegen die Baumeisterarbeiten mit 6 %.

Der Erhaltungsaufwand von 18,82 € je m² Wohnnutzfläche beinhaltet laufenden Instandhaltungskosten in der Höhe von 13,81 € je m². Der Instandsetzungsaufwand ergibt sich durch die im Betrachtungszeitraum durchgeführte Fassadensanierung, die Instandsetzung des Flachdachs sowie diverse Instandsetzungsarbeiten an der Zentralheizung. Die Erhaltungskosten belaufen sich auf insgesamt 18,82 € je m² Wohnnutzfläche.

4.4 Auswertung Erhaltungskosten nach Kategorie

In der nachfolgenden Tabelle werden die Erhaltungskosten für die untersuchten Gebäude im Betrachtungszeitraum nach Kategorien eingeteilt. Die Tabellenwerte stellen die Summen der Instandhaltungs- sowie der Instandsetzungskosten dar. Die einer Kategorie zugeordneten Erhaltungsarbeiten wurden über den Betrachtungszeitraum summiert und dieser Wert für die untersuchten Liegenschaften dargestellt. Am Ende wurde die Summe sämtlicher Erhaltungsarbeiten jeder Kategorie für alle Liegenschaften im Betrachtungszeitraum gebildet und im Verhältnis zum Gesamterhaltungsaufwand als prozentueller Anteil dargestellt.

Kostenaufteilung der Liegenschaften 1-6 nach Kategorie								
Kategorie	L 1	L 2	L 3	L 4	L 5	L 6	Summe	Anteil
Aufzug	0	0	0	122.825	0	15.903	138.728	4%
Brandmeldeanlage	0	0	0	0	0	6.560	6.560	0%
Feuerlöscher	0	511	0	0	335	4.837	5.682	0%
Förderungen	0	0	-367	0	0	-133	-500	0%
Notruf	0	0	0	0	0	3.596	3.596	0%
EH. Allgemein	290.131	205.327	275.395	264.892	80.823	754.660	1.871.227	51%
Schadensfälle	2.275	-2.056	11.706	58.247	11.298	41.915	123.384	3%
Versicherungsprämie	0	0	0	0	175	3.915	4.090	0%
Versicherungsvergütung	-4.482	0	-11.430	-26.435	-10.862	-36.812	-90.021	-2%
Wohnungssanierung	39.764	319.532	254.231	472.568	119.582	425.508	1.631.184	44%
Summe	327.687	523.313	529.536	892.096	201.350	1.214.440	3.688.423	100%

Tabelle 47 Anteile der Erhaltungskosten nach Kategorie

Der größte Anteil an den Erhaltungskosten wird durch die Erhaltung allgemeiner Gebäudeteile, welche in der Auswertung als *EH. Allgemein*²⁸⁸ bezeichnet sind, mit einem Kostenanteil von rund 51 % verursacht. Die Sanierung von Mietgegenständen, welche in der Auswertung als Wohnungssanierung bezeichnet wurde, stellt mit einem Kostenanteil von rund 44 % die zweitgrößte Position dar. Nicht alle Erhaltungsmaßnahmen allgemeiner Gebäudeteile wurden dieser

²⁸⁸ Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für allgemeine Gebäudeteile, wie z.B. Fassade, Außenanlagen, etc.

Kategorie zugeordnet. So wurden die Kategorien Aufzug, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, Förderungen und Notruf getrennt betrachtet. Ebenso wurden infolge von Schadensfällen verursachte Kosten, die Vergütung durch Versicherungen und vom Eigentümer zu tragende Versicherungsprämien als eigene Kategorie betrachtet.

Die Kosten für Aufzüge der betrachteten Liegenschaften belaufen sich auf 4 % der Erhaltungskosten. Es wird an dieser Stelle hingewiesen, dass nur zwei der betrachteten sechs Liegenschaften mit einem Aufzug ausgestattet sind. Bei einer mit einem Aufzug ausgestatteten Liegenschaft ist demzufolge nach Ansicht des Verfassers mit einem höheren Anteil an Erhaltungskosten für den Aufzug zu rechnen. Schadensereignisse, wie zum Beispiel Rohrbrüche, Wassereintritte, Brandschäden etc. verursachten einen Kostenanteil von 3 % der Erhaltungskostensumme, davon wurden 2 % der Erhaltungskostensumme durch Versicherungen ersetzt.

4.5 Auswertung Erhaltungskosten nach Gewerk

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Auswertung der einzelnen Liegenschaften aus Kapitel 4.3 nach Gewerken zusammengefasst.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summen der Erhaltungskosten für die untersuchten Liegenschaften über den Betrachtungszeitraum nach Gewerken aufgliedert. Es wurden sowohl die Instandhaltungskosten, als auch die Instandsetzungskosten im Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren berücksichtigt. Die Summen der Erhaltungskosten nach Gewerken werden für die betrachteten Liegenschaften addiert und in einem Verhältnis zum gesamten Erhaltungsaufwand als prozentueller Anteil dargestellt.

Erhaltungskostenaufteilung der Liegenschaften 1-6 (kurz: L1 – L6) nach Gewerk								
Gewerk	L 1	L 2	L 3	L 4	L 5	L 6	Summe	Anteil
Aufzugsmontage	0	0	0	115.292	0	14.560	129.852	4%
Baumeister	156.776	94.702	143.976	139.450	33.845	341.813	910.562	25%
Bodenleger	2.285	27.694	12.925	21.758	11.487	22.538	98.687	3%
Dachdecker	21.284	60.030	3.489	9.882	31.095	73.801	199.582	5%
Elektrotechnik	18.825	64.573	50.801	113.620	23.137	123.155	394.112	11%
Fliesenleger	762	9.231	3.743	11.728	3.829	10.255	39.548	1%
Förderung	0	0	-367	0	0	-133	-500	0%
Fortbildung	0	0	0	0	0	725	725	0%
Glaser	56.387	1.311	61.244	22.438	0	143.104	284.483	8%
sonstige Kosten	2.687	4.338	1.825	6.813	1.437	10.465	27.563	1%
Installateur	20.544	166.519	143.381	319.591	65.111	303.452	1.018.599	28%
Maler	28.263	33.375	71.747	73.514	15.534	99.635	322.067	9%
Notruf	0	0	0	0	0	3.596	3.596	0%
Räumung	4.640	490	0	1.199	387	829	7.545	0%
Reinigung	210	6.460	1.016	10.532	592	2.225	21.035	1%
Schlosser	282	2.526	5.534	7.295	2.148	12.603	30.387	1%
Spengler	8.638	15.797	0	24.329	7.708	23.878	80.351	2%
Tischler	10.029	40.626	41.502	41.089	15.728	61.852	210.825	6%
Verfahrenskosten	557	419	150	0	0	63	1.188	0%
Versicherung	-4.482	-4.777	-11.430	-26.435	-10.687	-33.974	-91.785	-2%
Summe	327.687	523.313	529.536	892.096	201.350	1.214.440	3.688.423	100%

Tabelle 48 Anteile der Erhaltungskosten nach Gewerken

Die höchsten Ausgaben für Erhaltungsarbeiten wurden im Bereich der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik, die in der Auswertung unter dem Begriff *Installateur* angeführt sind, verursacht. Der hierfür aufgebrauchte Kostenanteil an den gesamten Erhaltungskosten beträgt rund 28%. Etwas geringere Kostenanteile verursacht das Gewerk Baumeister mit rund 25% Kostenanteil an den Erhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik, mit 11% Kostenanteil und Maler mit 9% Kostenanteil an der Summe der Erhaltungskosten. Die übrigen Gewerke stellen einen vergleichsweise geringen Kostenanteil an den Erhaltungskosten dar, wie z.B: Maler mit 9%, Glaser mit 8 %, Tischler mit 6 %, Dachdecker mit 5 %, Aufzugsmontage mit 4 % und Bodenleger mit 3 %.

4.6 Auswertung Erhaltungsaufwand je m² Wohnnutzfläche

Das für die Immobilienbewertung maßgebende Kriterium stellt die Höhe der Erhaltungskosten bezogen auf einen m² Nutzfläche dar. In Tabelle 49 sind die Ergebnisse der Erhaltungskosten zusammen mit der Nutzfläche und dem Baujahr der untersuchten Gebäude dargestellt. Auch die Aufteilung der Erhaltungskosten in Instandhaltungsaufwand und Instandsetzungsaufwand geht klar hervor.

Anschließend wurde der arithmetische Mittelwert für die Erhaltungskosten je m² Wohnnutzfläche mit den Ergebnissen der einzelnen Liegenschaften gebildet.

Liegen-schaft	Bau-jahr	Nutz-fläche [m ²]	Instandhaltungs-kosten [€/m ²]	Instandsetzungs-kosten [€/m ²]	Erhaltungskosten [€/m ²]
1	1911	1.060,00	9,01	7,52	16,53
2	1799	2.215,00	18,80	0,82	19,62
3	1910	1.570,00	17,76	5,38	23,14
4	1957	2.995,00	24,19	1,64	25,82
5	1955	744,00	18,00	1,69	19,69
6	1958	4.241,00	13,81	5,01	18,82
Mittelwert					<u>20,60</u>

Tabelle 49 Zusammenstellung der Erhaltungskosten, bezogen auf Nutzfläche

Die berechneten Erhaltungskosten für die betrachteten Liegenschaften liegen in einer Bandbreite von € 16,53 und € 25,82 je m² Wohnnutzfläche. Der arithmetische Mittelwert für die Erhaltungskosten ergibt sich mit € 20,60 je m² Wohnnutzfläche. Den größeren Kostenanteil an den Erhaltungskosten verursachen die Instandhaltungskosten selbst. Eine Auswirkung des Gebäudealters und der Nutzfläche auf die Höhe der Erhaltungskosten ist nicht ableitbar.

5 Zusammenfassung und Ausblick

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefasst und interpretiert und die gewonnenen Erkenntnisse erläutert.

5.1 Ausgangssituation

Die Erhaltungskosten, welche sich aus den Instandhaltungskosten und den Instandsetzungskosten zusammensetzen, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Bewertung von Ertragsimmobilien. Um dies zu verdeutlichen, wurde zu Beginn dieser Arbeit eine Einführung in die bekannten Bewertungsverfahren gegeben, der Einfluss der Erhaltungskosten im Ertragswertverfahren erläutert und an Hand eines Beispiels untermauert.

Ziel dieser Arbeit ist es, die Erfahrungswerte für die Erhaltungskosten aus der Literatur mit den Erhaltungskosten konkreter untersuchter Liegenschaften zu vergleichen. Weiters ist es von Interesse, die Erhaltungskosten nach Kategorien, wie z.B. Aufzug, Wohnungsanierung, etc. zu gliedern, um eventuelle Einsparungspotentiale erkennen zu können. In diesem Zusammenhang werden die Erhaltungskosten auch nach Gewerken gegliedert und die Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen nach Gewerken im Vergleich zu der Kostenverteilung bei der Gebäudeherstellung dargestellt.

Zu Beginn wurden sämtliche Erhaltungskosten von sechs ausgewählten Liegenschaften, die sich im Eigentum der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG (kurz: GRAWE) befinden, über einen Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren erfasst. Um ein realitätsnahes Ergebnis zu erzielen, wurden ausschließlich Liegenschaften ausgewählt, bei denen im Betrachtungszeitraum umfassende Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zur Gewährleistung der Artenreinheit des Ergebnisses, wurden für die Auswertung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Objekte herangezogen. Es wurde auch darauf geachtet, dass die betrachteten Liegenschaften vor 1980 errichtet wurden, damit bereits ausreichend Daten hinsichtlich Erhaltungsaufwendungen vorliegen. Der für die Auswertung maßgebende Betrachtungszeitraum erstreckt sich somit von 1.1.2003 bis 31.06.2013. Der Stichtag 1.1.2003 ergibt sich dadurch, da ab diesem Zeitpunkt sämtliche Buchungen innerhalb der GRAWE für die betrachteten Liegenschaften digital erfasst wurden. In der zweiten Jahreshälfte 2013 wurde mit der Auswertung der Daten für die gegenständliche Arbeit begonnen, es fließen deshalb nur Kosten in die Auswertung ein, die vor dem Stichtag 31.06.2013 gebucht wurden.

5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die in Kapitel 4 dargestellten Ergebnisse werden für die untersuchten Liegenschaften in diesem Kapitel zusammengefasst und interpretiert.

5.2.1 Erhaltungskosten nach Kategorie

Wie in Kapitel 4 ausführlich erläutert, wurden die Erhaltungskosten in die Kategorien Aufzug, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, Förderungen, Notruf, Erhaltung allgemeiner Gebäudeteile²⁸⁹ (kurz: EH. Allgemein), Schadensfälle, Versicherungsvergütung und Wohnungssanierung²⁹⁰ aufgeteilt. Obwohl z.B. der Aufzug oder die Brandmeldeanlage auch als allgemeine Gebäudeteile angesehen werden können, wurden diese Kosten durch Schaffung zusätzlicher Kategorien differenziert betrachtet. Schadensfälle²⁹¹ können weder den Erhaltungskosten der allgemeinen Gebäudeteile noch den Kosten der Wohnungssanierung zugeordnet werden, da nicht bekannt ist, in welchem Bereich der Schaden, wie z.B. ein Rohrbruch, Kosten verursacht hat. In Bild 18 werden zur Veranschaulichung die vier größten Positionen der Erhaltungskosten aller sechs betrachteten Liegenschaften dargestellt.



Bild 18 Anteile der Erhaltungskosten nach Kategorie

²⁸⁹ Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die nicht einem bestimmten Mietgegenstand zugeordnet werden können

²⁹⁰ Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die aufgrund von Investitionen in Mietgegenstände verursacht werden

²⁹¹ Kosten, die zur Behebung von Rohrbrüchen, Wassereintritten und Brandschäden, etc. verursacht werden

Der größte Anteil der Erhaltungskosten wurde durch die Erhaltung allgemeiner Gebäudeteile, mit einem Kostenanteil von rund 51 %, verursacht. Einen etwas geringeren Kostenanteil an den Erhaltungskosten verursacht die Wohnungssanierung mit rund 44 % Kostenanteil an den Erhaltungskosten. Die Aufzugsanlage machte rund 4 % der Erhaltungskosten aus und durch Schadensereignisse der betrachteten Liegenschaften wurde nach Abzug von Versicherungsvergütungen ein Kostenanteil von 1 % der gesamten Erhaltungskosten begründet. Die übrigen Kategorien Brandmeldeanlage, Feuerlöscher und Notruf stellen einen vernachlässigbaren Kostenanteil von unter einem Prozent der Erhaltungskosten dar und sind deshalb in Bild 18 nicht dargestellt.

Es wird an dieser Stelle angemerkt, dass nur einzelne der untersuchten Liegenschaften mit Aufzügen und Brandmeldeanlagen ausgestattet sind, sodass für die Ermittlung des genauen Erhaltungskostenanteiles dieser Kategorien nur solche Liegenschaften heranzuziehen sind, die mit den betreffenden Anlagen ausgestattet sind.

Zusammengefasst wird nach der Betrachtung von sechs Liegenschaften festgestellt, dass ein Großteil der Erhaltungskosten in die Erhaltung allgemeiner Gebäudeteile fließt. Etwas weniger als die Hälfte der Erhaltungskosten wird durch Sanierungsarbeiten in den Mietgegenständen selbst verursacht. Ein vergleichsweise geringer Anteil der Erhaltungskosten von rund 4% wird durch Erhaltungsarbeiten am Aufzug verursacht. Der durch Schadensereignisse verursachte Kostenanteil stellt deshalb einen so geringen Anteil von rund 1% dar, da ein Großteil der Schadensbehebungskosten durch Versicherungen ersetzt wird. Die aufgrund der Gebäudeversicherung anfallenden Prämien können nach den Bestimmungen des MRG fast zur Gänze auf die Mieter übergewälzt werden und haben deshalb kaum Einfluss auf das Ergebnis der Kategorie Schadensfälle.

5.2.2 Erhaltungskosten nach Gewerk

Im nachfolgenden Diagramm werden die Summen der Erhaltungskosten für die untersuchten Liegenschaften nach Gewerken aufgeteilt. Es werden in dieser Betrachtung sowohl die Instandhaltungskosten, als auch die Instandsetzungskosten über den Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren addiert. Die Tätigkeiten der einzelnen Gewerke werden als prozentuelle Kostenanteile an den gesamten Erhaltungskosten dargestellt. Geht bei Wohnungssanierungen durch die Beauftragung von Baumeistern in Form eines Generalunternehmerauftrages der Kostenanteil, der durch Subunternehmer ausgeführten Gewerke, nicht hervor, werden diese Kosten an Hand von Erfahrungswerten den betreffenden Gewerken der Subunternehmer zugeteilt. In Kapitel 4 wird das Ergebnis

dieses Vorganges als bereinigte Kostenaufteilung nach Gewerken bezeichnet.

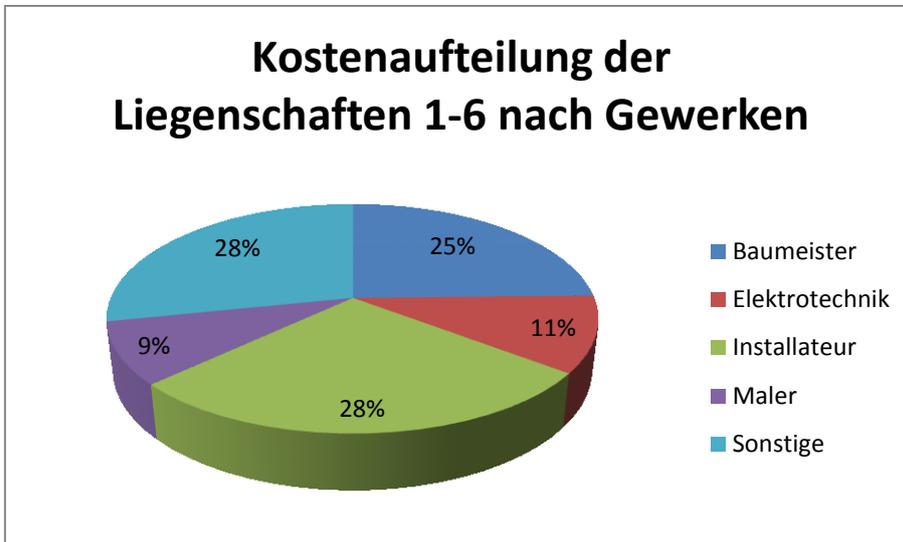


Bild 19 Anteile der Erhaltungskosten nach Gewerken

Die höchsten Ausgaben für Erhaltungsarbeiten werden im Bereich der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik, die in der Auswertung unter Installateur angeführt sind, verursacht. Der hierfür aufgebrauchte Kostenanteil an den gesamten Erhaltungskosten beträgt 28%. Etwas geringere Kostenanteile verursacht das Gewerk Baumeister mit 25% Kostenanteil an den Erhaltungskosten. Dahinter liegen die Gewerke Elektrotechnik mit 11% und Maler mit 9% Kostenanteil an der Summe der Erhaltungskosten. Die übrigen Gewerke Aufzugsmontage, Bodenleger, Dachdecker, Fliesenleger, Schlosser, Spengler, Tischler, Glaser, Räumung und Reinigung bilden zusammen einen Kostenanteil von 28 %.

Im Gegensatz zu den Gebäudeherstellungskosten, bei denen der größte Kostenanteil durch Baumeisterleistungen verursacht wird, stellt bei den Erhaltungskosten der Kostenanteil für das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik den größten Kostenanteil dar. Fast die Hälfte der Erhaltungskosten wird durch die Gewerke Installateur, Elektrotechnik und Maler gemeinsam verursacht. Lediglich ein Viertel der Erhaltungskosten ist dem Gewerk Baumeister zuzuordnen.

5.2.3 Erhaltungsaufwand je m² Wohnnutzfläche

Das für die Immobilienbewertung maßgebende Kriterium stellt die Höhe der jährlichen Erhaltungskosten, bezogen auf einen m² Wohnnutzfläche dar. Deshalb werden in Bild 10 die Erhaltungskosten in dieser Form für die untersuchten Gebäude dargestellt. Die jährlichen Erhaltungskosten der untersuchten Objekte für einen m² Wohnnutzfläche ergeben sich durch Addition der laufenden gleichmäßig auf den Betrachtungszeitraum aufgeteilten Instandhaltungskosten und dem auf die absehbare Nutzungsdauer der Investition umgelegten Anteil der Instandhaltungskosten. Bei den Liegenschaften 1 - 3 handelt es sich um Gebäude, welche vor 1954 errichtet wurden, bei den Liegenschaften 3 - 6 handelt es sich um Gebäude, die nach 1954 errichtet wurden.

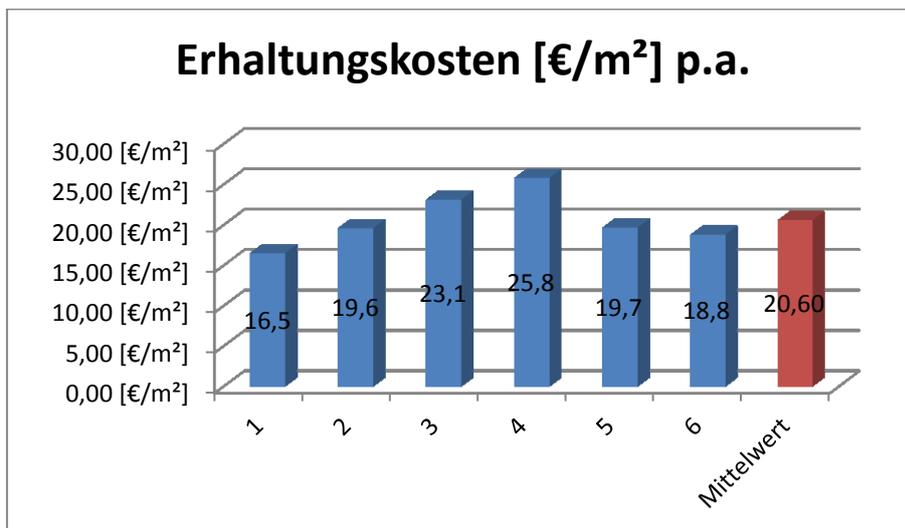


Bild 20 Jährliche Erhaltungskosten, bezogen auf die Wohnnutzfläche

Die berechneten Erhaltungskosten für die betrachteten Liegenschaften liegen im Bereich zwischen € 16,5 und € 25,8 je m² Wohnnutzfläche. Der arithmetische Mittelwert für die Erhaltungskosten ergibt sich mit € 20,60. Den größeren Kostenanteil an den Erhaltungskosten verursachen die Instandhaltungskosten.

Eine Auswirkung des Gebäudealters und der objektspezifischen Merkmale auf die Instandhaltungskosten konnte aus der Auswertung nicht abgeleitet werden. Um die Auswirkung des Gebäudealters und der objektspezifischen Merkmalen, wie z.B. die Aufzugsanlage, die Nutzfläche oder das Vorhandensein einer Stuckfassade auf die Erhaltungskosten zu verdeutlichen, müsste eine größere Anzahl an Gebäuden untersucht werden.

5.3 Interpretation der Ergebnisse

5.3.1 Erhaltungskosten nach Kategorie

Die Ergebnisse der Auswertung zeigen, dass bei zu Wohnzwecken genutzten Liegenschaften die Erhaltung der allgemeinen Gebäudeteile, wie zum Beispiel Fassade, Dachkonstruktion, Stiegenhaus, Außenanlagen, etc. rund die Hälfte der Erhaltungskosten verursachen und die Erhaltung von Mietgegenständen den Restbetrag bilden.

Diese Erkenntnis kann allerdings nicht unisono auf andere Liegenschaften übertragen werden. Das Verhältnis kann sich zum Beispiel bei langfristig andauernden Mietverhältnissen mit geringem Mietzins und in der Folge geringer Investitionsfreudigkeit des Vermieters entsprechend verschieben, sodass die Erhaltungskosten der allgemeinen Gebäudeteile eindeutig überwiegen. Auch die technische Ausstattung des Gebäudes hat einen erheblichen Einfluss auf die Erhaltungsarbeiten. So werden zum Beispiel bei der untersuchten Liegenschaft 6 rund 3% des Erhaltungsaufwandes für die Aufzugsanlage und rund 1% für die Notrufanlage verursacht. Bei Liegenschaft 4 liegt der Anteil der Aufzugsanlage sogar bei 9 % des gesamten Erhaltungsaufwands.

Durch diese Ergebnisse wird verdeutlicht, dass durch die technische Ausstattung des Gebäudes, wie zum Beispiel die Aufzugsanlage und die Notrufanlage die Erhaltungskosten für das Bauwerk steigen. Durch die Einsparung dieser technischen Anlagen, sofern es aus rechtlichen und praktikablen Gründen möglich ist, kann der Reinertrag der Liegenschaft gesteigert werden. Um eine genaue Aussage des Erhaltungskostenanteiles derartiger Anlagen zu tätigen, ist die Untersuchung einer größeren Anzahl von mit diesen Anlagen ausgestatteten Liegenschaften erforderlich.

5.3.2 Erhaltungskosten nach Gewerk

Im Gegensatz zu den Gebäudeherstellungskosten, bei denen die Baumeisterleistungen den Großteil der Erhaltungskosten darstellen, bildet bei den Erhaltungskosten der Kostenanteil für das Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik den größten Kostenanteil mit rund 28 %. Für Baumeisterarbeiten wird ein geringerer Kostenanteil von rund 25 % erforderlich. Rund 11 % der Erhaltungskosten werden durch das Gewerk Elektrotechnik und rund 9 % durch Malerarbeiten verursacht. Bei der Errichtung von Gebäuden wird gem. Bild 17 ein Kostenanteil von rund 36 % für Baumeisterleistungen angesetzt. Das

Gewerk Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik stellt lediglich einen Kostenanteil von rund 14,5 % dar. Das Gewerk Elektrotechnik stellt einen Kostenanteil von rund 5,5 % dar und die Malerarbeiten belaufen sich auf einen Kostenanteil von rund 3 %. Die Ursache für die unterschiedliche Kostenstruktur nach Gewerken bei den Neuherstellungskosten im Vergleich zur Kostenstruktur der Erhaltungskosten wird darin vermutet, dass die Lebensdauer der zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung erbrachten Baumeisterleistungen eine wesentlich längere Nutzungsdauer darstellt, als die Leistungen der übrigen Gewerke. Dies wird auch durch die aus dem Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile²⁹² entnommenen Nutzungsdauern der betroffenen Gewerke verdeutlicht.

5.3.3 Erhaltungskosten je m² Wohnnutzfläche

Im Vergleich zu den angeführten Erfahrungswerten für Erhaltungskosten aus der Literatur (gem. Kapitel 3.3.3), die mit Bandbreiten zwischen € 3,0 und € 25,5 je m² Wohnnutzfläche beziffert werden, liegt der errechnete Mittelwert mit € 20,6 je m² im oberen Bereich dieser Bandbreite. Da die Ergebnisse der sechs untersuchten Liegenschaften im Bereich zwischen 16,5 € und 25,8 € je m² Wohnnutzfläche liegen, stellt das Ergebnis ein Vielfaches der unteren Schwelle der in der Literatur veröffentlichten Bandbreite dar. Es wurde festgestellt, dass der Instandhaltungsaufwand den größten Anteil am Erhaltungsaufwand darstellt. Das für die Instandsetzung aufgebrauchte Investitionsvolumen ist zwar im Betrachtungszeitraum nicht unwesentlich, doch werden die hierfür angefallenen Kosten auf die Nutzungsdauer der Investition gleichmäßig aufgeteilt. So ergibt sich für den Instandsetzungskostenanteil ein vergleichsweise geringer Kostenanteil für einen m² Wohnnutzfläche und Jahr als für den Instandhaltungskostenanteil.

Nach Ansicht des Verfassers sind die Ergebnisse für die Instandhaltungskosten deshalb höher als in der Literatur angegeben, da der Wunsch der Nutzer nach Verbesserungen des Standards besteht. So werden z.B. in Wohnräumen vor Jahrzehnten häufig verlegte Teppichbeläge heutzutage von den meisten Mietinteressenten nicht mehr akzeptiert. Die Mehrkosten zur Herstellung eines höherwertigen Parkettbodens erfordern einen Kostenaufwand, den im Regelfall der Gebäudeeigentümer zu tragen hat. So ist im ermittelten Erhaltungsaufwand auch ein Anteil aufgrund laufend erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

²⁹² Ahlgrimm-Sies, H. u.a.: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006

5.3.3.1 Gesamtinterpretation

Das Ergebnis verdeutlicht, dass die Erhaltungskosten von Gebäuden unabhängig vom Gebäudealter und der Nutzfläche festzulegen sind. Dies liegt daran, dass Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Investitionsbereitschaft der Eigentümer einen Zustand aufweisen, der in keiner Beziehung zum Gebäudealter und zur Nutzfläche steht.

Tatsache ist, dass Neubauten in den ersten Jahren ihres Bestehens wesentlich geringere Erhaltungskosten verursachen. Durch den Einsatz neuer Materialien, wie Polystyrol, Glas, etc. mit kurzen Bauteilnutzungsdauern ist allerdings bei Neubauten in absehbarer Zeit mit höheren Erhaltungskosten zu rechnen.

Vielmehr spielt der aktuelle Bauzustand für die Festsetzung der Erhaltungskosten eine Rolle. Wird zum Beispiel die Fassade, sowie die Dachfläche eines Gebäudes instand gesetzt, so mindern diese Maßnahmen den zukünftig zu erwartenden jährlichen Erhaltungsaufwand über Jahrzehnte stark ab. Aufgrund dieser Tatsache wurden für die Auswertung ausschließlich Liegenschaften herangezogen, bei denen im Betrachtungszeitraum Instandsetzungsarbeiten an allgemeinen Gebäudeteilen, wie z.B. der Fassade oder der Dachhaut vorgenommen wurden. In der Folge wurden diese Instandsetzungsaufwendungen realitätsnahe erfasst und die entstandenen Kosten auf die jeweilige Nutzungsdauer des zugehörigen Bauteiles umgelegt.

Die Kosten für die im Betrachtungszeitraum durchgeführten umfassenden Wohnungssanierungen wurden gleichmäßig auf den Betrachtungszeitraum aufgeteilt. Wurden im Betrachtungszeitraum zu viele oder zu wenig Wohnungen im Verhältnis zur durchschnittlichen jährlichen Wohnungssanierungsanzahl des Gebäudes während der Gesamtlebensdauer saniert, so liegt eine dadurch verursachte Realitätsabweichung des Ergebnisses vor. Es wurde deshalb darauf geachtet, dass Liegenschaften in die Auswertung miteinbezogen werden, bei denen im Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren ca. die Hälfte aller im Gebäude befindlichen Wohnungen saniert wurde. Das ergibt einen Zeitraum von 20 Jahren zwischen zwei Wohnungssanierungen und entspricht einer realitätsnahen Annahme.

Nicht jede Liegenschaft eignet sich für die Durchführung solcher Auswertungen. Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung zur Auswahl der in der Folge untersuchten Liegenschaften liefern die Berechnungen der Realität entsprechende Ergebnisse.

5.4 Gesamtresümee

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Erhaltungskosten von Ertragsliegenschaften keinen unwesentlichen Abzugsposten vom Rohertrag darstellen. Eine Fehleinschätzung dieser Position der Bewirtschaftungskosten kann sich somit erheblich auf das Ergebnis auswirken.

Vor der Einschätzung der Erhaltungskosten ist zu prüfen, ob der Vermieter nach den Bestimmungen des ABGB bzw. MRG in Kombination mit der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet ist, diese Kosten in voller Höhe zu übernehmen.

Der steuerrechtliche Einfluss und die Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung findet in der Bewertungspraxis in der Regel keine Berücksichtigung. Trotzdem stellt der steuerliche Aspekt für einen potentiellen Erwerber eines bestehenden Gebäudes hinsichtlich Abschreibungsdauer von Investitionen möglicherweise einen die Kaufentscheidung beeinflussenden Aspekt dar.

Im Rahmen dieser Arbeit wurde festgestellt, dass das Ergebnis der Auswertung der Erhaltungskosten an Qualität gewinnt, wenn ein möglichst langer Betrachtungszeitraum der Immobilie mit den zugehörigen Erhaltungskosten vorliegt.

5.5 Fazit

Die Ermittlung der Höhe der Instandhaltungskosten sowie die Aufteilung nach Kategorien und Gewerken wurden für sechs repräsentative Objekte durchgeführt. Es war dadurch möglich die Höhe der Erhaltungskosten sowie die Kostenaufteilung nach den Kategorien sowie Gewerken durchzuführen.

Unter den untersuchten Liegenschaften befinden sich Objekte unterschiedlichen Baualters mit verschiedenen Nutzflächen und differenzierenden objekttypischen Merkmalen, wie z.B. Dachform, Fassadengestaltung, etc. Um den genauen Einfluss dieser Faktoren auf die Höhe der Erhaltungskosten untersuchen zu können, müsste man eine wesentlich größere Anzahl an Liegenschaften betrachten, um den Einfluss dieser Merkmale auf die Erhaltungskosten mit den Methoden der Statistik berechnen zu können. Für ein stichhaltiges Ergebnis wäre hierfür nach Ansicht des Verfassers die Untersuchung von rund 100 Objekten erforderlich.

In dieser Arbeit wurden sämtliche Erhaltungskosten der untersuchten Objekte in einem Betrachtungszeitraum von 10,5 Jahren erhoben. Aufgrund des im Vergleich zur Gesamtlebensdauer von Gebäuden kurzen Betrachtungszeitraums besteht die Gefahr einer Fehleinschätzung der Instandhaltungskosten. Dies wird dadurch begründet, dass größere Investitionen vor Beginn des Betrachtungszeitraumes nicht erfasst werden können, aber das tatsächliche Ergebnis beeinflussen würden. Dieses Risiko der Fehleinschätzung wurde deshalb minimiert, in dem nur Liegenschaften herangezogen wurden, bei denen unmittelbar vor Beginn des Betrachtungszeitraumes keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für ein aussagekräftiges Ergebnis ist es deshalb von Vorteil, die Erhaltungskosten über einen möglichst langen Betrachtungszeitraum zu untersuchen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Auswertungen dienen dazu, um die Erfahrungswerte aus der Literatur auf Plausibilität zu prüfen und einen Überblick über die Erhaltungskostenverteilung zu geben. Es wird somit nicht empfohlen, diese Werte ungeprüft in der Bewertung zu verwenden.

5.6 Ausblick

Um das Ergebnis zu verdeutlichen, wird für weitere Untersuchungen empfohlen, die Erhaltungskosten über einen längeren Betrachtungszeitraum auszuwerten und die Anzahl der auszuwertenden Liegenschaften zu vergrößern.

Für eine Vergrößerung des Betrachtungszeitraumes ist eine Aufbewahrung der Daten der Buchhaltung über einen längeren Zeitraum erforderlich. Seitens des Verfassers wird ein Betrachtungszeitraum von 20 Jahren als ausreichend angesehen.

Damit die Ergebnisse auch einen Realitätsbezug darstellen, ist bei der Auswertung auf die Auswahl der herangezogenen Liegenschaften Bedacht zu nehmen. Für die Auswertung eignen sich Liegenschaften, für die im Betrachtungszeitraum umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen getätigt wurden, um den Einfluss dieses Anteiles der Erhaltungskosten erfassen zu können. Wird auf dieses Kriterium keine Rücksicht genommen, könnte der Instandsetzungskostenanteil an den Erhaltungskosten nicht in das Ergebnis miteinfließen und die Erhaltungskosten wären in der Folge zu gering. Auch auf das Baualter sollte bei der Auswahl der Objekte geachtet werden. Gebäude jüngeren Baualters haben im Vergleich zur Gesamtlebensdauer des Gebäudes in der Regel niedrigere Instandhaltungskosten verursacht, als ältere Objekte. Deshalb wird seitens des Verfassers empfohlen, Objekte für zukünftige Auswertungen heranzuziehen, die vor 1980 errichtet wurden.

Es wird deshalb empfohlen, für zukünftige Auswertungen genaue Dokumentation über in der Vergangenheit getätigte Erhaltungsarbeiten zu führen. Außerdem bietet sich eine Auswertung, wie sie in der gegenständlichen Arbeit durchgeführt wurde, auch für Liegenschaften anderer Nutzungsarten, so wie zum Beispiel gewerblicher Nutzung an.

6 Literaturverzeichnis

Ahlgrimm-Siess, H. u.a. 2006. *Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile.* Graz : Sachverständigen-Landesverband Steiermark und Kärnten, 2006.

Allgemein bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) BGBl. 179/2013.

Bauer, F. 2011. *Bewertungsrelevante Rechtsnormen A.3.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie, 2011.

Bauer, F. 2011. 2009. *Praktische Übungen.* s.l. : Liegenschaftsbewertungsakademie, 2009.

Bauer, F. 2011.. 2011. *Rechte und Lasten.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2011.

Bauer, U. Education Group. [Online] [Zitat vom: 27. 04 2014.] <http://www.eduhi.at/dl/anlagevermoegen.pdf>.

Baurechtsgesetz BGBl. 258/1990.

Bewertungsgesetz 1955 BGBl. 148/1955.

Bibliographisches Institut GmbH. [Online] [Zitat vom: 11. 03 2014.] <http://www.duden.de>.

Bienert, S. u.a. 2009. *Immobilienbewertung in Österreich 2. Auflage.* Wien : ÖVI Immobilienakademie, 2009.

Deutsches Bundesministerium für Justiz. *Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz.*

Deutsches Statistisches Bundesamt. [Online] [Zitat vom: 05. 05 2014.] <https://www.destatis.de>.

Doralt, W. 2012. *Steuerrecht 2012/13.* Wien : Manz, 2012.

Einkommensteuergesetz EStG 1988, BGBl. 1988/400 i.d.F. BGBl. 2012/22.

Hubner, G. 2011. *Vergleichswertverfahren.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2011.

Immobilien Wissen - Das Immobilienportal mit Infos zum Immobilienmarkt. [Online] [Zitat vom: 22. 04 2014.] <http://www.immobilien-wissen.de/mieterschutz/staffelmiete/>.

Kleiber, W, Simon und J. 2010. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken 6. Auflage.* s.l. : Bundesanzeiger Verlag, 2010.

Krammer, H.; Schiller, J. 2012. *Sachverständige und ihre Gutachten.* Wien : Manz, 2012.

Kranewitter, H. 2010. *Liegenschaftsbewertung 6. Auflage.* Wien : Manz, 2010.

Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992.

Muhr, H. 2011. *Allgemeine Grundlagen der Immobilienbewertung.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2011.

Normungsinstitut, Österreichisches. *ÖNORM B 1800:2002 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.*

Oberster Gerichtshof. *OGH 7 Ob 78/06f.*

Oberster Gerichtshof. *OGH: 9 Ob 57/08k.*

Österreichisches Normungsinstitut. *ÖNORM B 1802:1997 Liegenschaftsbewertung Grundlagen.*

Potyka, H.; Zabrana, R. 1985. *Pflegefall Althaus.* Wien : Picus Verlag Ges.m.b.H., 1985.

Reinberg, M. 2010. *Finanzierung Finanzmathematik.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2010.

Reinberg, M. 2010. 2010. *Grundlagen des DCF-Verfahrens.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2010.

Reinberg, M. 2010. 2010. *Überblick über nicht normierte und internationale Bewertungsverfahren.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2010.

Rigele, N. 2012. *Bewertung von Büroimmobilien II - Bewertungspraxis.* s.l. : Donau Universität Krems, 2012.

Rigele, N. 2012. *Bewertung von Büroimmobilien II - Bewertungspraxis.* Krems : Donau Universität Krems, 2012.

Ross, F.; Brachmann, R. 1983. *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden 24. Auflage.* Salzburg : Oppermann, 1983.

Roth, M. 2011. *Ertragswertverfahren.* Graz : Liegenschaftsbewertungsakademie , 2011.

Schiller, J. 2013. *Liegenschaftsbewertung: "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Sachverständige . Heft 3/2013, 2013.*

Seiser, F; Kainz, F. 2011. *Der Wert von Immobilien.* 2011.

Springer und Gabler. *Gabler Wirtschaftslexikon.* [Online] [Zitat vom: 26. 04 2014.] <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/diskontierung.html>.

Stabentheiner, J. 2010. *Mietrecht.* Wien : Manz, 2010.

Statistik Austria. [Online] [Zitat vom: 24. 04 2014.] www.statistik.at.

Steppan, P. 1999. *Die Umsatzsteuer als Wertfaktor bei Verkehrswertermittlungen von Liegenschaften. Der Sachverständige 01/1999.* 1999.

Steppan, P. 2010. *Sachwertverfahren.*

Liegenschaftsbewertungsakademie Graz : s.n., 2010.

Tanczos, A. 2012. *Mietrecht kompakt.* Graz : Linde, 2012.

Verein Austrian Standards Institute. [Online] [Zitat vom: 11. 03 2014.]

<https://www.austrian-standards.at/ueber-normen/was-sind-normen/>.

Wirtschaftskammer Österreich. [Online] [Zitat vom: 27. 04 2014.]

<https://www.wko.at>.

WKO, Fachverband der Immobilien-und Vermögenstreuhänder.

2006-2013. Immobilienpreisspiegel. Wien : s.n., 2006-2013.

Wolters Kluwer Deutschland GmbH. [Online] [Zitat vom: 01. 05 2014.]

<http://www.gug-aktuell.de>.

ZT-Datenforum. [Online] [Zitat vom: 21. 09 2013.] www.immonetzt.at.

7 Anhang

Im Anhang werden die aus der Buchhaltung ausgelesenen und für die Auswertung erforderlichen Instandhaltungsdaten dargestellt. Jede Buchung wird einer Kategorie und einem Gewerk zugeordnet und gemeinsam mit der zugehörigen Liegenschaft sowie dem Jahr der Durchführung und dem Nettobetrag dargestellt.

Liegenschaft	Jahr	Bereich	Gewerk	Nettobetrag
Liegenschaft 1	2003	IH. Allgemein	Baumeister	5.050,24
Liegenschaft 1	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	3.322,17
Liegenschaft 1	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	369,82
Liegenschaft 1	2003	IH. Allgemein	Installateur	115,68
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	289,00
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	5.820,00
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	128,25
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Maler	1.414,74
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Tischler	950,60
Liegenschaft 1	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	13.987,40
Liegenschaft 1	2003	Strom	Betriebsmittel	87,67
Liegenschaft 1	2004	IH. Allgemein	Baumeister	315,25
Liegenschaft 1	2004	IH. Allgemein	Baumeister	1.173,70
Liegenschaft 1	2004	IH. Allgemein	Baumeister	974,85
Liegenschaft 1	2004	Schadensfälle	Baumeister	618,86
Liegenschaft 1	2005	Schadensfälle	Baumeister	436,50
Liegenschaft 1	2005	IH. Allgemein	Baumeister	3.880,00
Liegenschaft 1	2005	IH. Allgemein	Tischler	379,75
Liegenschaft 1	2005	Gas	Betriebsmittel	599,17
Liegenschaft 1	2005	IH. Allgemein	Installateur	428,50
Liegenschaft 1	2005	IH. Allgemein	Baumeister	749,00
Liegenschaft 1	2006	Wohnungssanierung	Installateur	263,25
Liegenschaft 1	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	2.667,50
Liegenschaft 1	2006	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	384,39
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Baumeister	6.285,60
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Baumeister	561,62
Liegenschaft 1	2007	IS Dach	IS Dach	12.590,58
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	321,87
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	102,97
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	477,49
Liegenschaft 1	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	245,65
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Tischler	3.057,60
Liegenschaft 1	2007	Wohnungssanierung	Tischler	2.315,00
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.330,88

Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	372,77
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	228,30
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	271,05
Liegenschaft 1	2007	IH. Allgemein	Installateur	148,70
Liegenschaft 1	2007	Wohnungssanierung	Räumung	2.340,53
Liegenschaft 1	2008	IH. Allgemein	Baumeister	495,62
Liegenschaft 1	2008	IH. Allgemein	Baumeister	774,56
Liegenschaft 1	2008	Wohnungssanierung	Maler	2.065,90
Liegenschaft 1	2008	Wohnungssanierung	Tischler	3.179,12
Liegenschaft 1	2008	IH. Allgemein	Installateur	279,24
Liegenschaft 1	2008	IH. Allgemein	Installateur	124,93
Liegenschaft 1	2008	Schadensfälle	Installateur	321,12
Liegenschaft 1	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-331,05
Liegenschaft 1	2008	Wohnungssanierung	Installateur	190,41
Liegenschaft 1	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	128,50
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Dachdecker	440,18
Liegenschaft 1	2009	IS Dach	IS Dach	12.354,20
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Dachdecker	181,81
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Glaser	135,23
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	3.521,10
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	428,82
Liegenschaft 1	2009	IH. Allgemein	Installateur	65,00
Liegenschaft 1	2010	IH. Allgemein	Dachdecker	353,07
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	36,19
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	632,26
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	975,62
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	116,40
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.822,28
Liegenschaft 1	2010	IH. Allgemein	Installateur	293,37
Liegenschaft 1	2010	IH. Allgemein	Installateur	54,40
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Installateur	287,62
Liegenschaft 1	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	214,40
Liegenschaft 1	2010	Schadensfälle	Installateur	189,07
Liegenschaft 1	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-189,07
Liegenschaft 1	2010	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	44,87
Liegenschaft 1	2010	IS Fassade	IS Fassade	1.138,65
Liegenschaft 1	2010	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	127,63
Liegenschaft 1	2010	IS Fassade	IS Fassade	98.000,00
Liegenschaft 1	2010	IS Fassade	IS Fassade	68.600,00
Liegenschaft 1	2010	IS Fassade	IS Fassade	13.333,37
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Baumeister	7.558,88
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Spengler	3.335,37
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	116,00
Liegenschaft 1	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-730,97
Liegenschaft 1	2011	Schadensfälle	Installateur	709,03

Liegenschaft 1	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.011,70
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Installateur	981,34
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Installateur	379,17
Liegenschaft 1	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-379,17
Liegenschaft 1	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-374,91
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Installateur	374,90
Liegenschaft 1	2011	Wohnungssanierung	Tischler	147,00
Liegenschaft 1	2011	Wohnungssanierung	Installateur	124,64
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Reinigung	210,00
Liegenschaft 1	2011	IH. Allgemein	Räumung	2.299,45
Liegenschaft 1	2012	IH. Allgemein	Dachdecker	353,17
Liegenschaft 1	2012	IH. Allgemein	sonstige Kosten	19,11
Liegenschaft 1	2012	IH. Allgemein	Installateur	885,32
Liegenschaft 1	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-912,00
Liegenschaft 1	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-553,00
Liegenschaft 1	2012	IH. Allgemein	Installateur	1.419,59
Liegenschaft 1	2012	IH. Allgemein	Baumeister	900,00
Liegenschaft 1	2013	IH. Allgemein	Baumeister	3.260,32
Liegenschaft 1	2013	IH. Allgemein	Spengler	314,17
Liegenschaft 1	2013	Wohnungssanierung	Installateur	89,23
Liegenschaft 2	2003	IH. Allgemein	Baumeister	348,50
Liegenschaft 2	2003	IH. Allgemein	Glaser	65,00
Liegenschaft 2	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	44,53
Liegenschaft 2	2004	Wohnungssanierung	Schlosser	175,10
Liegenschaft 2	2004	IH. Allgemein	Tischler	117,11
Liegenschaft 2	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	44,13
Liegenschaft 2	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	84,62
Liegenschaft 2	2005	IH. Allgemein	Spengler	48,50
Liegenschaft 2	2005	IH. Allgemein	Spengler	543,20
Liegenschaft 2	2005	IH. Allgemein	Glaser	132,00
Liegenschaft 2	2006	IH. Allgemein	Schlosser	291,70
Liegenschaft 2	2006	IH. Allgemein	Glaser	370,79
Liegenschaft 2	2007	IH. Allgemein	Installateur	3.055,00
Liegenschaft 2	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	65,11
Liegenschaft 2	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	50.000,00
Liegenschaft 2	2008	IH. Allgemein	Installateur	73,72
Liegenschaft 2	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	157,36
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Installateur	70,00
Liegenschaft 2	2008	Schadensfälle	Installateur	269,57
Liegenschaft 2	2008	Schadensfälle	Versicherung	-269,75
Liegenschaft 2	2008	Schadensfälle	Glaser	103,96
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Tischler	312,52
Liegenschaft 2	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 2	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 2	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33

Liegenschaft 2	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	250,64
Liegenschaft 2	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 2	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	3.542,44
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.322,02
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	1.348,00
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Tischler	554,00
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	84,05
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Verfahrenskosten	300,83
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	2.450,00
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	300,00
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	63,60
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	9,00
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	13,50
Liegenschaft 2	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	1,23
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Schlosser	175,67
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Schlosser	282,17
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	162,46
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	3,25
Liegenschaft 2	2009	Gas	Betriebsmittel	4,17
Liegenschaft 2	2009	Gas	Betriebsmittel	-13,34
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	10,00
Liegenschaft 2	2009	Gas	Betriebsmittel	4,17
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	-103,96
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	-140,00
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	140,00
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Installateur	123,87
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	-160,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	-150,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	-700,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	700,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	150,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Versicherung	160,00
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	-154,92
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Reinigung	120,00
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Reinigung	21,18
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Reinigung	5,40
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Reinigung	0,48
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Installateur	482,73
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	-482,73
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	-4.954,00
Liegenschaft 2	2009	Schadensfälle	Versicherung	3.029,57
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	100,05
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Installateur	237,37

Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	20,00
Liegenschaft 2	2009	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	10,00
Liegenschaft 2	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	77,60
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	10,00
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	10,00
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 2	2009	Strom	Betriebsmittel	10,00
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	1.343,65
Liegenschaft 2	2009	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	118,16
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	4.816,54
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	498,00
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Spengler	230,86
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Installateur	237,32
Liegenschaft 2	2010	Schadensfälle	Versicherung	-205,49
Liegenschaft 2	2010	Schadensfälle	Installateur	199,32
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	220,22
Liegenschaft 2	2010	Strom	Betriebsmittel	22,18
Liegenschaft 2	2010	Gas	Betriebsmittel	42,27
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	112,22
Liegenschaft 2	2010	Gas	Betriebsmittel	-5,49
Liegenschaft 2	2010	Strom	Betriebsmittel	495,58
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	58,48
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Tischler	2.338,08
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Installateur	3.403,75
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Tischler	2.363,25
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	9,77
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Tischler	46.800,00
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Tischler	-22.134,00
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	27.408,22
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	27.408,22
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	10.278,08
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	7.001,38
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	182,63
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	182,64
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	32.941,73
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Reinigung	2.927,72
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	26.353,38
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.378,52
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	332,24
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	14.078,99
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	20.752,00

Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	11.635,75
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	9.885,97
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	9.091,27
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	2.984,86
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	8.611,53
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	2.725,90
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	15.622,12
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Baumeister	1.600,68
Liegenschaft 2	2010	IH. Allgemein	Reinigung	1.650,00
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	608,00
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	809,60
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	22.950,32
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	20.655,29
Liegenschaft 2	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	4.407,03
Liegenschaft 2	2010	IS-FW	IS-FW	11.190,00
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Maler	175,57
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	467,44
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	124,64
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	57,47
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	60,08
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	115,42
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Schlosser	168,00
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	33,30
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	79,54
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	300,00
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	50,00
Liegenschaft 2	2011	Feuerlöscher	sonstige Kosten	498,12
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Baumeister	321,12
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Versicherung	-331,05
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Baumeister	368,20
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Versicherung	-435,26
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Baumeister	211,50
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Installateur	397,60
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Versicherung	-397,60
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Versicherung	-228,60
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Versicherung	-243,00
Liegenschaft 2	2011	Schadensfälle	Installateur	243,00
Liegenschaft 2	2011	Strom	Betriebsmittel	67,06
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Räumung	490,00
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Installateur	191,32

Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	65,96
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Installateur	160,92
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Installateur	596,37
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	Dachdecker	131,92
Liegenschaft 2	2011	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	936,00
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Baumeister	240,00
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	1.208,07
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	7.038,70
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	310,00
Liegenschaft 2	2011	IH. Allgemein	Installateur	2.527,19
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	2.325,00
Liegenschaft 2	2012	IH. Allgemein	Schlosser	480,68
Liegenschaft 2	2012	IH. Allgemein	Glaser	638,96
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Tischler	8.345,18
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	1.240,00
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Maler	4.280,45
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	1.317,55
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Maler	1.225,40
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Tischler	663,47
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.592,00
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	803,38
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	4.362,00
Liegenschaft 2	2012	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	150,00
Liegenschaft 2	2013	Wohnungssanierung	Schlosser	65,76
Liegenschaft 2	2013	Wohnungssanierung	Tischler	62,72
Liegenschaft 2	2013	Wohnungssanierung	Tischler	556,83
Liegenschaft 2	2013	IH. Allgemein	Tischler	269,56
Liegenschaft 2	2013	IH. Allgemein	Elektrotechnik	143,13
Liegenschaft 2	2013	Feuerlöscher	sonstige Kosten	12,43
Liegenschaft 2	2013	Wohnungssanierung	Tischler	376,90
Liegenschaft 2	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	67,88
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Maler	695,80
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Maler	250,00
Liegenschaft 3	2003	IH. Allgemein	Dachdecker	532,52
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Installateur	60,04
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Installateur	126,92
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	53,35
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Tischler	197,37
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Tischler	2.408,44
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Tischler	2.128,56
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Tischler	2.631,30
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	105,50
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Installateur	654,45
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	163,70
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Installateur	190,00

Liegenschaft 3	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-190,00
Liegenschaft 3	2003	Wohnungssanierung	Tischler	177,27
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Maler	2.397,52
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Maler	3.201,00
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Maler	814,80
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Maler	56,02
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Maler	142,59
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Maler	427,05
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Dachdecker	472,82
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Dachdecker	452,55
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	84,00
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	336,07
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	210,39
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Schlosser	274,84
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Schlosser	378,39
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Glaser	39,54
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.370,00
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.100,72
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Tischler	211,80
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	255,16
Liegenschaft 3	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	81,77
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	85,00
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	56,21
Liegenschaft 3	2004	Schadensfälle	Installateur	336,58
Liegenschaft 3	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-187,30
Liegenschaft 3	2004	Schadensfälle	Installateur	131,92
Liegenschaft 3	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-136,00
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	170,39
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Installateur	240,99
Liegenschaft 3	2004	Wohnungssanierung	Tischler	4.358,98
Liegenschaft 3	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	116,02
Liegenschaft 3	2005	IH. Allgemein	Glaser	206,04
Liegenschaft 3	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	334,55
Liegenschaft 3	2005	Wohnungssanierung	Installateur	445,07
Liegenschaft 3	2005	IH. Allgemein	sonstige Kosten	1.100,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	498,23
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	96,03
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	216,35
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	203,45
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Installateur	895,23
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Schlosser	669,70
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	108,64
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	106,64
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Schlosser	176,88
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Glaser	160,91

Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Tischler	2.887,49
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Tischler	1.303,67
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Tischler	251,56
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Tischler	2.440,77
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	695,08
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	340,96
Liegenschaft 3	2006	Förderungen	Förderung	-100,00
Liegenschaft 3	2006	Förderungen	Förderung	-166,67
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	131,43
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.557,32
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	238,37
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	378,84
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	116,24
Liegenschaft 3	2006	Strom	Betriebsmittel	130,00
Liegenschaft 3	2006	Gas	Betriebsmittel	195,00
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Dachdecker	2.030,81
Liegenschaft 3	2006	Gas	Betriebsmittel	-91,20
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	187,52
Liegenschaft 3	2006	Versicherungsvergütung	Versicherung	-193,32
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	12.610,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	7.760,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	3.472,60
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	10.000,00
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Installateur	6.277,83
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	5.381,28
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.455,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	3.880,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.746,00
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Verfahrenskosten	44,02
Liegenschaft 3	2006	Wohnungssanierung	Installateur	8.884,32
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	52,82
Liegenschaft 3	2006	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	52,82
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	1.086,40
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	1.730,68
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Baumeister	1.110,65
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Baumeister	182,94
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	849,12
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	57,22
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Schlosser	49,95
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	382,17
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Schlosser	741,24
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Glaser	185,82
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	887,55
Liegenschaft 3	2007	Förderungen	Förderung	-100,00
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.082,53

Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	20,83
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	206,93
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-179,36
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	173,97
Liegenschaft 3	2007	Schadensfälle	Installateur	314,44
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-324,17
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	102,82
Liegenschaft 3	2007	Schadensfälle	Installateur	329,52
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-106,00
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-339,72
Liegenschaft 3	2007	Schadensfälle	Installateur	468,19
Liegenschaft 3	2007	Schadensfälle	Installateur	116,40
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-120,00
Liegenschaft 3	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-468,19
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.552,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	4.850,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	1.102,55
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	9.215,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	1.567,57
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	6.790,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Maler	5.012,42
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	3.395,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Tischler	2.677,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	3.448,44
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	3.054,57
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	9.700,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	14.550,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Installateur	233,77
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Maler	5.012,42
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Maler	15.337,44
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Tischler	1.534,05
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	8.113,89
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.655,54
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	6.285,60
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	1.164,00
Liegenschaft 3	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	30,00
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	436,11
Liegenschaft 3	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	36,91
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	2.678,91
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	181,48
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Schlosser	197,49
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	116,88
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Schlosser	512,62
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Schlosser	63,17
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Tischler	3.206,23

Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Tischler	365,00
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Tischler	915,48
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	79,81
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	92,54
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	87,54
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	211,26
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	103,60
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Installateur	73,72
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	73,72
Liegenschaft 3	2008	Schadensfälle	Baumeister	92,00
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Reinigung	37,50
Liegenschaft 3	2008	Schadensfälle	Baumeister	205,39
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	211,26
Liegenschaft 3	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-402,73
Liegenschaft 3	2008	IH. Allgemein	Tischler	145,50
Liegenschaft 3	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-150,00
Liegenschaft 3	2008	Schadensfälle	Installateur	116,40
Liegenschaft 3	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-116,40
Liegenschaft 3	2008	Schadensfälle	Baumeister	728,50
Liegenschaft 3	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-728,50
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	163,24
Liegenschaft 3	2008	Schadensfälle	Baumeister	73,72
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	221,43
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Maler	23,57
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Maler	93,12
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	173,62
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Maler	565,72
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Installateur	284,89
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Tischler	515,26
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	73,72
Liegenschaft 3	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	197,18
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	Installateur	3.309,83
Liegenschaft 3	2009	Schadensfälle	Baumeister	330,04
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Tischler	143,07
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	155,87
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	126,75
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	77,60
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	Schlosser	119,50
Liegenschaft 3	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-168,29
Liegenschaft 3	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-145,99
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	141,61
Liegenschaft 3	2009	Schadensfälle	Baumeister	591,80
Liegenschaft 3	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-674,84
Liegenschaft 3	2009	Schadensfälle	Baumeister	296,30
Liegenschaft 3	2009	Strom	Betriebsmittel	75,46

Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	673,90
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	48,63
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	72,00
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	81,87
Liegenschaft 3	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	67,28
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Tischler	48,01
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	79,02
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	177,61
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	763,33
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	1.344,35
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	205,70
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Tischler	1.698,67
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	58,20
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Tischler	1.823,48
Liegenschaft 3	2009	Wohnungssanierung	Installateur	125,60
Liegenschaft 3	2010	IH. Allgemein	Baumeister	2.924,60
Liegenschaft 3	2010	IH. Allgemein	Maler	167,32
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	149,53
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	139,43
Liegenschaft 3	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	215,13
Liegenschaft 3	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	160,05
Liegenschaft 3	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-296,30
Liegenschaft 3	2010	Schadensfälle	Baumeister	593,05
Liegenschaft 3	2010	Schadensfälle	Baumeister	730,40
Liegenschaft 3	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.462,19
Liegenschaft 3	2010	Strom	Betriebsmittel	143,70
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Tischler	131,07
Liegenschaft 3	2010	Schadensfälle	Installateur	312,04
Liegenschaft 3	2010	Schadensfälle	Installateur	908,50
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Installateur	75,17
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Installateur	896,89
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Installateur	797,50
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	63,05
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Installateur	843,56
Liegenschaft 3	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	243,44
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	185,51
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	21,17
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	193,52
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Tischler	198,94
Liegenschaft 3	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	147,92
Liegenschaft 3	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-258,00
Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Installateur	250,26
Liegenschaft 3	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-505,95
Liegenschaft 3	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-338,76
Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Installateur	490,77

Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Installateur	328,59
Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Baumeister	795,00
Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Baumeister	734,00
Liegenschaft 3	2011	Schadensfälle	Baumeister	683,80
Liegenschaft 3	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.593,90
Liegenschaft 3	2011	Strom	Betriebsmittel	26,17
Liegenschaft 3	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-683,80
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	140,02
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	207,00
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	483,06
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	264,32
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	65,96
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	86,32
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Installateur	268,20
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	79,54
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Tischler	93,10
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	186,01
Liegenschaft 3	2011	Wohnungssanierung	Tischler	228,23
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Schlosser	241,68
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	73,02
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	809,60
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	332,00
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	90,25
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Installateur	399,00
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	130,81
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.199,32
Liegenschaft 3	2012	IH. Allgemein	Reinigung	758,50
Liegenschaft 3	2012	Schadensfälle	Installateur	200,39
Liegenschaft 3	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-181,67
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	202,72
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	193,02
Liegenschaft 3	2012	Schadensfälle	Baumeister	136,48
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	113,97
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	167,09
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	167,09
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	213,01
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	283,46
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	93,61
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	71,05
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	1.134,30
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	141,63
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	131,41
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	143,07
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	189,78
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	80,99

Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	14.562,83
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	333,57
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	184,37
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Glaser	368,41
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Maler	776,00
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	806,34
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Reinigung	50,00
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	64,02
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	138,23
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Maler	1.435,02
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	165,00
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	90,01
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Reinigung	170,00
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	41,07
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Installateur	171,32
Liegenschaft 3	2012	Wohnungssanierung	Tischler	1.882,50
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Tischler	96,52
Liegenschaft 3	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-224,00
Liegenschaft 3	2013	Schadensfälle	Baumeister	224,00
Liegenschaft 3	2013	Schadensfälle	Installateur	470,25
Liegenschaft 3	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.254,24
Liegenschaft 3	2013	Schadensfälle	Baumeister	369,60
Liegenschaft 3	2013	Strom	Betriebsmittel	52,35
Liegenschaft 3	2013	Schadensfälle	Baumeister	347,60
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Installateur	114,55
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Installateur	152,10
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Tischler	451,29
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Tischler	139,24
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Bodenleger	1.694,85
Liegenschaft 3	2013	Wohnungssanierung	Schlosser	13,66
Liegenschaft 3	2013	IH. Allgemein	Baumeister	216,50
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	2.040,88
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	295,85
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	122,22
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	727,50
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Maler	623,71
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Maler	14.784,74
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Spengler	1.030,10
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	218,25
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	847,74
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	361,66
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	170,08
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Installateur	168,87
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	55,52
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	197,77

Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Fliesenleger	1.905,78
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	128,96
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	1.227,68
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	2.031,57
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	94,96
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Installateur	131,82
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	199,42
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Schlosser	69,27
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	250,99
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Schlosser	72,96
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	35,33
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Glaser	227,14
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Tischler	331,74
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Tischler	328,05
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	118,48
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	354,60
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	58,10
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	85,45
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	372,13
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	144,28
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	243,16
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Installateur	55,77
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	Installateur	143,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	260,73
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	164,76
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	471,55
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	479,22
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	272,64
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	1.092,84
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	203,52
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	208,43
Liegenschaft 4	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2003	IH. Allgemein	sonstige Kosten	73,25
Liegenschaft 4	2003	Strom	Betriebsmittel	113,57
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Reinigung	200,00
Liegenschaft 4	2003	Strom	Betriebsmittel	25,37
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Reinigung	203,41
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Baumeister	1.856,00
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Baumeister	348,56
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Maler	2.962,97
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Maler	8.204,31
Liegenschaft 4	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-6.000,00
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Installateur	378,30
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Installateur	361,34
Liegenschaft 4	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-372,52

Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Installateur	144,47
Liegenschaft 4	2003	Schadensfälle	Installateur	144,47
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	217,00
Liegenschaft 4	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.100,00
Liegenschaft 4	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.100,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Tischler	1.000,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	5.335,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	9.700,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Tischler	1.938,07
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	494,70
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	6.790,00
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	1.383,23
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	1.022,28
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	2.473,50
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	5.571,73
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Installateur	260,69
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Tischler	2.846,27
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Fliesenleger	382,67
Liegenschaft 4	2003	Wohnungssanierung	Baumeister	2.774,20
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Maler	121,25
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	1.804,20
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	518,95
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	2.180,56
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	1.188,25
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Fliesenleger	674,15
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Maler	4.914,31
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Maler	363,75
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Dachdecker	4.111,75
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Spengler	6.212,85
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	1.736,30
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	94,50
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Installateur	716,75
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	51,41
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	115,82
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	250,98
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	98,57
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Installateur	227,95
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	266,37
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	53,54
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	931,20
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	87,67
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	60,51
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	273,54
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	121,35
Liegenschaft 4	2004	Schadensfälle	Installateur	970,00

Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Glaser	74,50
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Schlosser	100,84
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Schlosser	75,48
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Schlosser	323,00
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Glaser	178,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.256,22
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	990,48
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	1.138,78
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	869,12
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	333,07
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.695,43
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	99,72
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	574,09
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Tischler	3.877,09
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	52,86
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Elektrotechnik	1.033,32
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.990,48
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	87,92
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	125,32
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	20,00
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Elektrotechnik	828,33
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	279,23
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	208,43
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	279,53
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	469,37
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	208,43
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	412,12
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	73,70
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	222,57
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	22,70
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	173,03
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Elektrotechnik	139,16
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	243,83
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	208,43
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	7.410,20
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	602,60
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	420,37
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Elektrotechnik	199,53
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	208,43
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	482,92
Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	412,12

Liegenschaft 4	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	177,71
Liegenschaft 4	2004	Strom	Betriebsmittel	15,83
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	338,52
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	sonstige Kosten	32,58
Liegenschaft 4	2004	Gas	Betriebsmittel	145,84
Liegenschaft 4	2004	Gas	Betriebsmittel	60,45
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Reinigung	130,00
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Installateur	348,83
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Reinigung	130,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Reinigung	130,00
Liegenschaft 4	2004	IH. Allgemein	Reinigung	1.440,45
Liegenschaft 4	2004	Schadensfälle	Installateur	942,06
Liegenschaft 4	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-971,20
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	5.626,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	5.551,31
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	5.451,40
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	10.573,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	9.700,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	13.017,40
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	15.775,11
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	11.640,00
Liegenschaft 4	2004	Wohnungssanierung	Installateur	11.252,00
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Maler	958,36
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Maler	475,30
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	155,14
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Installateur	759,05
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Installateur	2.789,72
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Installateur	248,89
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Installateur	399,32
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Installateur	277,54
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	117,61
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	75,64
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	355,83
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	109,17
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Tischler	410,07
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Tischler	1.186,31
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Tischler	3.765,53
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	170,03
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	151,77
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	382,17
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	147,01
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	147,67
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	213,92
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	134,73
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	375,52

Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Installateur	190,41
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	214,07
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	4.387,00
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	1.629,10
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	250,43
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	177,71
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	214,07
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	913,15
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	214,07
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	214,07
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	177,71
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	337,67
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	214,07
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	325,53
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	286,79
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	710,08
Liegenschaft 4	2005	Aufzug	Aufzugsmontage	405,08
Liegenschaft 4	2005	Strom	Betriebsmittel	372,85
Liegenschaft 4	2005	Strom	Betriebsmittel	635,50
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	Baumeister	173,00
Liegenschaft 4	2005	IH. Allgemein	sonstige Kosten	559,00
Liegenschaft 4	2005	Wohnungssanierung	Installateur	1.500,00
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Installateur	1.661,61
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Installateur	1.321,18
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Installateur	533,29
Liegenschaft 4	2005	Versicherungsvergütung	Versicherung	-521,24
Liegenschaft 4	2005	Versicherungsvergütung	Versicherung	-211,00
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Fliesenleger	204,67
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Maler	195,94
Liegenschaft 4	2005	Versicherungsvergütung	Versicherung	202,00
Liegenschaft 4	2005	Schadensfälle	Installateur	249,89
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	808,01
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Baumeister	1.828,07
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Baumeister	1.828,07
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Maler	155,20
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Maler	1.134,90
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	1.144,60
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Spengler	3.102,25
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Spengler	698,40
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	379,64
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	407,74
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	276,60
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	75,17
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	84,93
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	127,13

Liegenschaft 4	2006	Schadensfälle	Installateur	615,93
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	174,50
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	27,16
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	557,96
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	209,81
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Baumeister	398,52
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Schlosser	1.764,50
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	25,99
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Schlosser	36,00
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	138,45
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	264,67
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	312,40
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Schlosser	64,50
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Glaser	127,00
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Tischler	846,63
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	80,92
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	952,35
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	20,00
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	37,17
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	73,52
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	40,55
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	68,38
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	120,52
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	114,65
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	340,57
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	118,77
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	3.215,15
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	1.891,00
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	297,84
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	590,60
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	675,44
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	184,56
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	911,50
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	361,40
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	297,84
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Glaser	147,58
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	486,64
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	489,11
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Elektrotechnik	4.870,00

Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	184,56
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	486,64
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	184,56
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	338,07
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	183,60
Liegenschaft 4	2006	Aufzug	Aufzugsmontage	222,32
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	77,42
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Installateur	184,80
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	Maler	44,39
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Reinigung	329,80
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	77,42
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Räumung	329,80
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	117,61
Liegenschaft 4	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	116,58
Liegenschaft 4	2006	Schadensfälle	Baumeister	762,42
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	2.158,25
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	1.032,07
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	9.687,77
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Reinigung	3.797,75
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Tischler	604,73
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Tischler	4.000,00
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Installateur	2.037,00
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Tischler	2.316,36
Liegenschaft 4	2006	Wohnungssanierung	Baumeister	3.880,00
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	170,67
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Baumeister	368,60
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Baumeister	926,35
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Spengler	2.271,73
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Baumeister	1.041,05
Liegenschaft 4	2007	Schadensfälle	Installateur	1.425,85
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	1.112,55
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	284,25
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	83,32
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Reinigung	132,30
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	268,56
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	25,80
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Schlosser	171,01
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	78,33
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	639,89
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	663,48
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	96,17
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	52,87
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	88,76
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	98,84
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	129,78

Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	246,09
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	57,91
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	2.515,01
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Elektrotechnik	150,00
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	346,09
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	229,27
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	439,50
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	387,58
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	Reinigung	52,00
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	231,20
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	119,08
Liegenschaft 4	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	79,08
Liegenschaft 4	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	170,00
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	5,05
Liegenschaft 4	2007	Gas	Betriebsmittel	277,24
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	363,46
Liegenschaft 4	2007	Schadensfälle	Fliesenleger	1.724,66
Liegenschaft 4	2007	Schadensfälle	Baumeister	2.300,72
Liegenschaft 4	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-2.371,88
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	2.852,52
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	552,90
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	1.623,75
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	650,63
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Tischler	-335,38
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	4.083,70
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	417,37
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Installateur	262,53
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	11.640,00
Liegenschaft 4	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	13.201,70
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Baumeister	174,60
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	174,60
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	116,40
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Dachdecker	1.175,64
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	79,08
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Dachdecker	1.392,82
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Spengler	707,91
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Spengler	1.909,64
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Dachdecker	1.110,84
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Spengler	363,17
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	279,41
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Installateur	1.547,68
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Tischler	161,17
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	3.148,62
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	267,96
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	276,84

Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	88,01
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	323,14
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	404,00
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	126,94
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	240,24
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	199,44
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	374,99
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	435,02
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	199,44
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	240,24
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	487,64
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	240,24
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	455,00
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	240,24
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	598,31
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	192,00
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	119,08
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	27,83
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	3.399,85
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Baumeister	83,33
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	33,33
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Installateur	79,08
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	90,00
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Baumeister	48,80
Liegenschaft 4	2008	IH. Allgemein	Reinigung	242,50
Liegenschaft 4	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	237,60
Liegenschaft 4	2008	Schadensfälle	Installateur	2.075,80
Liegenschaft 4	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-2.140,01
Liegenschaft 4	2008	Schadensfälle	Baumeister	3.196,00
Liegenschaft 4	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.650,00
Liegenschaft 4	2008	Schadensfälle	Installateur	5.738,26
Liegenschaft 4	2008	Schadensfälle	Installateur	655,85
Liegenschaft 4	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-616,57
Liegenschaft 4	2008	Schadensfälle	Maler	388,00
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	4.850,00
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	290,28
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	570,36
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	1.976,52
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	309,43
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	296,15
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	5.495,05
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	5.913,12
Liegenschaft 4	2008	Strom	Betriebsmittel	5,67
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	8.730,00
Liegenschaft 4	2008	Wohnungssanierung	Installateur	2.641,07

Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Baumeister	1.300,85
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Maler	1.901,74
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Baumeister	320,10
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Baumeister	1.215,41
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Maler	795,40
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Maler	1.581,10
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Spengler	366,07
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Spengler	3.220,40
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Installateur	232,51
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	319,35
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Installateur	1.032,37
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	82,93
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Schlosser	87,70
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Schlosser	282,22
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	74,68
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	87,70
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Schlosser	141,62
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Schlosser	274,61
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	1.212,17
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Glaser	77,00
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	216,12
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	173,43
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	47,04
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	72,17
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	196,91
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	224,56
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	216,53
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	472,43
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	305,13
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	216,53
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	506,78
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	294,35
Liegenschaft 4	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	440,93
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	79,08
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	40,00
Liegenschaft 4	2009	Gas	Betriebsmittel	336,47
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	79,08
Liegenschaft 4	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	210,00
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Baumeister	1.033,53
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Maler	291,00
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Baumeister	708,10
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Spengler	2.467,19
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Spengler	581,61
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Installateur	1.495,50
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Installateur	124,77

Liegenschaft 4	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-599,60
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Installateur	151,55
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Baumeister	330,28
Liegenschaft 4	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-340,50
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Installateur	1.558,02
Liegenschaft 4	2009	Schadensfälle	Maler	339,55
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	117,27
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	346,77
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	83,47
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	72,99
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Spengler	140,26
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Maler	979,70
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	222,97
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Tischler	233,70
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	72,99
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.687,87
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	97,29
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	373,91
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	211,51
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	972,03
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	9.526,72
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	3.783,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	8.051,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	880,35
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	8.730,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	438,77
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	1.620,43
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.636,52
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	3.493,46
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	9.321,94
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.395,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.395,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	8.730,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	7.081,00
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.453,67
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	9.993,32
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Installateur	3.007,87
Liegenschaft 4	2009	Wohnungssanierung	Tischler	261,90
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	1.670,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Installateur	9.700,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Installateur	3.096,24
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Installateur	9.524,34
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	75,81
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Glaser	209,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	78,86

Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	2.024,39
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	227,18
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	237,17
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	362,90
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	227,30
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	140,20
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	921,64
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	227,30
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	227,30
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	744,20
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	414,26
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	518,06
Liegenschaft 4	2010	Aufzug	Aufzugsmontage	414,26
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Räumung	182,36
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Reinigung	220,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	sonstige Kosten	79,08
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Reinigung	165,87
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Reinigung	220,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Reinigung	567,64
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	sonstige Kosten	95,92
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Reinigung	320,10
Liegenschaft 4	2010	Schadensfälle	Installateur	309,71
Liegenschaft 4	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-309,71
Liegenschaft 4	2010	Schadensfälle	Installateur	162,18
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	411,30
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	109,37
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	571,92
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	408,75
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	107,00
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	272,43
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	1.155,28
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	166,69
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	713,92
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	81,47
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	357,87
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	320,97
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	1.057,38
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	117,86
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	107,67
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	345,56
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	122,68
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	83,32
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	178,37
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	234,41
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	5.704,86

Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	95,48
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	248,81
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Tischler	1.455,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Dachdecker	407,40
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Dachdecker	1.406,50
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Bodenleger	635,67
Liegenschaft 4	2010	Wohnungssanierung	Installateur	56,83
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	2.718,42
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	1.446,76
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	13.580,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	12.610,00
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	14.476,72
Liegenschaft 4	2010	IH. Allgemein	Baumeister	14.423,18
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Maler	497,61
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Reinigung	645,14
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	70,57
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Installateur	137,22
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Installateur	79,05
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	104,95
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	90,99
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	137,55
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	184,49
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	55,48
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	75,27
Liegenschaft 4	2011	Aufzug	Aufzugsmontage	150,00
Liegenschaft 4	2011	Aufzug	Aufzugsmontage	238,72
Liegenschaft 4	2011	Aufzug	Aufzugsmontage	431,58
Liegenschaft 4	2011	Aufzug	Aufzugsmontage	431,58
Liegenschaft 4	2011	Aufzug	Aufzugsmontage	286,18
Liegenschaft 4	2011	Gas	Betriebsmittel	308,26
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Räumung	388,00
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	156,66
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	sonstige Kosten	190,92
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Baumeister	437,71
Liegenschaft 4	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-437,71
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Installateur	833,96
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Installateur	1.389,08
Liegenschaft 4	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.432,05
Liegenschaft 4	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-820,14
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Baumeister	820,13
Liegenschaft 4	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.204,37
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Baumeister	1.168,23
Liegenschaft 4	2011	Schadensfälle	Baumeister	1.022,87
Liegenschaft 4	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.054,50
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	627,43

Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	289,35
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	200,21
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	sonstige Kosten	98,67
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	109,02
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	477,34
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	318,78
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	431,72
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	sonstige Kosten	98,67
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Tischler	85,50
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Bodenleger	614,98
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	443,97
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	150,35
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	286,82
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	210,71
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	278,74
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	203,22
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	8.646,58
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	2.497,75
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Maler	194,77
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	414,38
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	356,08
Liegenschaft 4	2011	Wohnungssanierung	Installateur	106,47
Liegenschaft 4	2011	IH. Allgemein	Baumeister	2.379,41
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Baumeister	4.341,40
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Maler	1.251,30
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Reinigung	504,40
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Spengler	406,07
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	77,60
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	213,98
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Installateur	172,27
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Installateur	205,15
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Schlosser	94,48
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	245,90
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	94,48
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	82,47
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Glaser	110,00
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	262,04
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	236,29
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	205,05
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	303,70
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	698,20
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	252,30
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	252,30
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	303,70
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	303,70

Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	488,00
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	876,26
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	512,60
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	666,80
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Aufzugsmontage	303,70
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	sonstige Kosten	81,33
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	sonstige Kosten	68,46
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Räumung	298,76
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Baumeister	14,37
Liegenschaft 4	2012	Aufzug	Reinigung	165,00
Liegenschaft 4	2012	Strom	Betriebsmittel	19,01
Liegenschaft 4	2012	Schadensfälle	Installateur	567,25
Liegenschaft 4	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-292,20
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	116,97
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	513,99
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	116,67
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	171,90
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Tischler	903,45
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	2.165,34
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	175,75
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	133,47
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	sonstige Kosten	81,33
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	1.840,61
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	345,52
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Maler	289,64
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	399,77
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	787,44
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	123,18
Liegenschaft 4	2012	IH. Allgemein	Maler	873,00
Liegenschaft 4	2012	Wohnungssanierung	Installateur	125,00
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Baumeister	947,50
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Spengler	851,66
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Dachdecker	277,42
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	558,73
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Schlosser	404,97
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Schlosser	48,76
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Elektrotechnik	144,23
Liegenschaft 4	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	1.149,72
Liegenschaft 4	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	264,90
Liegenschaft 4	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	562,33
Liegenschaft 4	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	2.100,00
Liegenschaft 4	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	700,00
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Installateur	45,00
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	sonstige Kosten	37,49
Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	sonstige Kosten	571,40

Liegenschaft 4	2013	IH. Allgemein	Reinigung	935,24
Liegenschaft 4	2013	Schadensfälle	Installateur	845,10
Liegenschaft 4	2013	Schadensfälle	Installateur	1.614,30
Liegenschaft 4	2013	Schadensfälle	Baumeister	322,45
Liegenschaft 4	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-2.781,85
Liegenschaft 4	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-310,00
Liegenschaft 4	2013	Schadensfälle	Installateur	310,00
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Maler	171,55
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Tischler	343,90
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	97,14
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	358,05
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	171,55
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	140,33
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	1.455,06
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Tischler	284,50
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Tischler	695,40
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Installateur	1.627,82
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	134,00
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	11.640,00
Liegenschaft 4	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	12.005,24
Liegenschaft 5	2003	IH. Allgemein	Maler	2.662,74
Liegenschaft 5	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	22,20
Liegenschaft 5	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	55,70
Liegenschaft 5	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	78,57
Liegenschaft 5	2003	IH. Allgemein	Installateur	114,90
Liegenschaft 5	2003	Strom	Betriebsmittel	-43,65
Liegenschaft 5	2004	IH. Allgemein	Installateur	118,40
Liegenschaft 5	2004	IH. Allgemein	sonstige Kosten	460,00
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Baumeister	173,82
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	1.103,17
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	2.636,41
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	1.103,32
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Installateur	21,74
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Installateur	231,15
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Installateur	217,75
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Schlosser	19,49
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Schlosser	144,44
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Tischler	1.416,67
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Tischler	614,01
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Installateur	213,40
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Installateur	391,84
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Installateur	123,20
Liegenschaft 5	2005	Schadensfälle	Installateur	1.879,81
Liegenschaft 5	2005	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.177,74
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Tischler	800,00

Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	10.185,00
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	6.305,00
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	11.155,00
Liegenschaft 5	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	11.640,00
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Reinigung	27,60
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Reinigung	55,20
Liegenschaft 5	2005	IH. Allgemein	Reinigung	51,75
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Maler	1.123,64
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Maler	260,68
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Schlosser	290,87
Liegenschaft 5	2006	Wohnungssanierung	Tischler	1.483,33
Liegenschaft 5	2006	Wohnungssanierung	Tischler	1.375,00
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Tischler	98,93
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Installateur	147,68
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Räumung	80,30
Liegenschaft 5	2006	IH. Allgemein	Installateur	14,56
Liegenschaft 5	2006	Versicherungsvergütung	Versicherung	-7.991,00
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Dachdecker	20,07
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Dachdecker	100,39
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Installateur	119,00
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Installateur	15,57
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Reinigung	45,93
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Reinigung	225,89
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Dachdecker	142,87
Liegenschaft 5	2007	Schadensfälle	Baumeister	7.689,50
Liegenschaft 5	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-111,50
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Installateur	452,97
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Tischler	572,46
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	11.640,00
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	10.233,50
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	1.794,60
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Tischler	455,36
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Installateur	455,36
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Tischler	572,46
Liegenschaft 5	2007	Strom	Betriebsmittel	6,07
Liegenschaft 5	2007	Wohnungssanierung	Installateur	-455,36
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	68,31
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	14,48
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	117,47
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	sonstige Kosten	24,90
Liegenschaft 5	2007	IH. Allgemein	Reinigung	21,72
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	3,84
Liegenschaft 5	2008	IH. Allgemein	Tischler	41,07
Liegenschaft 5	2008	Feuerlöscher	sonstige Kosten	14,04
Liegenschaft 5	2008	Schadensfälle	Installateur	383,97

Liegenschaft 5	2008	Schadensfälle	Baumeister	539,10
Liegenschaft 5	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-970,62
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Installateur	596,06
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	16.594,92
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Tischler	1.399,17
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	36,52
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	409,16
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	17.104,17
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	79,54
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Installateur	101,85
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	36,00
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Räumung	306,91
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	1.078,71
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Tischler	351,88
Liegenschaft 5	2008	Wohnungssanierung	Installateur	225,03
Liegenschaft 5	2008	IH. Allgemein	Reinigung	67,14
Liegenschaft 5	2008	Versicherungsprämie	Versicherung	175,00
Liegenschaft 5	2008	IH. Allgemein	sonstige Kosten	39,55
Liegenschaft 5	2009	Schadensfälle	Baumeister	163,97
Liegenschaft 5	2009	Wohnungssanierung	Tischler	1.130,83
Liegenschaft 5	2010	IH. Allgemein	Tischler	3.201,02
Liegenschaft 5	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-163,97
Liegenschaft 5	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	329,10
Liegenschaft 5	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	336,99
Liegenschaft 5	2011	IH. Allgemein	Elektrotechnik	70,81
Liegenschaft 5	2011	Feuerlöscher	sonstige Kosten	55,52
Liegenschaft 5	2011	Schadensfälle	Installateur	194,00
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Tischler	22,50
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	90,00
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	110,83
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	-110,83
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	323,98
Liegenschaft 5	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	67,50
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Installateur	3.102,85
Liegenschaft 5	2012	IS Steinpflaster	Steinpflaster	10.933,24
Liegenschaft 5	2012	IS Steinpflaster	Steinpflaster	10.873,00
Liegenschaft 5	2012	IS Steinpflaster	Steinpflaster	372,66
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Installateur	341,25
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Baumeister	2.500,25
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Installateur	101,02
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Installateur	314,28
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	Schlosser	17,47
Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	137,00
Liegenschaft 5	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-447,18
Liegenschaft 5	2012	Schadensfälle	Baumeister	447,18

Liegenschaft 5	2012	IH. Allgemein	Baumeister	152,28
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	Tischler	227,83
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	Tischler	238,69
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	Tischler	61,11
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	405,68
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	80,00
Liegenschaft 5	2012	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	47,00
Liegenschaft 5	2013	IH. Allgemein	Schlosser	253,49
Liegenschaft 5	2013	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.575,32
Liegenschaft 5	2013	IH. Allgemein	Elektrotechnik	169,31
Liegenschaft 5	2013	Gas	Betriebsmittel	201,90
Liegenschaft 5	2013	IH. Allgemein	Reinigung	96,45
Liegenschaft 5	2013	Feuerlöscher	sonstige Kosten	265,55
Liegenschaft 5	2013	Wohnungssanierung	Installateur	169,75
Liegenschaft 5	2013	Wohnungssanierung	Tischler	1.665,83
Liegenschaft 5	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	79,77
Liegenschaft 5	2013	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	250,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	349,20
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	2.522,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	1.261,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	1.736,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	7.167,89
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	1.063,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	110,94
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Schlosser	117,60
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Glaser	67,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	864,98
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	1.149,52
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	194,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	875,18
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	835,18
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	368,47
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	101,80
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	41,07
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	538,83
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	467,87
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	120,00
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	136,66
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	4.261,52
Liegenschaft 6	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	31,77
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Räumung	10,03
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Räumung	41,78
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Reinigung	92,66
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Reinigung	39,54
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	sonstige Kosten	51,67

Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	77,50
Liegenschaft 6	2003	Gas	Betriebsmittel	250,00
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Installateur	20,20
Liegenschaft 6	2003	Schadensfälle	Installateur	392,13
Liegenschaft 6	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-392,13
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	132,40
Liegenschaft 6	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-136,50
Liegenschaft 6	2003	Schadensfälle	Fliesenleger	264,67
Liegenschaft 6	2003	Schadensfälle	Installateur	1.073,97
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	818,57
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	3.084,60
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.099,41
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	109,76
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	1.574,72
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	1.938,33
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Bodenleger	1.627,92
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	950,60
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	892,40
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Installateur	158,54
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	3.936,26
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	1.820,45
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	17,15
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	481,54
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	798,31
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	267,63
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	16,01
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	538,83
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	16,01
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.697,24
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	5.493,10
Liegenschaft 6	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	94,96
Liegenschaft 6	2003	Aufzug	Aufzugsmontage	31,77
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Elektrotechnik	137,80
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Räumung	10,03
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	Räumung	41,78
Liegenschaft 6	2003	IH. Allgemein	sonstige Kosten	51,67
Liegenschaft 6	2003	Versicherungsvergütung	Versicherung	-46,66
Liegenschaft 6	2003	Schadensfälle	Installateur	96,17
Liegenschaft 6	2003	Schadensfälle	Installateur	1.496,94
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Bodenleger	306,64
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Maler	43,65
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	2.164,82
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	6.245,63
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Tischler	64,68
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	2.153,99

Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Installateur	3.409,82
Liegenschaft 6	2003	Wohnungssanierung	Fliesenleger	5.875,28
Liegenschaft 6	2003	Strom	Betriebsmittel	-49,95
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Dachdecker	194,48
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	74,67
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	50,43
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	3.570,17
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	560,66
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	15,51
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	154,17
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	16,25
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	265,77
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	328,01
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	3.313,67
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	3.005,40
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	1.366,67
Liegenschaft 6	2004	Gas	Betriebsmittel	-211,94
Liegenschaft 6	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.338,63
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Baumeister	203,70
Liegenschaft 6	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-210,00
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Installateur	73,50
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Installateur	139,67
Liegenschaft 6	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-144,00
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	255,22
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	117,06
Liegenschaft 6	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-212,68
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	3.130,18
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Maler	9.912,16
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	1.666,67
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	1.633,32
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	sonstige Kosten	2.492,10
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	sonstige Kosten	244,50
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Baumeister	184,90
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Maler	1.396,50
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Maler	87,30
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Dachdecker	194,48
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Installateur	194,97
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Baumeister	122,22
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.802,80
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	2.626,40
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	1.323,48
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	15,51
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	69,32
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Elektrotechnik	97,78
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.930,15

Liegenschaft 6	2004	Aufzug	Aufzugsmontage	2.316,37
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Installateur	50,15
Liegenschaft 6	2004	Versicherungsvergütung	Versicherung	-15.477,46
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Installateur	2.736,00
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Installateur	300,95
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Räumung	569,57
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Installateur	4.618,48
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Installateur	798,02
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Maler	1.231,72
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Installateur	5.376,21
Liegenschaft 6	2004	IH. Allgemein	Reinigung	210,00
Liegenschaft 6	2004	Schadensfälle	Baumeister	5.332,78
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Tischler	625,00
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.590,67
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Maler	1.241,60
Liegenschaft 6	2004	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	3.245,52
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Glaser	172,10
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	399,35
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	1.836,52
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	75,75
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.097,61
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.407,72
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	75,25
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Installateur	2.992,78
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Installateur	43,16
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Räumung	15,21
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Räumung	62,50
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	2.215,93
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Baumeister	8.972,24
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Installateur	99,58
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Installateur	2.450,00
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	162,18
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	41,65
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	415,71
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	2.458,33
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	122,98
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	4.172,84
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	237,82
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	101,03
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Elektrotechnik	71,35
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	2.706,39
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Installateur	214,25
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Räumung	15,21
Liegenschaft 6	2005	IH. Allgemein	Räumung	62,50
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Elektrotechnik	280,17

Liegenschaft 6	2005	Versicherungsvergütung	Versicherung	-3.291,44
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Installateur	170,37
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Installateur	320,00
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Baumeister	571,00
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Baumeister	290,00
Liegenschaft 6	2005	Strom	Betriebsmittel	177,00
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Fliesenleger	543,20
Liegenschaft 6	2005	Schadensfälle	Installateur	137,54
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Maler	1.305,44
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Tischler	3.083,86
Liegenschaft 6	2005	Wohnungssanierung	Installateur	9.372,15
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Installateur	170,43
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	2.801,59
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	Schlosser	795,70
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	365,25
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	396,90
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	4.503,10
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	167,08
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	1.369,06
Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Installateur	656,59
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Installateur	178,00
Liegenschaft 6	2006	Versicherungsvergütung	Versicherung	-837,59
Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Installateur	329,22
Liegenschaft 6	2006	Versicherungsvergütung	Versicherung	-329,22
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	423,46
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	sonstige Kosten	233,00
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	13,00
Liegenschaft 6	2006	Strom	Betriebsmittel	16,77
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Maler	350,00
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Installateur	193,79
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Schlosser	1.145,46
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	Schlosser	795,70
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	310,66
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	88,68
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	200,41
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	163,17
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Tischler	115,15
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	219,28
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	86,32
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	89,73
Liegenschaft 6	2006	IH. Allgemein	Elektrotechnik	79,51
Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Baumeister	213,40
Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Installateur	186,98
Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Installateur	133,72
Liegenschaft 6	2006	Versicherungsvergütung	Versicherung	-802,77

Liegenschaft 6	2006	Schadensfälle	Installateur	119,37
Liegenschaft 6	2006	Wohnungssanierung	Installateur	133,72
Liegenschaft 6	2006	Strom	Betriebsmittel	34,92
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	283,72
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	113,62
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Installateur	153,80
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	156,50
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Installateur	4.462,50
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	225,57
Liegenschaft 6	2007	Schadensfälle	Baumeister	51,41
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	43,49
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	98,48
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	522,82
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	2.461,17
Liegenschaft 6	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	8.250,00
Liegenschaft 6	2007	Aufzug	Aufzugsmontage	3.220,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	1.000,00
Liegenschaft 6	2007	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2007	Schadensfälle	Installateur	273,15
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	831,11
Liegenschaft 6	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-856,82
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	465,89
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	102,82
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	311,09
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	377,44
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	815,55
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	161,70
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Bodenleger	2.815,22
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	224,72
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	12.000,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Bodenleger	175,92
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	53,25
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	148,70
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	104,85
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	615,95
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	125,25
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	139,76
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	255,00
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	200,00
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Baumeister	1.725,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Baumeister	283,72
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Installateur	4.462,50
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	80,94
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	43,48
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	328,50

Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	49,17
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	189,33
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	400,00
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	33,95
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	2.461,18
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	142,04
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	103,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	237,20
Liegenschaft 6	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-91,00
Liegenschaft 6	2007	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2007	Schadensfälle	Installateur	452,98
Liegenschaft 6	2007	Versicherungsvergütung	Versicherung	-739,47
Liegenschaft 6	2007	Schadensfälle	Installateur	183,26
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	88,27
Liegenschaft 6	2007	Schadensfälle	Installateur	123,74
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	3.183,74
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	44,79
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	84,17
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	923,92
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	107,60
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	191,59
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	107,60
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	84,39
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	57,37
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	593,73
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Schlosser	298,71
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	108,41
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	170,52
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	433,42
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	2.120,47
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	88,50
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	111,55
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	88,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	5.721,65
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Tischler	1.527,72
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	3.531,87
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	99,80
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Maler	2.340,30
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Baumeister	1.461,60
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	364,99
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	173,85
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	792,79
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	70,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.365,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	Installateur	255,00

Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Elektrotechnik	200,00
Liegenschaft 6	2007	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	674,38
Liegenschaft 6	2007	IH. Allgemein	Baumeister	1.725,00
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Dachdecker	317,18
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	1.641,50
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Schlosser	1.990,43
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Glaser	176,65
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	501,11
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	177,60
Liegenschaft 6	2008	Aufzug	Aufzugsmontage	138,22
Liegenschaft 6	2008	Feuerlöscher	sonstige Kosten	112,38
Liegenschaft 6	2008	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	535,16
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	125,00
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	933,69
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	80,08
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	165,27
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	48,76
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	162,98
Liegenschaft 6	2008	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	229,42
Liegenschaft 6	2008	Versicherungsprämie	Versicherung	176,07
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	115,08
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	241,81
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	385,57
Liegenschaft 6	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-364,52
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	399,99
Liegenschaft 6	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-412,37
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	293,48
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	755,24
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	59,66
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Baumeister	8.841,32
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Tischler	3.547,23
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	9.069,50
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	542,07
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	618,78
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	142,50
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Schlosser	99,42
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	501,11
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	229,70
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Schlosser	2.523,80
Liegenschaft 6	2008	Feuerlöscher	sonstige Kosten	52,47
Liegenschaft 6	2008	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	535,17
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50

Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	933,69
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	80,08
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	165,27
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	48,77
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	59,00
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	162,98
Liegenschaft 6	2008	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	229,42
Liegenschaft 6	2008	Versicherungsprämie	Versicherung	176,08
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	85,00
Liegenschaft 6	2008	Notruf	Notruf	115,09
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	12,50
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	390,15
Liegenschaft 6	2008	Versicherungsvergütung	Versicherung	-2.411,63
Liegenschaft 6	2008	Schadensfälle	Baumeister	226,67
Liegenschaft 6	2008	Schadensfälle	Installateur	182,35
Liegenschaft 6	2008	Schadensfälle	Baumeister	965,80
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.767,26
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.779,16
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	118,33
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	107,67
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	465,74
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Versicherung	-390,15
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	86,32
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	817,16
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	98,00
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	75,69
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	73,72
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Strom	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Gas	Betriebsmittel	8,33
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	71,00

Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	157,94
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	61,11
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	134,08
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	250,67
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	99,94
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Installateur	107,67
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	188,66
Liegenschaft 6	2008	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	515,07
Liegenschaft 6	2008	IH. Allgemein	Elektrotechnik	542,07
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	662,01
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Installateur	206,60
Liegenschaft 6	2009	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2009	Feuerlöscher	sonstige Kosten	707,52
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	175,16
Liegenschaft 6	2009	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	196,40
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	139,00
Liegenschaft 6	2009	Schadensfälle	Baumeister	2.841,33
Liegenschaft 6	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-838,41
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Tischler	69,48
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	99,42
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	110,00
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Tischler	141,32
Liegenschaft 6	2009	Schadensfälle	Baumeister	194,72
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	2.556,82
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	154,12
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	5.635,89
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	4.626,98
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.542,32
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Maler	2.383,50
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	5.310,80
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Bodenleger	838,33
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	351,28
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	489,00
Liegenschaft 6	2009	Förderungen	Förderung	-50,00
Liegenschaft 6	2009	Förderungen	Förderung	-83,33
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Installateur	857,97
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Elektrotechnik	577,78
Liegenschaft 6	2009	Aufzug	Aufzugsmontage	255,97
Liegenschaft 6	2009	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	235,56
Liegenschaft 6	2009	Gas	Betriebsmittel	130,99
Liegenschaft 6	2009	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	225,44
Liegenschaft 6	2009	Feuerlöscher	sonstige Kosten	298,20
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	sonstige Kosten	139,00
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	141,61

Liegenschaft 6	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-145,99
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	192,82
Liegenschaft 6	2009	Versicherungsvergütung	Versicherung	-198,79
Liegenschaft 6	2009	Schadensfälle	Installateur	156,05
Liegenschaft 6	2009	Schadensfälle	Installateur	211,00
Liegenschaft 6	2009	Schadensfälle	Installateur	200,00
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	229,30
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Tischler	35,79
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	101,41
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Bodenleger	2.710,48
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	960,44
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Tischler	88,75
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Baumeister	1.687,23
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	6.761,48
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	150,45
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	146,47
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	8.333,33
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	143,56
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	101,66
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	2.681,47
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Baumeister	1.402,62
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	5.473,80
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	99,91
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	107,60
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Tischler	226,55
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	114,86
Liegenschaft 6	2009	Gas	Betriebsmittel	66,67
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	89,10
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	42,43
Liegenschaft 6	2009	Gas	Betriebsmittel	7,84
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	31,56
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Baumeister	8.711,49
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Baumeister	-2.290,10
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	778,09
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	1.313,87
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	644,07
Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	151,87
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	219,80
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	7.275,00
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Schlosser	164,04
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	99,91
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Baumeister	2.974,84
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Installateur	3.158,22
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.331,53
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	6.525,18

Liegenschaft 6	2009	Strom	Betriebsmittel	48,57
Liegenschaft 6	2009	Gas	Betriebsmittel	-27,72
Liegenschaft 6	2009	Gas	Betriebsmittel	-21,86
Liegenschaft 6	2009	IH. Allgemein	Baumeister	9.421,89
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.139,35
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Reinigung	39,00
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Reinigung	8,27
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Reinigung	1,17
Liegenschaft 6	2009	Wohnungssanierung	Reinigung	1,92
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Dachdecker	710,45
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	66,34
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	172,66
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.038,87
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	79,54
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Baumeister	53,37
Liegenschaft 6	2010	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	sonstige Kosten	307,58
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	129,61
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	593,60
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	301,05
Liegenschaft 6	2010	Feuerlöscher	sonstige Kosten	301,05
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	180,86
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	113,57
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Installateur	714,35
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	2.284,10
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	-2.866,20
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Glaser	77,42
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	521,86
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	73,00
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	80,00
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	117,25
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	36,00
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	450,25
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Spengler	1.443,75
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Baumeister	200,00
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Spengler	1.443,74
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	145.600,17
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	16.329,70
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	21.264,52
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	44.075,25
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Installateur	5.040,00
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Dachdecker	710,46
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Installateur	688,11
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	56,89
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	282,70

Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	518,00
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	81,76
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Elektrotechnik	1.038,87
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	126,84
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	53.058,89
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	780,00
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	45.579,80
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	74.619,34
Liegenschaft 6	2010	IS Fassade	Baumeister	79.723,32
Liegenschaft 6	2010	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	75,78
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	229,62
Liegenschaft 6	2010	Notruf	Notruf	681,45
Liegenschaft 6	2010	Feuerlöscher	sonstige Kosten	732,25
Liegenschaft 6	2010	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	180,86
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Schlosser	113,58
Liegenschaft 6	2010	Schadensfälle	Installateur	864,10
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	107,95
Liegenschaft 6	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-579,20
Liegenschaft 6	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-111,29
Liegenschaft 6	2010	Schadensfälle	Installateur	79,53
Liegenschaft 6	2010	Versicherungsvergütung	Versicherung	-864,10
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	85,65
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Reinigung	317,00
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	79,54
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	1.249,36
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	150,66
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	421,66
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	88,76
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	441,12
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	79,54
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	sonstige Kosten	701,88
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	151,81
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	182,36
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	79,53
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	212,33
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	8.974,72
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	61,67
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	332,40
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	324,07
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Schlosser	56,89
Liegenschaft 6	2010	Gas	Betriebsmittel	40,00
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Baumeister	554,71
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	55,47
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	488,30

Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	686,14
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	250,81
Liegenschaft 6	2010	Gas	Betriebsmittel	40,02
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	-55,47
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	-55,47
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Installateur	136,47
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	14,45
Liegenschaft 6	2010	Strom	Betriebsmittel	3,72
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.443,75
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	200,00
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.443,74
Liegenschaft 6	2010	Wohnungssanierung	Maler	3.699,50
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Elektrotechnik	780,00
Liegenschaft 6	2010	IH. Allgemein	Installateur	5.040,00
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Baumeister	497,08
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Dachdecker	1.084,42
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Installateur	213,20
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Baumeister	124,64
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Baumeister	155,44
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Schlosser	525,74
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	802,97
Liegenschaft 6	2011	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2011	Strom	Betriebsmittel	71,41
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Schlosser	20,90
Liegenschaft 6	2011	Feuerlöscher	sonstige Kosten	676,45
Liegenschaft 6	2011	Schadensfälle	Baumeister	827,78
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Maler	277,00
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	156,31
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Tischler	70,07
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	371,18
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	129,67
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Reinigung	250,00
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	24,76
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Installateur	645,00
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Dachdecker	490,00
Liegenschaft 6	2011	Brandmeldeanlage	Dachdecker	1.084,43
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Dachdecker	225,23
Liegenschaft 6	2011	Schadensfälle	Installateur	112,52
Liegenschaft 6	2011	Brandmeldeanlage	Schlosser	525,73
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	395,00
Liegenschaft 6	2011	Aufzug	Reinigung	1.015,78
Liegenschaft 6	2011	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2011	Strom	Betriebsmittel	50,00
Liegenschaft 6	2011	Feuerlöscher	Elektrotechnik	261,55
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	20,92

Liegenschaft 6	2011	Gas	Betriebsmittel	95,83
Liegenschaft 6	2011	Feuerlöscher	sonstige Kosten	628,09
Liegenschaft 6	2011	Schadensfälle	Baumeister	306,05
Liegenschaft 6	2011	Schadensfälle	Installateur	334,40
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	282,27
Liegenschaft 6	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-282,27
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Baumeister	473,90
Liegenschaft 6	2011	Schadensfälle	Installateur	1.454,40
Liegenschaft 6	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-95,76
Liegenschaft 6	2011	Versicherungsvergütung	Versicherung	-1.928,30
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	89,72
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	158,90
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	282,27
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	466,47
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	697,17
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Installateur	81,72
Liegenschaft 6	2011	Strom	Betriebsmittel	190,84
Liegenschaft 6	2011	Gas	Betriebsmittel	20,00
Liegenschaft 6	2011	Strom	Betriebsmittel	-1,77
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Tischler	228,04
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Tischler	2.609,30
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	171,07
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Schlosser	81,47
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	428,74
Liegenschaft 6	2011	Gas	Betriebsmittel	-15,00
Liegenschaft 6	2011	Strom	Betriebsmittel	236,15
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	102,33
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	79,91
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Reinigung	250,00
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Verfahrenskosten	24,75
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	12.440,79
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	8.886,28
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	10.663,54
Liegenschaft 6	2011	Wohnungssanierung	Baumeister	4.166,38
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Installateur	15.326,00
Liegenschaft 6	2011	IH. Allgemein	Installateur	20.103,65
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Baumeister	1.247,92
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Baumeister	2.774,29
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Spengler	1.050,00
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Installateur	3.630,19
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Schlosser	156,52
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Schlosser	471,87
Liegenschaft 6	2012	Feuerlöscher	sonstige Kosten	425,89
Liegenschaft 6	2012	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	135,13
Liegenschaft 6	2012	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	80,27

Liegenschaft 6	2012	Brandmeldeanlage	Elektrotechnik	303,80
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Spengler	1.693,03
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	167,64
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Versicherung	382,43
Liegenschaft 6	2012	Strom	Betriebsmittel	36,27
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	863,00
Liegenschaft 6	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-863,00
Liegenschaft 6	2012	Schadensfälle	Installateur	1.335,02
Liegenschaft 6	2012	Schadensfälle	Baumeister	1.005,60
Liegenschaft 6	2012	Schadensfälle	Baumeister	699,50
Liegenschaft 6	2012	Schadensfälle	Baumeister	990,60
Liegenschaft 6	2012	Schadensfälle	Baumeister	367,50
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Installateur	215,62
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Installateur	1.110,54
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	281,74
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	435,93
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	301,59
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Glaser	2.935,10
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	sonstige Kosten	139,00
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Installateur	650,13
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Spengler	1.050,00
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Installateur	3.630,19
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Schlosser	156,53
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Schlosser	38,31
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	135,13
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	80,27
Liegenschaft 6	2012	IH. Allgemein	Elektrotechnik	1.693,04
Liegenschaft 6	2012	Aufzug	Glaser	327,26
Liegenschaft 6	2012	Versicherungsprämie	Versicherung	392,33
Liegenschaft 6	2012	Strom	Betriebsmittel	50,00
Liegenschaft 6	2012	Versicherungsprämie	Versicherung	8,82
Liegenschaft 6	2012	Feuerlöscher	sonstige Kosten	426,80
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	89,32
Liegenschaft 6	2012	Versicherungsvergütung	Versicherung	-92,00
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	106,70
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	372,67
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	173,12
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	681,71
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	67,42
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	410,00
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Baumeister	156,17
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Glaser	291,16
Liegenschaft 6	2012	Strom	Betriebsmittel	50,00
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	3.811,56
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Bodenleger	3.348,43

Liegenschaft 6	2012	Strom	Betriebsmittel	12,13
Liegenschaft 6	2012	Wohnungssanierung	Installateur	153,27
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Installateur	2.340,71
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Tischler	143,65
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Glaser	651,29
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Installateur	159,39
Liegenschaft 6	2013	Aufzug	Aufzugsmontage	221,36
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsprämie	Versicherung	404,10
Liegenschaft 6	2013	Strom	Betriebsmittel	24,30
Liegenschaft 6	2013	Feuerlöscher	sonstige Kosten	102,12
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Installateur	204,07
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-2.066,00
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-208,23
Liegenschaft 6	2013	Schadensfälle	Baumeister	115,47
Liegenschaft 6	2013	Schadensfälle	Installateur	697,56
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	sonstige Kosten	344,00
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Tischler	94,08
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Tischler	1.070,00
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Versicherung	-1.070,00
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Maler	238,56
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Baumeister	297,05
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Installateur	702,30
Liegenschaft 6	2013	Schadensfälle	Baumeister	200,00
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Installateur	848,44
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Elektrotechnik	71,77
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsprämie	Versicherung	404,10
Liegenschaft 6	2013	Strom	Betriebsmittel	19,30
Liegenschaft 6	2013	Feuerlöscher	sonstige Kosten	111,91
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Installateur	269,46
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Installateur	269,47
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-277,80
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	161,02
Liegenschaft 6	2013	Versicherungsvergütung	Versicherung	-166,00
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Installateur	43,89
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Installateur	70,72
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Baumeister	599,00
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	361,05
Liegenschaft 6	2013	Wohnungssanierung	Elektrotechnik	263,15
Liegenschaft 6	2013	IH. Allgemein	Baumeister	330,72